

I. Immobilienkaufvertrag - Wohnungs- und Teileigentum

1. Eigentümer / Veräußerer

Anrede	<input type="checkbox"/>	Herr	<input type="checkbox"/>	Frau	<input type="checkbox"/>	Firma (unten bitte Firma und HR-Nummer angeben)
Vorname/n						
Nachname						
Geburtsname						
Geburtsdatum						
Straße / Hausnummer						
PLZ / Wohnort						
Telefon						
Staatsangehörigkeit						
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)						

Anrede	<input type="checkbox"/>	Herr	<input type="checkbox"/>	Frau	<input type="checkbox"/>	Firma (unten bitte Firma und HR-Nummer angeben)
Vorname/n						
Nachname						
Geburtsname						
Geburtsdatum						
Straße / Hausnummer						
PLZ / Wohnort						
Telefon						
Staatsangehörigkeit						
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)						

2. Erwerber

Anrede		Herr		Frau		Firma (unten bitte Firma und HR-Nummer angeben)
Vorname/n						
Nachname						
Geburtsname						
Geburtsdatum						
Straße / Hausnummer						
PLZ / Wohnort						
Telefon						
Staatsangehörigkeit						
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)						

Anrede		Herr		Frau		Firma (unten bitte Firma und HR-Nummer angeben)
Vorname/n						
Nachname						
Geburtsname						
Geburtsdatum						
Straße / Hausnummer						
PLZ / Wohnort						
Telefon						
Staatsangehörigkeit						
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)						

Erwerbsverhältnis bei mehreren Erwerbern:

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

Hinweis: Änderungen der Miteigentumsanteile sind nach Beurkundung nur noch mittels eines kostenpflichtigen und evtl. (insbesondere bei nicht verheirateten Erwerbern) steuerpflichtigen notariellen Vertrags möglich. Bitte wenden Sie sich für etwaige rechtliche Rückfragen hierzu vor Beurkundung an das Notariat; für steuerliche Fragen an Ihren Steuerberater oder das Finanzamt.

3. Verbrauchervertrag

Bei Verträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher kommen teilweise andere Vorschriften zur Anwendung als bei Verträgen zwischen Verbrauchern oder zwischen Unternehmern. Es ist daher zur rechtskonformen Gestaltung des Vertrags und des Beurkundungsverfahrens wichtig, dass nachfolgende Frage richtig beantwortet wird:

Schließt ein Beteiligter den Vertrag als Unternehmer im Sinne von § 14 BGB, d. h. in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit?			
Nein, alle Veräußerer und Erwerber schließen den Vertrag als Verbraucher.			
Ja, folgender Beteiligter schließt den Vertrag als Unternehmer:			
Name des Unternehmers:			
Unternehm. Tätigkeit:		Land- und/oder Forstwirt	
		Gewerblicher Immobilienhandel	

§ 13 BGB Verbraucher

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

§ 14 BGB Unternehmer

(1) Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

(2) Eine rechtsfähige Personengesellschaft ist eine Personengesellschaft, die mit der Fähigkeit ausgestattet ist, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen

Ob ein rechtsgeschäftlicher Kontakt der Verbraucher- oder der Unternehmenssphäre zuzurechnen ist, bestimmt sich dabei jeweils nach den Umständen des konkreten Einzelfalles. Maßgeblich für die Einordnung ist die jeweilige **Zweckrichtung des rechtsgeschäftlichen Handelns**.

Die Verbrauchereigenschaft ist zu bejahen, wenn der Betroffene bei objektiver Betrachtung aus der Sicht eines verständigen Dritten zu privaten Zwecken handelt. Mit Blick auf den Schutzzweck des Gesetzes und den Wortlaut, der eine Negativabgrenzung vornimmt, ist es ausreichend, wenn sein Verhalten der Privatsphäre im weitesten Sinne zugeordnet werden kann.

