

I) Angaben zum Verkäufer

<u>Persönliche Daten:</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Weitere Miteigentümer</u>
Name, Vorname,
ggf. Geburtsname
Geburtsstag
Anschrift
Telefon (tagsüber), ggfs. E-Mail
 Steuer-Identifikations-Nr. (z. B. aus dem letzten Steuerbescheid ersichtlich, <u>nicht</u> Steuernummer!)

Familienstand:

- verheiratet, gesetzlicher Güterstand (ohne Ehevertrag)
- verheiratet, Gütergemeinschaft (mit Ehevertrag - bitte mitbringen!)
- verheiratet, Gütertrennung (mit Ehevertrag - bitte mitbringen!)
- verwitwet
- ledig
- geschieden

Auslandsbezug:

- ausländische Staatsangehörigkeit
- Heirat im Ausland (bitte mit Datum)

Verbraucher:

- Nutzen Sie das Kaufobjekt privat (als Verbraucher) *oder*
- Schließen Sie den Vertrag im Zusammenhang mit oder zum Zweck Ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit (zB auch Handwerker, Landwirt, Freiberufler) ?

II) Angaben zum KäuferPersönliche Daten:ErwerberWeiterer Erwerber

Name, Vorname,	.....	.....
ggf. Geburtsname	.....	.....
Geburtstag	.....	.....
Anschrift	.....	.....
Telefon (tagsüber), ggfs. E-Mail	.....	.....

Steuer-Identifikations-Nr.

(z. B. aus dem letzten Steuerbescheid
ersichtlich, nicht Steuernummer!)

.....
-------	-------

Familienstand:

- verheiratet, gesetzlicher Güterstand (ohne Ehevertrag)
- verheiratet, Gütergemeinschaft (mit Ehevertrag - bitte mitbringen!)
- verheiratet, Gütertrennung (mit Ehevertrag - bitte mitbringen!)
- verwitwet
- ledig
- geschieden

Auslandsbezug:

- ausländische Staatsangehörigkeit
- Heirat im Ausland (bitte mit Datum)

Verbraucher:

- Werden Sie das Kaufobjekt privat nutzen (als Verbraucher) *oder*
- Schließen Sie den Vertrag im Zusammenhang mit oder zum Zweck Ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit (zB auch Handwerker, Landwirt, Freiberufler) ?

III) Angaben zum Kaufgegenstand

Bezeichnung des Anwesens:

Adresse des Anwesens:

Flurstücksnummer

Gemarkung

Wohnung

Grundbuchblattnummer

Gehören zum Kaufgegenstand

- Garage/Stellplatz/Carport ja / nein
- Anteile an Gemeinschaftsflächen (zB Wegeanteil) ja / nein

Werden bewegliche Gegenstände mit verkauft, wenn ja - mit welchem Betrag (z.B. Einbauküche, Lampen, Spiegel, Satellitenschüssel, Heizölvorrat, Photovoltaikanlage usw.)

.....

.....

Welches Baujahr hat der Kaufgegenstand

Besteht für den Grundbesitz/Gebäude:

- ein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren ja / nein
- Denkmalschutz ja / nein
- ein Energieausweis ja / nein
- eine Wohnungsbindung ja / nein

IV) Kaufpreis

1) Höhe des Kaufpreises

.....

2) Fälligkeit

- nach Vorliegen der üblichen Sicherungen (zB Auflassungsvormerkung, Vorliegen der Lastenfreistellungserklärungen etc.)
- bestimmtes Datum
- Räumung durch den Verkäufer
- O. (*weitere Voraussetzungen*)

3) Bankverbindung Verkäufer

IBAN.

Bank

4) Werden mit dem Kaufpreis Verbindlichkeiten abgelöst ? ja/nein

ungefähre Höhe der abzulösenden Verbindlichkeiten:

5) Werden Verbindlichkeiten übernommen, wenn ja

- bei welcher Bank

.....

- aktueller Schuldsstand bei Übernahme

.....

6) Wird der Kaufpreis finanziert - wenn ja, Grundsschuldbestellungsaufträge der Banken **vorab** zur Vorbereitung einreichen

.....

.....

V) Weitere Bestimmungen

1) Übergabe

Zu welchem Stichtag wird übergeben; wann gehen Besitz, Nutzen und Lasten über (z.B. sofort oder nach Kaufpreiszahlung)

.....

Steht das Objekt bereits leer / zu welchem Zeitpunkt muss der Verkäufer das Objekt räumen

.....

