

# Checkliste/Fragebogen für Grundstückskaufverträge



Notare  
Dr. Carl Michael Niemeyer  
Dr. Stefan Gloser

# 1

Universitätsstraße 2/III  
91054 Erlangen  
Telefon 09131 / 8124230  
Telefax 09131 / 8124238  
mail@notare-unistrasse.de  
www.notare-unistrasse.de

## 1. Persönliche Daten

a) Verkäufer	Erste(r) Verkäufer(in)	Zweite(r) Verkäufer(in)
Familienname		
Vorname		
Geburtsname		
Postanschrift		
Geburtsdatum		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verh., Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand: .....	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand: .....
Telefon (tagsüber)/ Fax/Mobiltelefon		
Steuer-ID-Nummer		
Verkäufer handelt bei diesem Kauf...	<input type="checkbox"/> rein privat <input type="checkbox"/> (auch) im Rahmen einer gewerblichen/selbständigen Tätigkeit	<input type="checkbox"/> rein privat <input type="checkbox"/> (auch) im Rahmen einer gewerblichen/selbständigen Tätigkeit
Bankverbindung (für Kaufpreisgutschrift)		
IBAN		
BIC		
Anteil am veräußerten Grundbesitz	Miteigentum (Quote: ____/____) Miterbe (Quote: ____/____)	Miteigentum (Quote: ____/____) Miterbe (Quote: ____/____)

<b>b) Käufer</b>	<b>Erste(r) Käufer(in)</b>	<b>Zweite(r) Käufer(in)</b>
Familienname		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Postanschrift		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verh. <input type="checkbox"/> gesch. <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verh., Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand: .....	<input type="checkbox"/> gesetzl. <input type="checkbox"/> Gütertrenn. <input type="checkbox"/> Gütergem. <input type="checkbox"/> ausl. Güterstand: .....
Telefon (tagsüber)/ Fax/Mobiltelefon		
Steuer-ID-Nummer		
Käufer handelt bei diesem Kauf...	<input type="checkbox"/> rein privat <input type="checkbox"/> (auch) im Rahmen einer gewerblichen/selbständigen Tätigkeit	<input type="checkbox"/> rein privat <input type="checkbox"/> (auch) im Rahmen einer gewerblichen/selbständigen Tätigkeit
künftiger Anteil am erworbenen Grundbesitz	<input type="checkbox"/> Miteigentum (Quote: ____/____) <input type="checkbox"/> GbR-Anteil	<input type="checkbox"/> Miteigentum (Quote: ____/____) <input type="checkbox"/> GbR-Anteil



## c) Nutzung, Mitverkauf, Erschließung, Besitzübergang

Bebauung	<input type="checkbox"/> unbebaut <input type="checkbox"/> bebaut mit .....
Besondere Nutzungen	land-/forstwirtschaftliche Nutzung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Naturdenkmal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                      Baudenkmal: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
vermietet/verpachtet	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ganz <input type="checkbox"/> teilweise (Umfang: :.....) Kautio n <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja in Höhe von ..... <input type="checkbox"/> Käufer ist Mieter
selbst genutzt	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ganz <input type="checkbox"/> teilweise (Umfang: :.....)
wenn vom Verkäufer selbst genutzt:	Räumung <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, spätestens bis .....; ggf. künftige Anschrift des Verkäufers: ..... .....
mitverkaufte bewegliche Sachen/Inventar (z.B. Küche/Möbel; <b>Mitverkauf ist beurkundungspflichtig</b> !), Wertansatz, falls gewünscht mitverkauftes Brennmaterial, z.B. Holz, Heizöl? Leerstand?	..... ..... ..... ..... ..... <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  <b><input type="checkbox"/> Objekt steht vollständig leer, derzeit keine Nutzung, keine beweglichen Sachen/Einrichtung/Brennstoffe mitverkauft</b>
Erschließung (Straßenausbau, Wasser, Kanal)	<input type="checkbox"/> voll erschlossen <input type="checkbox"/> nicht erschlossen, weil ..... <input type="checkbox"/> teilerschlossen (Umfang: .....) Erschließungskosten: <input type="checkbox"/> bereits abgerechnet <input type="checkbox"/> bereits vollständig bezahlt
Besitzübergang:	<input type="checkbox"/> wie üblich mit vollständiger Kaufpreiszahlung <input type="checkbox"/> sofort ( <i>riskant</i> ) <input type="checkbox"/> am ..... ( <i>riskant</i> )

