

## II. Immobilienkaufvertrag (Wohnungs- und Teileigentum)

### 1. Eigentümer / Veräußerer

Anrede	<input type="checkbox"/> Herr	<input type="checkbox"/> Frau		
Vorname/n				
Nachname (Geburtsname)				
Geburtsdatum				
Straße / Hausnummer				
PLZ / Wohnort				
Telefon				
Staats- angehörigkeit				
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)				
Beispiel:	99	999	999	999

Anrede	<input type="checkbox"/> Herr	<input type="checkbox"/> Frau		
Vorname/n				
Nachname (Geburtsname)				
Geburtsdatum				
Straße / Hausnummer				
PLZ / Wohnort				
Telefon				
Staats- angehörigkeit				
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)				
Beispiel:	99	999	999	999

Schließt der/ein Veräußerer den Vertrag als Unternehmer (§ 14 Abs. 1 BGB), d. h. in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit? Hierunter fällt z. B. der Verkauf eines vom Veräußerer betrieblich/gewerblich genutzten Grundstücks.

<input type="checkbox"/> Nein, der Veräußerer schließt den Vertrag als Verbraucher.	<input type="checkbox"/> Ja, der/ein Veräußerer schließt den Vertrag als Unternehmer.
---	---

## 2. Erwerber

Anrede	<input type="checkbox"/> Herr	<input type="checkbox"/> Frau		
Vorname/n				
Nachname (Geburtsname)				
Geburtsdatum				
Straße / Hausnummer				
PLZ / Wohnort				
Telefon				
Staats- angehörigkeit				
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)				
Beispiel:	99	999	999	999

Anrede	<input type="checkbox"/> Herr	<input type="checkbox"/> Frau		
Vorname/n				
Nachname (Geburtsname)				
Geburtsdatum				
Straße / Hausnummer				
PLZ / Wohnort				
Telefon				
Staats- angehörigkeit				
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)				
Beispiel:	99	999	999	999

Erwerbsverhältnis bei mehreren Erwerbern:

<input type="checkbox"/>	je zur Hälfte (50% / 50%)	<input type="checkbox"/>	in Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Gesellschaftsvertrag bitte in Kopie vorlegen.)
<input type="checkbox"/>	zu folgenden Anteilen (z. B. 80% / 20%):		

Schließt der/ein Erwerber den Vertrag als Unternehmer (§ 14 Abs. 1 BGB), d. h. in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit? Hierunter fällt z. B. der Kauf eines Grundstücks für (künftige) gewerbliche/betriebliche Zwecke.

<input type="checkbox"/>	Nein, der Erwerber schließt den Vertrag als Verbraucher.
<input type="checkbox"/>	Ja, der/ein Erwerber schließt den Vertrag als Unternehmer.

### 3. Vollmacht / Vertretung

<input type="checkbox"/>	Alle Veräußerer und Erwerber sind zur Beurkundung persönlich anwesend.
<input type="checkbox"/>	Bei der Beurkundung wird folgender Beteiligter:
	nicht persönlich anwesend sein, sondern:
<input type="checkbox"/>	den Vertrag nachträglich bei einem (anderen) Notar genehmigen.
<input type="checkbox"/>	durch folgende Person vertreten:
	(Vor- und Nachname, ggfs. Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift, Telefonnr. des Vertreters) Vertretungsnachweis (z. B. Vollmacht, Bestellungsurkunde) in Kopie beifügen!

### 4. Grundeigentum / Vertragsgegenstand

Gemarkung (Ort / Ortsteil):	
Flurstück Nr.:	
Grundbuchnummer:	
Straße / Hausnummer:	
Wohnung / Einheit Nr.:	
Sondernutzungsrecht an:	<input type="checkbox"/> Gartenfläche Nr.
	<input type="checkbox"/> Stellplatz Nr.
	<input type="checkbox"/> Sonstiges:
Baujahr des Gebäudes:	
Zustand des Vertragsgegenstands:	<input type="checkbox"/> neuwertig
	<input type="checkbox"/> annähernd neuwertig, da umfassend saniert
	<input type="checkbox"/> nicht renovierungsbedürftig
	<input type="checkbox"/> teilweise renovierungsbedürftig
	<input type="checkbox"/> stark renovierungsbedürftig / Sanierungsfall
Hausverwalter (Firma/Name, Anschrift):	
Hinweis: Bitte übersenden Sie uns – sofern vorhanden – auch eine Kopie der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan und etwaigen Nachträgen.	