Ist der Grundbesitz vermietet / wurde eine Kautionsleistung geleistet (der Käufer tritt kraft Gesetzes in das bestehende Mietverhältnis ein)

.....

2) Erschließungskosten (bestehen noch offene Erschließungsbeiträge - evtl. bei Stadt/Gemeinde erkundigen - wer bezahlt diese Beiträge ??)

.....

.....

3) Sachmängel

- das Objekt wird verkauft wie es liegt und steht
(Ausschluß der Gewährleistung für Sachmängel)
- folgende Mängel hat der Verkäufer noch zu beseitigen

.....
.....

4) Kosten, Steuern

- Wer zahlt die Kosten bei Notar, Grundbuchamt, Genehmigungen und Grunderwerbsteuer
- Wann hat der Verkäufer den Kaufgegenstand erworben
(Spekulationsfrist = 10 Jahre)

VI) Wohnungseigentum

1) Name und Anschrift des Verwalters

.....

2) Wurden vor Vertragsabschluss Umlagen für Renovierungsarbeiten beschlossen, die noch nicht beglichen sind? ja / nein

3) Höhe der für das Vertragsobjekt bestehenden anteiligen Instandhaltungsrücklage (aus diesem Kaufpreisteilbetrag wird vom Finanzamt keine Grunderwerbsteuer berechnet) EUR

4) Bestehen Wohngeldrückstände des Verkäufers? ja / nein

VII) Entwurfsauftrag

Ich/wir beauftrage/n Sie hiermit mit der Erstellung eines Vertragsentwurfs und bitte/n um die Übersendung des Entwurfs an

Verkäufer per Post per Fax per unverschlüsselter E-mail

Käufer per Post per Fax per unverschlüsselter E-mail

Makler per Post per Fax per unverschlüsselter E-mail

VIII) Datenschutzhinweise

Ihre mitgeteilten Daten werden ausschließlich für die Zwecke des jeweiligen Amtsgeschäfts erhoben und gespeichert. Die Datenschutzerklärung können Sie jederzeit bei mir anfordern oder auf der Homepage (www.kanzlei-illner.de) einsehen.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift Verkäufer)

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift Käufer)

Wichtiger Hinweis:

Wenn nur vom Käufer unterzeichnet, wird versichert, dass der Verkäufer mit der Erstellung eines Vertragsentwurfs einverstanden ist

Kurze Checkliste für den Käufer

Der Käufer sollte sich rechtzeitig vor der Beurkundung eingehend mit dem Kaufgegenstand auseinandersetzen: Dazu gehört u.a.

- die Bebaubarkeit oder bei bestehenden Bauten deren rechtmäßige Errichtung einschließlich möglicher Beschränkungen durch Baulasten und/oder dingliche Belastungen zu prüfen. Die Baugenehmigung, eine Genehmigungsfreistellung sowie - soweit vorhanden - das Baulastenverzeichnis können bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingesehen werden. Die dinglichen Belastungen ermittelt der Notar.
- den Zustand der Gebäude zu begutachten, etwa durch eine gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer und ggf. einem Sachverständigen.
- den Stand der Erschließung und deren Abrechnung zu überprüfen sowie etwaige rückständige öffentliche Lasten (wie z.B. Grundsteuer) durch Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde zu ermitteln.
- sich beim Verkäufer zu erkundigen, ob das Vertragsobjekt mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und eine „Sozialbindung“ nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht. In Zweifelsfällen wenden Sie sich an das zuständige Landratsamt bzw. die kreisfreie Stadt.
- die in der Natur ersichtliche Grundstücksgrenze und -größe mit den im Liegenschaftskataster verzeichneten Daten abzugleichen und sich ggf. die Grenzsteine vom Verkäufer zeigen zu lassen. Das Liegenschaftskataster kann beim zuständigen Vermessungsamt eingesehen werden.
- das Vorhandensein von Altlasten abzuklären. In einigen Kommunen wird ein spezielles Altlastenregister geführt.
- mögliche steuerliche Folgen zu klären.

Besonderheiten für Wohnungseigentum

- Vor der Beurkundung sollte der Käufer den Inhalt der Teilungserklärung genau durchlesen - diese regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander - und den Aufteilungsplan einsehen.
- Ferner sollte sich der Käufer auch über die von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse unterrichten. Diese Beschlüsse sind auch für den Käufer bindend.
- Wegen der möglichen Haftung des Käufers für etwaige Wohngeldrückstände, sollte der Käufer bei der Hausverwaltung erfragen, ob solche Rückstände aufgelaufen sind.