

# Notar Eugen Renz

Schwenninger Str. 2, 78048 Villingen-Schwenningen, 3. OG

Telefon: 07721 / 9944-110 bis -113

E-Mail: renz@notare-renz-flum.de

Fax: 07721 / 4095750

Homepage: [www.notare-renz-flum.de](http://www.notare-renz-flum.de)

**Termin (Datum/Uhrzeit):** .....

Bitte eintragen, falls der Beurkundungstermin bereits vereinbart ist

## Terminplaner **Kaufvertrag**

Der Terminplaner soll dazu beitragen, Sie auf den Beurkundungstermin vorzubereiten. Die mündliche Besprechung im Termin soll dadurch nicht ersetzt werden.

**Sie können diesen Planer gerne am PC oder auch handschriftlich ausfüllen und anschließend das Word-Dokument entweder direkt per Mail, per FAX oder per Post an uns übersenden.**

### **Kaufobjekt:**

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

.....  
.....

Beschreibung (Wohnhaus, Gewerbe, Eigentumswohnung, Garage, unbebautes Grundstück, Teilfläche eines Grundstücks)

.....

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

.....

Müssen durch Grundschulden/Hypotheken gesicherte Darlehen des Verkäufers unter Verwendung des Kaufpreises abgelöst werden?

falls ja – bei welchen Darlehensgebern:

.....

.....

Falls Sie bereits über Löschungsunterlagen (Löschungsbewilligung, Grundschuldbrief) verfügen, bitte ich diese zum Termin mitzubringen.

Mitverkaufte bewegliche Gegenstände, Inventar (z.B. Einbauküche, sonstige Möbel, Heizölvorrat etc.) Hinweis: Falls zur Reduzierung der Grunderwerbsteuer ein Wert angegeben werden soll, ist es ratsam, dass der Käufer vorab abklärt, ob die Wertangabe erfolgen darf:

.....

.....

### **Vertragsparteien:**

(Vorname, Nachname, Geburtsdatum, Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort, ausländische Staatsangehörigkeit, steuerliche Identifikationsnummer) (Zusätzlich bitten wir, die Telefonnummer / die E-Mail-Anschrift anzugeben, um Rückfragen zu ermöglichen).

**Verkäufer:** .....

.....

.....

**Steuerliche Identifikations-Nr.**

Ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer 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 der Veräußerung zustimmen § 1365 BGB. In diesem Fall müssen beide Ehegatten an der Beurkundung teilnehmen.

**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 bis 6 Wochen nach Beurkundung. Die Zahlung erfolgt in der Regel Zug um Zug gegen Übergabe: (Reihenfolge: Räumung, Zahlung, Übergabe)

Kontoverbindung des Verkäufers (Bank/Sparkasse, IBAN):

.....

Fremdfinanzierung des Kaufpreises durch den Käufer:

ja / nein

.....

(wenn bekannt, finanzierende Bank angeben). Ggf. Grundschuldbestellungsvordrucke des finanzierenden Kreditinstitutes (Bank, Sparkasse, Bausparkasse, Lebensversicherungsgesellschaft) beifügen oder zum Termin mitbringen.

#### **Besitzübergang:**

In der Regel unmittelbar mit Zahlung des Kaufpreises. Erfolgt die Übergabe vor Zahlung, leistet der Verkäufer voraus (Vorleistungsrisiko):

.....

#### **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:**

Die Kosten der Beurkundung und des Vollzugs trägt in der Regel der Käufer. Löschungskosten fallen dem Verkäufer an. 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 auf die Einhaltung von Grenzabständen, Nutzungsrecht bezüglich 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 Stadt/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.

**Allgemeine Hinweise:**

**Ausweise:** Gültige Lichtbildausweise 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 mitkommen und hat keine notariell beglaubigte oder beurkundete Vollmacht einem Beteiligten erteilt, kann ihre Unterschrift in aller Regel nachgeholt werden. Teilen Sie uns dies bitte per Mail oder im Terminplaner mit, damit wir den Vorgang prüfen können. Vollmachtserteilungen vor der Beurkundung sind zumeist nicht ratsam. 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 unbeglaubigten 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 Eigentümer verstorben, ist folgendes zu beachten:

Liegt 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 kein Erbschein vor, ist zu unterscheiden:

Gibt es ein notarielles Testament (ein vor dem Notar errichtetes Testament oder Erbvertrag), erteilt das zuständige Nachlassgericht auf Antrag einen Erbnachweis in Form der Eröffnungsniederschrift (begl. Kopie des Eröffnungsprotokolls des Nachlassgerichts mit angesiegelter Testamentsurkunde). Dieser Erbnachweis ist dem Notar in Urschrift vorzulegen.

Gibt es nur ein eigenhändiges (handschriftlich verfasstes Testament des Erblassers) oder hat der Erblasser kein Testament hinterlassen, so dass die gesetzliche Erbfolge eingetreten ist, ist vorab beim zuständigen Nachlassgericht ein **Erbschein** zu beantragen und die Beurkundung bis zum Erhalt des Erbscheins zurückzustellen.

Hinweis: Der erteilte 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 oder eines Erbnachweises durch Eröffnungsniederschrift kann nur abgesehen werden, wenn der Verkäufer über eine **notariell beurkundete** oder **beglaubigte Vollmacht des eingetragenen Eigentümers** verfügt, die er in Ausfertigung (bei beurkundeter Vollmacht) bzw. in Urschrift (bei notarieller Beglaubigung der Vollmacht) vorlegen kann, und die Vollmacht über den Tod hinauswirkt.

**Ergänzende Informationen gibt es auf unserer Homepage**

[www.notare-renz-flum.de](http://www.notare-renz-flum.de)