## 5. Zubehör

<input type="checkbox"/> Es ist kein (werthaltiges) Zubehör vorhanden bzw. mitverkauft.		
<input type="checkbox"/> Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist folgendes Zubehör:		
<input type="checkbox"/> Einbauküche:	<input type="checkbox"/> mit Elektrogroßgeräten	<input type="checkbox"/> ohne Elektrogroßgeräte
<input type="checkbox"/> Möbel:		
<input type="checkbox"/> Sonstiges:		

## 6. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt €		
<input type="checkbox"/>	Eine Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Bestandteile soll nicht erfolgen.	
<input type="checkbox"/>	Vom Kaufpreis entfallen auf:	
	Zubehör €	
	Anteil an Grund und Boden €	
	Sondereigentum am Gebäude €	
	anteilige Rücklage zum 31.12. des Vorjahres €	
Hinweis: Die Höhe der anteiligen Instandhaltungsrücklage bitte beim Hausverwalter erfragen oder der letzten Jahresabrechnung entnehmen.		
Bitte stimmen Sie eine etwaige Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Bestandteile vorab mit Ihrer Finanzierungsbank sowie Ihrem steuerlichen Berater ab.		

## 7. Finanzierung des Kaufpreises

<input type="checkbox"/>	Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt vollständig aus Eigenkapital des Erwerbers. Es erfolgt keine Finanzierung über Kredite.
<input type="checkbox"/>	Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt ganz oder teilweise über Kredite. Die Finanzierung des Erwerbers übernimmt folgende Bank:
	(Bank, Sachbearbeiter, Telefonnummer)
<input type="checkbox"/>	Die Finanzierungsbank benötigt auf dem Vertragsgegenstand eine neue Grundschuld als Kreditsicherheit. (Formulare unverzüglich vorlegen!)
<input type="checkbox"/>	Die Finanzierungsbank übernimmt auf dem Vertragsgegenstand bereits eingetragene Grundschuld/en als Kreditsicherheit.
<input type="checkbox"/>	Der Vertragsgegenstand wird nicht als Kreditsicherheit verwendet (z. B. Verwendung einer Grundschuld auf einem anderen Objekt).

## 8. Lastenfreistellung / Zahlungsabwicklung

Sind zu Lasten des Vertragsgegenstands noch Schulden des Veräußerers vorhanden und im Grundbuch abgesichert, die mit dem Kaufpreis abgelöst werden müssen?

<input type="checkbox"/>	Nein.				
<input type="checkbox"/>	Ja. Schulden bestehen bei folgender/n Bank/en:				
(Bank, Darlehensnummer, aktueller Sollstand des/r Darlehen/s)					
Hinweis: Der Kaufpreis muss zur Ablösung der gesamten Verbindlichkeiten ausreichen. Berücksichtigen Sie hierbei auch die sog. „Vorfälligkeitsentschädigung“ und halten Sie im Zweifelsfall vorab(!) Rücksprache bei der jeweiligen Bank, ob der Kaufpreis ausreicht.					
Die Schulden des Veräußerers werden abgelöst durch:					
<input type="checkbox"/>	Zahlung eines Teils des Kaufpreises an den jeweiligen Gläubiger (sog. „Direktablösung“) und Zahlung des Restbetrags an den Veräußerer.				
<input type="checkbox"/>	Zahlung auf ein Treuhandkonto bei folgender Bank:				
(Bank, Sachbearbeiter, Telefonnummer)					
Bankverbindung des Treuhandkontos (IBAN):					
DE99	9999	9999	9999	9999	99
Hinweis: Klären Sie vorab(!) mit der Bank ab, ob diese die Treuhandabwicklung übernimmt.					

## 9. Bankverbindung des Veräußerers (Girokonto)

Kontoinhaber:					
IBAN:					
DE99	9999	9999	9999	9999	99

## 10. Vermietung

Ist der Vertragsgegenstand vermietet?