### 3. Kaufpreis; Belastungen; Finanzierung

#### a) Kaufpreis, Fälligkeit, Lastenfreistellung

Kaufpreis in EUR	.....
Kaufpreisfälligkeit	<input type="checkbox"/> <i>wie üblich</i> zehn Tage nach Eintragung der Eigentumsvormerkung, Lastenfreistellung und etwa erforderlicher Genehmigungen, Vorkaufsrechte <input type="checkbox"/> zusätzliche Voraussetzung (Räumung / ..... )
belastet mit Grundpfandrechten?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, mit Hypotheken/Grundschulden <input type="checkbox"/> Verbindlichkeiten bereits getilgt <input type="checkbox"/> Noch offene Verbindlichkeiten in Höhe von ca. ....Euro; Bank/Darlehenskonto Nr.: .....
belastet mit Grunddienstbarkeit	<input type="checkbox"/> Wegerecht(e) <input type="checkbox"/> Leitungsrecht(e) <input type="checkbox"/> sonstiges: ..... <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer ( <b>Regelfall</b> ) <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen
belastet mit persönlichen Rechten	<input type="checkbox"/> Nießbrauch <input type="checkbox"/> Wohnungsrecht <input type="checkbox"/> Reallast <input type="checkbox"/> sonstiges ..... <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen ( <b>Regelfall</b> ) <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer <input type="checkbox"/> Löschungsbewilligung des Berechtigten <input type="checkbox"/> Todesnachweis (Sterbeurkunde <b>im Original</b> einreichen, ggf. erhältlich bei Standesamt des Sterbeortes)

#### b) Finanzierung des Kaufpreises durch Käufer (ggf. mit Bank/Bausparkasse klären)

Kaufpreisfinanzierung?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Käufer finanziert über die .....Bank
Belastung des Grundstücks zur Kaufpreisfinanzierung?	<input type="checkbox"/> vor Eigentumsumschreibung mit Grundschuld über Euro..... <input type="checkbox"/> Grundschuldbestellung soll zusammen mit Kaufvertrag beurkundet werden <b>(Unterlagen bitte rechtzeitig vor Beurkundung einreichen)</b>
nur bei Teilflächenkauf:	Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (bitte ggf. vor Beurkundung mit finanzierender Bank <b>abklären!</b> )

#### 4. Sonstiges

Eigentumswohnung/ Teileigentum <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<i>wenn ja:</i> Verwalterzustimmung erforderlich? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Name/Anschrift des Verwalters .....
Liegt der Grundbesitz im Gebiet der neuen Bundesländer? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<i>wenn ja:</i> wann hat Verkäufer erworben? ..... wie hat Verkäufer erworben? <input type="checkbox"/> Kaufvertrag <input type="checkbox"/> Erbfall <input type="checkbox"/> ..... Auf dem Grundstück stehen <input type="checkbox"/> Datschen/Freizeitgebäude <input type="checkbox"/> Garagen Bestehen Nutzungsverträge über aufstehende Gebäude etc. ? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Vermittlung durch Makler	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Name/Anschrift ..... ..... .....
Kostentragung	Lastenfreistellungskosten trägt: ..... sonstige Kosten der Beurkundung und des Vollzugs der Urkunde trägt: ..... ggf. offene Erschließungskosten trägt: .....

#### 5. Hinweise

- Zur Beurkundung müssen alle Beteiligten einen **gültigen Personalausweis oder Reisepass** mitbringen. Sind Namensänderungen (etwa durch Eheschließung) hierin nicht vermerkt, sind auch entsprechende amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) im Original vorzulegen.
- Erforderliche **Erbscheine** sind ausschließlich in **Ausfertigung** einzureichen, **Betreuerausweise** sind zur Beurkundung im Original mitzubringen. **Vollmachten** sind zur Beurkundung im Original oder in Ausfertigung mitzubringen und vor Beurkundung zur Prüfung einzureichen.
- Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an einen **Sachbearbeiter** der Notarstelle.
- Einen **Beurkundungstermin**, den Sie bitte auch mit den weiteren Beteiligten abstimmen wollen, vereinbaren Sie telefonisch unter **09131/8124230**. Die Vergabe von Beurkundungsterminen erfolgt erst nach Entwurfsübersendung an alle Beteiligten und Vorliegen aller etwa nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Unterlagen.
- Klären Sie bitte vor Beurkundung, ob das Kaufobjekt über ausreichende **Zuwegungen** über öffentlichen Grund oder grundbuchlich gesicherte Rechte verfügt.
- Sofern **Belastungen** im Grundbuch (z.B. Dienstbarkeiten) vom Käufer übernommen werden sollen, ist deren Inhalt bitte **vor Beurkundung** mit dem Verkäufer zu klären.
- Der Käufer sollte das Vertragsobjekt vor Beurkundung genau **besichtigen** und sich vor Beurkundung bei der Kommune über etwaige **rückständige öffentliche Lasten**

informieren. Sollte Wohnungseigentum verkauft werden, empfiehlt sich außerdem vor Beurkundung eine Anfrage beim zuständigen Verwalter wegen etwaiger **Hausgeldrückstände**.

- Hinweise zum **Datenschutz** erhalten Sie auf Anforderung.

## 6. Auftrag an den Notar

Zum Zwecke der Terminvorbereitung wird der Notar beauftragt:

- einen Entwurf zu erstellen und dabei einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen
  - einen Lageplan einzuholen (kostenpflichtig, nur beim Kauf einer Teilfläche erforderlich)
  - den Entwurf zur Prüfung zu übersenden
    - per Post     per Fax .....
    - per E-Mail .....
- an     alle Beteiligten
- .....

*Hinweis: E-Mails werden unverschlüsselt übertragen!*

- Sonstiges/Bemerkungen:

..... , den .....

*Unterschrift(en)*

**Unterschrift wenigstens eines Verkäufers ist zwingend erforderlich!**