



**Nur für interne Zwecke:**

**Aktenname:**

**Sachbearbeiter:**

## Fragebogen – Kaufvertrag

Dieser Fragebogen dient uns zur Zusammenstellung der für den Kaufvertrag notwendigen Unterlagen und soll auch für Sie als Informationsgrundlage im Vorfeld des Vertrages dienen. Die einzelnen Punkte zeigen Ihnen dabei unter anderem, welche vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen eines Kaufvertrages bestehen.

Zur Vereinbarung eines Besprechungstermins wollen Sie sich bitte vorab telefonisch mit mir in Verbindung setzen. Bitte bringen Sie zu dem Termin den (soweit möglich) ausgefüllten Fragebogen sowie die nachfolgend aufgeführten Unterlagen mit.

Notar Christoph M. Ritter

**Zum Termin sind mitzubringen:**

- gültiger** Personalausweis oder Reisepass
- Anschriften und Darlehensnummern der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger (Banken)
- Sonstiges:

**I) Angaben zum Verkäufer**Persönliche Daten:EigentümerWeitere Miteigentümer

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:

- 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 Käufer**Persönliche 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 .....

Wohnungs-Nr. (bei Eigentumswohnung) .....

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, Grundschuldbestellungsaufträge 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) 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.notar-ritter.de](http://www.notar-ritter.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 (z.B. durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt) 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.

- E n d e -