<input type="checkbox"/>	Nein.		
<input type="checkbox"/>	Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/> vollständig.	<input type="checkbox"/> teilweise.
	Mieter ist:	<input type="checkbox"/> der Erwerber.	<input type="checkbox"/> dritte Person.
	<input type="checkbox"/> Der Mietvertrag geht kraft Gesetzes (§ 566 BGB) auf den Erwerber über.		
	<input type="checkbox"/> Mietvertrag wurde aufgehoben bzw. gekündigt. Der Mietvertrag wird vom Veräußerer beseitigt und der Vertragsgegenstand mietfrei übergeben.		

## 11. Vorkaufsrecht des Mieters

§ 577 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB:

„Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft.“

Sofern vermietet: Ein Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB ...

<input type="checkbox"/>	... besteht nicht, weil die Wohnung nach Bildung des Wohnungseigentums bereits an einen nicht begünstigten Dritten (kein Familien-/Haushaltsangehöriger des Vermieters) verkauft wurde (z. B. erstmaliger Verkauf durch den Bauträger).
<input type="checkbox"/>	... besteht nicht, weil die Überlassung an den Mieter nach Bildung des Wohnungseigentums erfolgt ist. Überlassung des Wohnraums bedeutet, dass der Vermieter seine Gebrauchsüberlassungspflicht erfüllt, d.h. dem Mieter den Besitz übertragen haben muss. Der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ist nicht maßgebend.
<input type="checkbox"/>	... besteht. In diesem Fall ist es empfehlenswert, wenn der Mieter am Beurkundungstermin teilnimmt.
Die Daten des Mieters lauten:	
<hr/> (Vor- und Nachname, ggfs. Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift)	

## 12. Räumung

<input type="checkbox"/>	Der Vertragsgegenstand ist bereits (bis auf mitverkauftes Zubehör) geräumt.
<input type="checkbox"/>	Der Vertragsgegenstand wird vom Veräußerer (bis auf mitverkauftes Zubehör) vollständig geräumt. Die Kaufpreiszahlung erfolgt erst nach der Räumung.
<input type="checkbox"/>	Die Übergabe erfolgt (ganz oder teilweise) ungeräumt aus folgendem Grund:
<input type="checkbox"/>	Weiternutzung durch Mieter.
<input type="checkbox"/>	Räumung (und ggfs. Entsorgung) erfolgt durch Erwerber.
<input type="checkbox"/>	Der Veräußerer bewohnt den Vertragsgegenstand weiterhin als Mieter. Hinweis: Bitte teilen Sie uns in diesem Fall entweder die Eckdaten (insbesondere Kaltmiete und Nebenkostenvorauszahlung) des künftigen Mietvertrags mit oder übersenden Sie uns eine Kopie des bereits vorbereiteten Mietvertrags.
<input type="checkbox"/>	Der Auszug des Veräußerers erfolgt erst nach Zahlung und Übergabe. Hinweis: Diese Variante birgt erhebliche, vertraglich nicht vollumfänglich abzusichernde Risiken für den Erwerber (z. B. Kosten einer Zwangsräumung, für Unterkunft und Möbellagerung), falls der Veräußerer nicht pünktlich zum vereinbarten Termin auszieht.

## 13. Beurkundungsauftrag

Der Notar wird beauftragt, die Beurkundung des Vertrags vorzubereiten und einen Vertragsentwurf wie folgt zu übersenden:

<input type="checkbox"/> Veräußerer	<input type="checkbox"/> Erwerber
<input type="checkbox"/> Dritte (z. B. Makler, Steuerberater):	
Hinweise:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist stets empfehlenswert, dass <b>alle</b> Beteiligten einen Entwurf erhalten.</li> <li>• Bei <b>Verbraucherverträgen</b> muss die Übersendung des Entwurfs durch den Notar <b>direkt an den Verbraucher</b> erfolgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG). Eine Weiterleitung des Entwurfs durch Dritte ist nicht zulässig.</li> </ul>	

## 14. Sonstiges

Raum für sonstige Vereinbarungen der Vertragsparteien oder Bemerkungen: