

Datenblatt zur Vorbereitung eines Grundstücks- bzw. Hauskaufvertrag

Das nachfolgende Datenblatt soll Ihnen und uns die Vorbereitung der anstehenden Beurkundung erleichtern. Bitte füllen Sie die Felder aus, soweit es Ihnen möglich ist. Etwaige offene Punkte oder Unklarheiten klären wir mit Ihnen im direkten (Telefon-) Gespräch. Änderungen, Berichtigungen, Ergänzungen etc. können Sie uns jederzeit mitteilen; allein der beurkundete Text ist maßgeblich. Sie sind auf die hier gemachten Angaben also nicht bereits festgelegt.

Sollte eine der Vertragsparteien Unternehmer (i.S.v. § 13 BGB) sein, das Rechtsgeschäft also nicht allein der privaten Vermögensverwaltung dienen und dies nicht schon aus der Rechtsform der Vertragspartei (z.B. GmbH, AG, oHG, KG, PartG, e.V., eG) erkennbar sein, teilen Sie uns dies bitte ausdrücklich mit, da in diesem Fall besondere Aspekte Berücksichtigung finden müssen (z.B. 14-tägige Wartefrist gem. § 17 Abs. 2a BeurkG).

Die von Ihnen übermittelten Informationen werden streng vertraulich behandelt und dienen ausschließlich dazu, einen interessengerechten Vertragsentwurf zu erstellen. Dabei werden wir die von Ihnen übermittelten personenbezogenen Daten in unserer EDV speichern.

1. Verkäufer

Verkäufer 1

Name	Vorname
ggfls. Geburtsname	Geburtsdatum tt.mm.jjjj
Anschrift	Staatsangehörigkeit
Telefon	verheiratet <input type="checkbox"/> ja, mit Verkäufer 2 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (11-stellige) Steuer-ID Nummer
Email	Bei juristischer Person (Unternehmen): Handelsregister-Nr. HR

Verkäufer 2

Name	Vorname
ggfls. Geburtsname	Geburtsdatum tt.mm.jjjj
Anschrift	Staatsangehörigkeit
Telefon	verheiratet <input type="checkbox"/> ja, mit Verkäufer 1 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (11-stellige) Steuer-ID Nummer
Email	Bei juristischer Person (Unternehmen): Handelsregister-Nr. HR

2. Käufer

Käufer 1

Name	Vorname
ggfls. Geburtsname	Geburtsdatum tt.mm.jjjj
Anschrift	Staatsangehörigkeit
Telefon	verheiratet <input type="checkbox"/> ja, mit Käufer 2 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (11-stellige) Steuer-ID Nummer
Email	Bei juristischer Person (Unternehmen): Handelsregister-Nr. HR

Käufer 2

Name	Vorname
ggfls. Geburtsname	Geburtsdatum tt.mm.jjjj
Anschrift	Staatsangehörigkeit
Telefon	verheiratet <input type="checkbox"/> ja, mit Käufer 1 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (11-stellige) Steuer-ID Nummer
Email	Bei juristischer Person (Unternehmen): Handelsregister-Nr. HR

Bei mehreren Erwerbern: Erwerbsquote untereinander

- zu je $\frac{1}{2}$ (bei **miteinander verheirateten** Käufern) zu abweichenden Quoten (bitte gesondert mitteilen)
- in BGB-Gesellschaft mit **festen** Gesellschaftsanteilen (Eigentümer des Grundstücks wird die BGB-Gesellschaft, die Käufer erhalten Anteile an dieser den Grundbesitz haltenden Gesellschaft; Verhältnis der Anteile an dieser BGB-Gesellschaft (z.B. Käufer 1 zu $\frac{3}{4}$; Käufer 2 zu $\frac{1}{4}$) bitte gesondert mitteilen.)
- in **quotenbeweglicher** BGB-Gesellschaft (die jeweilige Beteiligung der Käufer an der den Grundbesitz haltenden GbR richtet sich nach dem Verhältnis der Finanzierungsbeiträge; insbesondere bei **nicht miteinander verheirateten** Käufern erwägenswert.)

3. Grundstück

(bitte nur ausfüllen, soweit die Daten bekannt sind)

Bei dem Vertragsobjekt handelt es sich um

ein unbebautes Grundstück

Grundstück bebaut mit

- freistehendem Einfamilienhaus Reihenedhaus
 Mehrfamilienhaus Reihemittelhaus
 mit Garage/Stellplatz ohne Garage/Stellplatz

Handelt es sich um ein Baudenkmal

ja nein nicht bekannt

Ob es sich um ein Baudenkmal handelt, kann bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfragt werden.

