

Notare Renz & Dr. Flum

Schwenninger Str. 2,
78048 Villingen-Schwenningen
07721/9944110 (Renz) renz@notare-renz-flum.de
07721/9944120 (Flum) flum@notare-renz-flum.de
Fax 07721/4095750
www.notare-renz-flum.de

Termin (Datum/Uhrzeit):
Unbedingt eintragen, wenn Termin vereinbart ist

Terminplaner **Kaufvertrag**

Der Terminplaner soll dazu beitragen, Sie auf den Beurkundungstermin vorzubereiten. Die mündliche Besprechung im Termin soll nicht ersetzt werden. Herzlichen Dank für Ihre nachfolgenden Angaben.

Sie können diesen Planer gerne am PC ausfüllen und uns das Worddokument per Mail übersenden. Sie können den Planer natürlich auch von Hand ausfüllen und uns per Fax, als PDF oder per Post übersenden.

Kaufobjekt:

Lage (Ort, Straße, evtl. Grundbuchdaten, soweit bekannt):

.....
.....

Beschreibung (Wohnhaus, Gewerbe, Eigentumswohnung, Garage, unbebautes Grundstück)

.....

Nutzung aktuell (vom Verkäufer selbst genutzt, geräumt, vermietet usw.):

.....

Müssen Grundpfandrechte/Darlehen des Verkäufers aus Mitteln des Kaufpreises abgelöst werden?

.....

Mitverkaufte bewegliche Gegenstände, Inventar (z.B. Einbauküche, evtl. Wert angeben, Heizölvorrat), falls ein Wert zur Ersparnis von Grunderwerbsteuer angegeben werden soll, sollte der Käufer dies mit einer finanzierenden Bank abklären:

.....

.....

Vertragsparteien:

(Vorname, Nachname, Geburtsdatum, Straße, PLZ, Wohnort, ausländische Staatsangehörigkeit, steuerliche Identifikationsnummer muss vom Notar dem Finanzamt mitgeteilt werden (Telefonnummer/E-Mail angeben, um Rückfragen zu ermöglichen).

Verkäufer:

.....

.....

Steuerliche Identifikations-Nr.

Ist der eingetragene Eigentümer des Kaufobjekts verstorben, beachten Sie unbedingt die Hinweise am Ende dieses Planers **Erbfall/Berichtigung des Grundbuchs.**

Verkäufer verheiratet ja / nein

Güterstand Verkäufer (gesetzlich oder Ehevertrag):

Verfügt ein Verkäufer über sein Vermögen im Ganzen (Verkäufer hat kein weiteres Vermögen), muss sein Ehegatte zustimmen § 1365 BGB. In diesem Fall bitte Ehegatten zum Termin mitbringen.

Käufer:

.....

Steuerliche Identifikations-Nr.

Käufer verheiratet ja / nein

Güterstand Käufer (gesetzlich oder Ehevertrag):

Bei ausländischer Staatsangehörigkeit eines Beteiligten: Dolmetscher erforderlich ja/nein:

.....

Kaufpreis:

Gewünschter Zahlungstermin:

In der Regel frühestens 4 Wochen nach Beurkundung. Die Zahlung erfolgt in der Regel Zug um Zug gegen Übergabe: (Reihenfolge: Räumung, Zahlung, Übergabe)

Bankverbindung des Verkäufers (Bank, IBAN):

.....

Fremdfinanzierung des Kaufpreises durch den Käufer:

ja / nein

.....

(wenn bekannt, finanzierende Bank angeben, ggf. Grundschuldbestellungsvordrucke des finanzierenden Kreditinstitutes (Bank, Bausparkasse, Lebensversicherung) beifügen oder zum Termin mitbringen.

Besitzübergang:

In der Regel unmittelbar nach Zahlung. Erfolgt die Übergabe vor Zahlung, wird Verkäufer im Termin über Vorleistungsrisiko belehrt.

.....

Bei Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum:

Angabe des Verwalters mit Anschrift:

.....

Hinweis für den Käufer: Der Käufer kann sich beim Verwalter über Teilungserklärung, Hausordnung, Verwaltervertrag und aktuelle Beschlüsse der Gemeinschaft, z. B. anstehende Renovierungsmaßnahmen informieren. Der Verkäufer sollte den Verwalter zur Auskunftserteilung ermächtigen.

Kosten:

In der Regel trägt die Kosten der Käufer, Löschungskosten der Verkäufer. Nachfolgend sind Angaben nur erforderlich, wenn abweichendes vereinbart wird:

Verbindliche Kostenauskünfte können in der Regel nicht vorab erteilt werden. Als grobe „Daumenregel“ betragen die Kosten für Vertrag und Grundbuchvollzug ca. 1,5 % bis 2% des Kaufpreises.

Anlieger- und Erschließungskosten, abgerechnet und bezahlt, ja/nein:

Auskunft kann nur die Stadt/Gemeinde erteilen, in der das Objekt liegt; es wird empfohlen, diese Auskunft einzuholen.

Baulasten ja/nein/nicht bekannt:

Es handelt sich um öffentlich-rechtliche Beschränkungen/Duldungen(z.B. Verzicht Grenzabstände, Leitungen, Wege, Nutzungseinschränkungen u. a.) nach der Landesbauordnung Baden-

Württemberg, die im Baulastenbuch bei der Gemeinde vermerkt sind; es wird empfohlen, hierüber Auskunft bei der Gemeinde einzuholen.

Energieausweis liegt vor/nicht vor:

Die Verkäufer von Gebäuden und Eigentumswohnungen sind verpflichtet, dem Käufer einen Energieausweis vorzulegen. Es wird empfohlen, weitere Informationen einzuholen.

Hinweise:

Ausweise: Gültige Ausweise zum Termin mitbringen.

Anmeldung am Beurkundungstag: Sie werden nach den Ausweispapieren gefragt, wenn Sie sich am Beurkundungstag in unserem Büro für den Termin anmelden. Die Ausweispapiere sind wegen des Geldwäschegesetzes auch dann erforderlich, wenn Sie der Notar bereits kennt.

Vollmachten: Sofern Sie aufgrund einer Vollmacht eine Person vertreten wollen, muss die Vollmacht notariell beglaubigt oder beurkundet sein. Bringen Sie dann die Urschrift oder die Ausfertigung der notariellen Urkunde zum Termin mit. Einfach schriftliche Vollmachten genügen nicht.

Kann eine Person nicht zum Termin kommen, wird in der Regel die Unterschrift nachträglich vom Notar eingeholt. Teilen Sie uns dies bitte per Mail oder im Terminsplaner mit, damit wir den Vorgang prüfen können. Vollmachtserteilungen vor dem Termin führen teilweise zu Terminverzögerungen und teilweise auch zu höheren Kosten. Durch die Nachgenehmigung entstehen in der Regel Mehrkosten, deren Höhe vor der Beurkundung meist nicht zuverlässig angegeben werden können. Die Mindestkosten sind die der Beglaubigung der Unterschrift unter der Nachgenehmigung (bis zu 70 Euro zuzüglich MwSt.).

Grundbuchauszug: Bei Grundbesitz in Baden-Württemberg kann der Notar in der Regel einen Grundbuchauszug selbst elektronisch einholen. Bei Grundbesitz außerhalb von Baden-Württemberg wird um Vorlage eines beglaubigten Grundbuchauszugs gebeten.

Weitere Informationen zur Vertragsabwicklung: In der Regel kann aufgrund der obigen Angaben die Beurkundung ohne weiteres vorgenommen werden. Die Beurkundung dauert ca. 60 bis 90 Minuten. Erörterung und Beratung findet im Termin statt. Wünscht eine Partei vorab weitergehende Informationen, kann beim Notariat ein spezielles Info-Blatt per Mail angefordert werden.

Vertragsentwurf: In der Regel ist für die Beurkundung kein Entwurf erforderlich, ausgenommen Verbraucherverträge (z.B. Bauträger). Ein Entwurf kann auf Wunsch erstellt werden. Kommt es zur Beurkundung, fallen für den Entwurf keine Gebühren an. Andernfalls werden beim Auftraggeber/Parteien Entwurfsgebühren erhoben. Wurde ein Entwurf erstellt, werden Änderungen im Beurkundungstermin vorgenommen. Wesentliche Änderungen können dem Notar vorab mitgeteilt werden.

Erbfall/Berichtigung des Grundbuchs:

Ist der im Grundbuch eingetragene Verkäufer verstorben, ist folgendes zu beachten:

Liegt bereits ein **Erbschein** vor, ist dieser in Ausfertigung (Kopie, begl. Kopie ist nicht ausreichend) dem Notar vorzulegen. Er kann vorab dem Notar zur Information als PDF übersandt werden.

Liegt noch kein Erbschein vor, ist zu unterscheiden:

Gibt es ein notarielles Testament (Vor dem Notar errichtet) kann beim Nachlassgericht ein sogenannter Erbnachweis beantragt werden (begl. Kopie des Eröffnungsprotokolls des Nachlassgerichts mit angesiegelter Testamentsurkunde). Dieser Erbnachweis ist dem Notar in Urschrift vorzulegen.

Gibt es nur ein eigenhändiges (handschriftliches Testament), ist beim Nachlassgericht ein **Erbschein** zu beantragen. Der Erbschein muss nicht zwingend beim Beurkundungstermin

vorliegen. Er kann auch dem Notar nachträglich in Ausfertigung vorgelegt werden. Der Verkäufer haftet dem Käufer dann aber dafür, dass die von ihm angegebene Erbfolge eingetreten ist.

Von der Beantragung eines Erbscheins kann nur abgesehen werden, wenn der Verkäufer eine **notariell beurkundete Vollmacht des eingetragenen Eigentümers** in Ausfertigung vorlegen kann.

Ergänzende Informationen gibt es auf unserer Homepage

www.notare-renz-flum.de