



DR. DORY &  
KLEIDERMAN

NOTARE

Bitte ausgefüllt per Post, Fax oder E-Mail zurücksenden an :

Notare Dr. Dory & Kleiderman  
Weinbrennerstr. 4  
79539 Lörrach

Fax: 07621/56011-99  
E-Mail: [info@dory-kleiderman-notare.de](mailto:info@dory-kleiderman-notare.de)

*Bei Rückfragen erreichen Sie uns zu unseren Öffnungszeiten unter der Telefonnummer 07621/56011-0.*

## Kaufvertrag über ein Hausgrundstück

Ein Termin zur Beurkundung wurde vergeben am  um  Uhr.

Die nachfolgenden Angaben macht:

Käufer

Verkäufer

Die Angaben sind zwischen den Beteiligten abgestimmt:

Ja

Nein

**Bitte machen Sie nur Angaben, die zwischen den Beteiligten abgestimmt sind.**

**Vertragsentwurf:** Nach Rücksendung des ausgefüllten Fragebogens erhalten Sie einen Vertragsentwurf zur Durchsicht und Vorbereitung auf den Beurkundungstermin. Die Beurkundung erfolgt im Notartermin. Dort wird der Vertrag mit dem Notar besprochen. Etwaige Änderungswünsche werden bei der Beurkundung erörtert und ggf. in die Urkunde aufgenommen.





## 1. Persönliche Daten

	<b>Verkäufer</b>	<b>weiterer Verkäufer/ zustimmender Ehegatte</b>
Vorname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nachname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Staatsangehörigkeit:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Steuer-ID:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
verheiratet:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
wenn Ja:	<input type="checkbox"/> kein Ehevertrag vereinbarter Güterstand:	<input type="checkbox"/> kein Ehevertrag vereinbarter Güterstand:
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Telefon:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail:	<input type="text"/>	<input type="text"/>





	<b>Käufer</b>	<b>weiterer Käufer</b>
Vorname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nachname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Staatsangehörigkeit:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Steuer-ID:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
verheiratet:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
wenn Ja:	<input type="checkbox"/> kein Ehevertrag vereinbarter Güterstand:	<input type="checkbox"/> kein Ehevertrag vereinbarter Güterstand:
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Telefon:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail:	<input type="text"/>	<input type="text"/>

## 2. Besonderheiten

a) Ist am Vertrag ein Unternehmer beteiligt:     Ja     Nein

### **Wichtiger Hinweis (Verbrauchergeschäft):**

Bei Geschäften zwischen einem Verbraucher (Privatperson) und einem Unternehmer (Gesellschaften, Selbstständige, Landwirte etc.) muss dem Verbraucher aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften mindestens 14 Tage vor dem Beurkundungstermin ein Vertragsentwurf durch den Notar zur Verfügung gestellt werden. In Zweifelsfällen bitte vorab beim Notar erfragen, ob ein Verbrauchergeschäft vorliegt, andernfalls besteht die Gefahr, dass der Beurkundungstermin verschoben werden muss!





b) Sind im Termin alle Beteiligten persönlich anwesend:  Ja  Nein

Falls nein, wer wird von wem vertreten:

**Wichtiger Hinweis (Verbrauchergeschäft):**

Der Notar ist nach dem Beurkundungsgesetz dazu verpflichtet, bei einem Vertrag zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer auf das persönliche Erscheinen des Verbrauchers hinzuwirken. Sollte dies aus zwingenden Gründen dennoch nicht möglich sein, so sind die Gründe für seine Verhinderung darzulegen. Weiter ist hierher schriftlich mitzuteilen, dass der Vertreter das volle Vertrauen des Vertretenen genießt.

c) Sprechen alle Beteiligten ausreichend deutsch, um der Beurkundung folgen zu können:  Ja  Nein

Falls nein, so ist von den Beteiligten ein Dolmetscher für den Termin zu organisieren:

Personalien Dolmetscher:

**Wichtiger Hinweis:**

Vertragsbeteiligte sowie u.a. deren Ehegatten und Personen, die mit Beteiligten in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert sind oder waren, dürfen nicht die Rolle des Dolmetschers/Übersetzer übernehmen. Einen Dolmetscher finden Sie z.B. unter: <http://www.gerichts-dolmetscher.de/Recherche/de/Suchen>

### 3. Vertragsgegenstand

Grundbuch von:

Flurstücksnummer:

Grundbuchblattnummer:

Adresse:

**Wichtiger Hinweis:**

Bitte teilen Sie vorab unbedingt mit, falls das Objekt nicht in Baden-Württemberg liegt.

Das Grundstück ist:

unbebaut

bebaut mit

Baujahr:

Inventar Zubehör ist:

nicht mitübertragen

mitübertragen (ggf. auflisten)





## 4. Belastungen

a) Persönliche Rechte (Wohnrecht, Leibgeding, etc.)