Lage / Anschrift

Amtsgericht

Gemarkung (Grundbuch von ...)

Blatt

Flur

Flurstück

Gibt es Stellplätze / Garagen / Wege / etc., die auf einem gesonderten Grundbuchblatt eingetragen sind?

- nein Garage externe / gemeinschaftliche Heizanlagen
 Stellplatz Weg

Lage / Anschrift (soweit abweichend)

Amtsgericht

Gemarkung (Grundbuch von ...)

Blatt

Flur

Flurstück

Derzeitige Nutzung

- Landwirtschaft Bauplatz Wohnhaus Geschäftshaus Mehrfamilienhaus

Das Vertragsobjekt

- ist bereits geräumt ist vermietet. Das Mietverhältnis ist gekündigt und wird geräumt übergeben (Räumungsfrist bitte gesondert mitteilen).
 wird derzeit vom Verkäufer bewohnt und wird geräumt (Räumungsfrist bitte gesondert mitteilen) ist vermietet. Der Mietvertrag ist dem Käufer bekannt und wird übernommen.
 Sonstiges (siehe Bemerkung)

Räumungsfrist

3. Grundstück (Fortsetzung)

(bitte nur ausfüllen, soweit die Daten bekannt sind)

Soll eine **Auskunft** über das Bestehen von **Baulasten** eingeholt werden?

ja nein

(Die Auskunft der für die Führung des Baulastenverzeichnisses zuständigen Stelle ist gebührenpflichtig. Die Gebühr beträgt in der Stadt Hannover derzeit ca. 40 €.)

Soll eine **Liegenschaftskarte** des Katasteramtes eingeholt werden?

ja nein

(Die Abgabe der Liegenschaftskarte durch das Katasteramt ist entgeltpflichtig. Das Entgelt beträgt beim Katasteramt Hannover derzeit ca. 22 €/brutto.)

Im Grundbuch eingetragene Belastungen: Bei der Erstellung des Entwurfs des Kaufvertrages sehen wir das elektronisch geführte Grundbuch ein, prüfen also den aktuellen Grundbuchstand. Einzelheiten zum Grundbuchstand erläutern wir in einem Vorgespräch, spätestens aber im Beurkundungstermin.

Soweit Ihnen in Abteilungen II oder III des Grundbuchs eingetragene Belastungen bereits bekannt sind:

Belastungen in Abteilung II (z.B. Nießbrauchsrechte, Vormerkungen etc.)

- Das Grundstück wird in Abteilung II lastenfrei übernommen.
- Es werden Belastungen übernommen. (Bitte gesonderte Mitteilung)
- noch unklar

Soweit in Abt. II bestimmte Rechte, insbesondere Dienstbarkeiten zu Gunsten von Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasserleitungen pp.) eingetragen sind, bleiben diese in der Regel bestehen.

Belastungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

- Das Grundstück wird in Abteilung III lastenfrei übernommen; etwaige Belastungen sollen gelöscht werden. (üblich)
- Es werden Belastungen übernommen. (Bitte gesonderte Mitteilung)
- noch unklar

Soweit Grundschulden etc. bereits löschungsreif sein sollten, also z.B. das durch die eingetragene Grundschuld gesicherte Darlehen nicht erst durch den Kaufpreis abzulösen ist, können die Veräußerer die erforderlichen Lösungsunterlagen (Lösungsbewilligung und ggfls. Grundschuldbrief) vor der Beurkundung selbst einholen. Soweit der Notar die Unterlagen vom Grundpfandrechtsgläubiger anfordern soll, können zusätzliche Vollzugskosten entstehen.

Werden neben dem Grundstück auch bewegliche Gegenstände (z.B. Küche, Möbel, Maschinen, Fotovoltaikanlage etc.) mitverkauft? Welchen Wert haben diese beweglichen Gegenstände ?

Der Verkauf beweglicher Gegenstände ist ebenfalls zu beurkunden, da sämtliche Nebenabreden formbedürftig sind und nicht beurkundete Nebenabreden die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen. Der Wert der beweglichen Gegenstände kann beim Kaufpreis gesondert ausgewiesen werden, so dass die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer nur der Grundstückswert (mit Haus) ist. Hierbei sind jedoch realistische Werte anzugeben. Bei einem Mitverkauf einer Fotovoltaikanlage, insbesondere einer solchen über die Strom in das Netz gegen Entgelt eingespeist wird, ist die Hinzuziehung eines Steuerberaters ratsam (Stichwort: Betriebsübergang).