- bestehen nicht       werden übernommen  
(selten)       sollen gelöscht werden  
(Regelfall und mit den Berechtigten abzustimmen)

### **Wichtiger Hinweis:**

Sollte der Berechtigte eines Wohn- oder Nießbrauchsrechts bereits verstorben sein, bitten wir eine Originalsterbeurkunde zum Termin mitzubringen. Für die Löschung anderer Rechte, insbesondere zur Löschung einer Vormerkung ist die Vorlage einer Sterbeurkunde in der Regel **nicht** ausreichend. Vielmehr bedarf es in der Regel eines Erbnachweises (Erbschein/notarielles Testament samt Eröffnungsprotokoll) sowie die Zustimmung der Erben!) Bitte reichen Sie vorab eine Kopie des alten Übergabe-/Übertragungsvertrages ein.

b) Grundschulden/Hypotheken

- bestehen nicht  
 werden im Rahmen der Abwicklung gelöscht (Regelfall)  
 werden vom Käufer übernommen (selten und oftmals mit Mehrkosten verbunden)

Finanzierungsbank des Käufers ist:

### **Wichtiger Hinweis:**

Finanzierungsfragen sind vorab mit der Finanzierungsbank abzustimmen!

c) Baulasten (stehen nicht im Grundbuch)

- bestehen nicht       sind bekannt und werden übernommen

### **Wichtiger Hinweis:**

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Beschränkungen nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Baulasten sind im Baulastenverzeichnis der Gemeinde verzeichnet. Das Baulastenverzeichnis wird vom Notar nicht eingesehen. Es wird empfohlen, hierüber Auskunft bei der Gemeinde einzuholen!

d) Anlieger- und Erschließungskosten

- endabgerechnet und bezahlt       bisher nicht erhoben       teilweise erhoben und bezahlt

### **Wichtiger Hinweis:**

Über den Erschließungszustand und die Abrechnung der Anlieger- und Erschließungskosten kann verbindlich nur die Gemeinde Auskunft geben. Es wird empfohlen, hierüber Auskunft bei der Gemeinde einzuholen!





## 5. Kaufpreis, Fälligkeit, Finanzierung

Kaufpreis:

Fälligkeit:  Fälligkeit wie üblich mit Eintragung der Vormerkung und Vorliegen der Unterlagen zur Lastenfreistellung und aller behördlichen Erklärungen  
(dauert üblicherweise ca. vier bis sechs Wochen)

ggf. aber nicht vor:

feste Fälligkeit am:   
(unüblich und riskant)

Bankverbindung  
des Verkäufers:

(normales Girokonto)

IBAN

Bank

Finanzierungsschuld:  nicht notwendig

wird bestellt, für

(Bankunterlagen zum Termin mitbringen)

## 6. Besitzübergang

Mietverhältnisse

- Der Vertragsgegenstand ist nicht vermietet.
- Das Mietverhältnis ist bekannt und wird übernommen
- Das Mietverhältnis wird bis zur Übergabe beendet.

**Wichtiger Hinweis:** „Kauf bricht nicht Miete“ Es wird empfohlen, vorab die Zustimmung des Mieters und/oder rechtlichen Rat einzuholen!

Räumung

- nicht erforderlich; Objekt steht leer
- erfolgt bis zum

Übergabe

(Übergang von Nutzen und Lasten)

- mit vollständiger Kaufpreiszahlung (Regelfall)
- aber nicht vor dem

### Wichtiger Hinweis:

Soll die Übergabe zu einem frühen fixen Zeitpunkt erfolgen, kommt u.a. eine Abwicklung über Notaranderkonto in Betracht. Bitte wenden Sie sich im Vorfeld an unser Team. Die Abwicklung über Notaranderkonto ist jedoch mit erheblichen Zusatzkosten verbunden. Diese Kosten werden üblicherweise von Verkäufer- und Käuferseite zu gleichen Teilen getragen.





## 7. Besonderheiten

## 8. Auftrag Notar

Wir beauftragen den Notar, den Beurkundungsvorgang vorzubereiten und alles Notwendige hierzu zu veranlassen.

Ort, Datum

Unterschrift Veräußerer

Unterschrift Erwerber

### **Wichtiger Hinweis:**

*Auf die Gebührenpflicht nach GNotGK für den überlassenen Entwurf bei späterer Nichtbeurkundung wird hingewiesen. Mit der Auftragserteilung erteilen Sie uns zugleich die Einwilligung, Entwürfe unverschlüsselt zu übersenden.*

**Bitte bringen Sie zum Termin gültige**

- **Ausweisdokumente (Lichtbildausweis) und**
- **ggfs. die Löschungsunterlagen der Bank mit.**





## Anhang: Erläuterungen

### zu Ziffer 1:

#### Güterstand des Verkäufers

Sofern der Verkäufer verheiratet ist, und

- im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebt und der verkaufte Geschäftsanteil sein wesentliches Vermögen ausmacht, oder
- im Güterstand der Gütergemeinschaft (durch Ehevertrag) lebt

muss der **Ehegatte des Verkäufers** beim Termin anwesend sein und den Kaufvertrag mitunterzeichnen – auch wenn er selbst nicht Mitgesellschafter ist.

Bitte teilen Sie uns dies ggfs. vorab mit.

#### Güterstand des Käufers

Sofern der Käufer verheiratet ist, und im Güterstand der Gütergemeinschaft (durch Ehevertrag) lebt, ist der Erwerb nur gemeinsam mit dem Ehegatten möglich. Gleiches kann gelten, wenn die güterrechtlichen Wirkungen der Ehe aus der Sicht des deutschen IPR nicht dem deutschen Recht unterliegen.

### zu Ziffer 2:

#### Verkauf durch Erben

Falls das Grundbuch noch nicht berichtigt ist, bitte eine Kopie des Erbnachweises (Erbschein oder notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts) mitschicken bzw. den Nachweis beim Nachlassgericht anfordern, falls nicht vorhanden. Zum Termin bitte das „Original“ mitbringen.

#### Gesetzliche Betreuung

Steht einer der Beteiligten unter gesetzlicher Betreuung, bedarf der Verkauf / Ankauf der Genehmigung des Amtsgerichts – Betreuungsgericht –. Den Beteiligten wird angeraten, die Veräußerung / den Erwerb vorab mit dem Betreuungsgericht abzustimmen!

### zu Ziffer 3:

Das Zubehör wie z.B. eine Einbauküche, Heizöl, Möbel und Geräte, die mitverkauft, aber jeweils nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind, kann im Kaufvertrag mit einem realistischen Verkehrs (=Zeit)wert angegeben werden. Dieser Betrag wird dann ggf. vom Finanzamt bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer (5 %) von dem Kaufpreis abgezogen und mindert ggf. die Höhe der Grunderwerbsteuer, die der Käufer zu zahlen hat. Das Finanzamt verlangt in manchen Fällen entsprechende Nachweise des angegebenen Werts wie Rechnungen u.ä..







**zu Ziffer 5:**

**Finanzierungsgrundschuld**

Der vereinbarte Fälligkeitstermin zur Zahlung des Kaufpreises sollte nicht zu kurzfristig gewählt werden, sondern mindestens 4 Wochen ab Beurkundung des Kaufvertrags betragen. Der Käufer trägt das Risiko, dass er oder seine Bank zu diesem Termin bezahlen kann. Andernfalls hat der Käufer ab diesem Zeitpunkt – bis zu dem Zeitpunkt, an dem das Geld auf dem Konto des Verkäufers gutgeschrieben ist – Verzugszinsen zu zahlen. Bitte beachten Sie, dass der Kaufpreis in genau der Höhe, die gezahlt werden soll, angegeben werden muss – andernfalls ist der gesamte Kaufvertrag unwirksam. Falls der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises ein Darlehen seiner Bank benötigt, muss in der Regel als Sicherheit für diese Bank eine Grundschuld zulasten des verkauften, aber noch im Eigentum des Verkäufers befindlichen Grundbesitzes eingetragen werden. Diese Grundschuld muss notariell bestellt und dann im Grundbuch eingetragen werden. Die Bank zahlt das Darlehen (= den Kaufpreis) in der Regel nicht aus vor Erhalt einer Nachricht des Grundbuchamts, dass die Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist.

Der Käufer sollte uns möglichst frühzeitig das Grundschuldbestellungsformular übersenden, damit wir die Grundschuldbestellung vorbereiten und Sie diese zusammen mit dem Kaufvertrag unterzeichnen können. Die Grundschuldbestellungsformulare sollten uns nach Möglichkeit hierfür mindestens 2-3 Tage vor Ihrem Kaufvertragstermin vorliegen. Sie erhalten das Formular von Ihrer Bank. Sofern das Formular uns nicht vorab zugeschickt werden kann und auch nicht im Termin vorliegt, muss uns das Grundschuldbestellungsformular der Bank im Interesse des Käufers zeitnah nach dem Kaufvertragstermin übersandt werden. Zur Grundschuldbestellung muss der Käufer dann nochmals vor dem Notar erscheinen. Der Käufer hat im eigenen Interesse dafür Sorge zu tragen, dass die Grundschuld so rechtzeitig bestellt wird, dass die Bank zum Fälligkeitstermin das Darlehen auszahlen kann.

**Lastenfreistellung**

Sofern der Verkäufer noch Grundschulden oder Hypotheken seines Kreditinstituts auf dem Kaufobjekt eingetragen hat, die noch valutiert sind (= es bestehen noch Schulden), muss die Zahlung in der Regel im Wege der Direktablöse erfolgen. Eine solche Direktablöse ist nicht erforderlich, wenn zwar noch Grundschulden oder Hypotheken im Grundbuch eingetragen sind, aber diesbzgl. keine Schulden des Verkäufers mehr bestehen, so dass diese Belastungen sofort gelöscht werden könnten. Hier sollte der Verkäufer die Löschungsunterlagen zum Kaufvertragstermin mitbringen. Die Unterlagen erhält der Verkäufer von seiner Bank.