4. Kaufpreis

Der Kaufpreis (in €) beträgt

davon entfällt (in €) auf mitverkaufte bewegliche Gegenstände

€

€

Bankverbindung des Verkäufers (Bankinstitut und IBAN)

Soweit Grundpfandrechte abzulösen sind, wird der Kaufpreis vorrangig hierzu verwendet. Nur der nach Ablösung der Grundpfandrechte verbleibende Rest, wird an den Verkäufer ausgezahlt.

Grundpfandrechtsgläubiger / Bank

Vertragsnummer abzulösendes Darlehen

Grundpfandrechtsgläubiger / Bank

Vertragsnummer abzulösendes Darlehen

Der Kaufpreis soll (teilweise) finanziert werden.

Am Vertragsobjekt soll eine Finanzierungsgrundschuld bestellt werden.

ja nein

Der Kaufpreis sowie auch etwaige Renovierungskosten werden mitunter ganz oder teilweise gleichfalls durch Darlehen finanziert. Als Sicherheit für das Darlehen dient üblicherweise das Vertragsobjekt. Hierzu ist es üblich den Käufern eine sog. Belastungsvollmacht einzuräumen.

5. Besitzübergang / Schlüsselübergabe

Der Besitz am Vertragsobjekt soll vom Verkäufer auf den Käufer übergehen

nach vollständiger Kaufpreiszahlung. (üblich)

zu einem früheren Zeitpunkt, trotz Gefahren der darin liegenden ungesicherten Vorleistung. (bitte Rücksprache halten)

6. Erschließungskosten

Ob Erschließungskosten offen sind, kann sowohl vom Verkäufer als auch dem Käufer bei der zuständigen Gemeinde erfragt werden.

nichts mehr offen, bereits vollständig abgerechnet

wird von der Gemeinde erhoben, noch offen

Vorausleistungen wurden erbracht

nicht bekannt

Sonstiges (bekannte Mängel / Altlasten / sonstige Besonderheiten / Wünsche an die Vertragsgestaltung)

Bei Beteiligung eines Maklers ggfls. Angaben zur Person des Maklers (Name, Anschrift) sowie dazu, wer die Maklerkosten trägt.

Eine rein deklaratorische Feststellung, dass ein Vertrag durch einen Makler vermittelt worden ist und eine Provision aufgrund eines bereits geschlossenen Maklervertrages geschuldet wird, löst keine zusätzlichen Kosten aus. Die Erklärung kann jedoch später auch im Verhältnis der Vertragsparteien untereinander Klarheit schaffen, wer für die Maklerkosten aufkommt. Eine entsprechende Klausel hat jedoch eine Beweiswirkung zu Gunsten des Maklers. Der Notar prüft nicht, ob ein Courtageanspruch tatsächlich besteht. Eine Maklerklausel ist zur Wirksamkeit des Vertrages nur dann erforderlich, wenn es (auch nur) einem der Beteiligten auf die Aufnahme ankommt und er ohne diese Klausel den Vertrag nicht abschließen würde; dies ist in der Regel nur bei einer die eigene Zahlungsverpflichtung auf den Vertragspartner abwälzenden (Übernahme-) Klausel anzunehmen.

Ein **Energieausweis** (§ 16 EnEV) liegt bereits vor:

ja nein

Nach Maßgabe von § 16 EnEV muss der Verläufer spätestens nach Vertragsschluss dem Käufer einen Energieausweis übergeben; diese Vorlage- und Übergabepflicht besteht - soweit kein Ausnahmetatbestand gegeben ist - unabhängig von einem Verlangen des Käufers.

Hinweis: Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass nach dem GNotKG (maßgebliches Kostenrecht) bereits für die Fertigung eines Entwurfs Kosten entstehen und wir diese - zwingend - erheben müssen. Bevor Sie uns Ihre Daten zusenden, teilen Sie uns deshalb bitte noch mit, ob wir bereits einen ersten Entwurf einer Urkunde fertigen und Ihnen zusenden oder ob wir die Daten zunächst nur zur Kenntnis nehmen und Sie lediglich kontaktieren sollen.

Was können wir für Sie tun?

Bitte erstellen Sie einen Entwurf der Urkunde und senden ihn uns/mir zu.

Unsere Angaben dienen nur der Vorbereitung einer (telefonischen) unverbindlichen Besprechung. Bitte rufen Sie uns zurück und vereinbaren ggfls. einen Termin.

Wie dürfen wir mit Ihnen kommunizieren?

Telefon E-Mail

Ihre Bemerkungen und sonstigen Hinweise