Nicht vom Verbraucherbegriff erfasst ist hingegen jedes (überwiegende) selbstständige berufliche oder gewerbliche Handeln. Letzteres ist dann anzunehmen, wenn im Rahmen einer planmäßigen und auf eine gewisse Dauer angelegten Tätigkeit entgeltliche Leistungen am Markt angeboten oder nachgefragt werden, und die Tätigkeit wirtschaftlichen Charakter besitzt und selbstständig erfolgt. Gem. § 14 Abs. 1 BGB können sowohl natürliche als auch juristische oder rechtsfähige Personengesellschaften Unternehmer i. S. d. Norm sein. Es kommt dementsprechend auf eine Eintragung als Kaufmann im Handelsregister nicht an.

Auch ein Erwerb im Rahmen der **Existenzgründung** und ein Verkauf im Rahmen einer **Existenzaufgabe** werden der unternehmerischen Tätigkeit zugeordnet.

4. Vollmacht / Vertretung

	Alle Veräußerer und Erwerber sind zur Beurkundung persönlich anwesend.	
	Bei der Beurkundung wird folgender Beteiligter nicht persönlich anwesend sein:	
	(Name des vertretenen Beteiligten)	
	Der vertretene Beteiligte wird:	
		den Vertrag nachträglich bei einem (anderen) Notar genehmigen.
		durch folgende Person vertreten:
	(Vor- und Nachname, Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift, Telefonnr. d. Vertreters)	
		Der Vertreter handelt mittels einer notariellen (General-)Vollmacht. Die Vollmacht wird in Kopie beigefügt und zur Beurkundung in Urschrift/Ausfertigung vorgelegt.
		Der Vertreter handelt als gerichtlich bestellter Betreuer. Der Betreuerausweis wird in Kopie beigefügt und zur Beurkundung in Urschrift vorgelegt. Achtung: Grundstücksgeschäfte müssen vom Betreuungsgericht genehmigt werden. Bitte stimmen Sie die Genehmigungsfähigkeit des Vertrags sowie die ungefähre Dauer des Genehmigungsverfahrens vorab mit dem Betreuungsgericht ab.
		Der Vertreter der veräußernden/erwerbenden Gesellschaft ist:
		Vorstand
		Geschäftsführer
	Prokurist (ggfs. mit Befugnis zur Veräußerung von Grundbesitz)	

5. Vertragsgegenstand (Wohnungs- und Teileigentum)

Gemarkung (Ort / Ortsteil):		
Flurstück Nr.:		
Grundbuchnummer:		
Straße / Hausnummer:		
Wohnung / Einheit Nr.:		
Sondernutzungsrecht an:	<input type="checkbox"/>	Stellplatz Nr. bzw. Buchstabe:
	<input type="checkbox"/>	Gartenfläche.
	<input type="checkbox"/>	Sonstiges:
Baujahr des Gebäudes:		
Erstbezug im Jahr:		
Letzte Sanierung im Jahr:		
Denkmalschutz:	<input type="checkbox"/>	Nein, es besteht kein Denkmalschutz.
	<input type="checkbox"/>	Ja, das Gebäude steht unter Denkmalschutz.
Zustand des Gebäudes:	<input type="checkbox"/>	Neuwertig.
	<input type="checkbox"/>	Annähernd neuwertig.
	<input type="checkbox"/>	Nicht renovierungsbedürftig.
	<input type="checkbox"/>	Teilweise renovierungsbedürftig.
	<input type="checkbox"/>	Stark renovierungsbedürftig / Sanierungsfall.
	<input type="checkbox"/>	Zum Abriss vorgesehen.
Offene Reparaturarbeiten:	<input type="checkbox"/>	Der Veräußerer hat keine Reparaturen vorzunehmen.
	<input type="checkbox"/>	Der Veräußerer hat bis zur Besitzübergabe noch folgende Reparaturen durchzuführen:

Sonderumlagen:	Es sind keine Sonderumlagen (Zuzahlungen der Eigentümer, z. B. für Sanierungsmaßnahmen) beschlossen oder zu erwarten.
	Es ist eine Sonderumlage beschlossen bzw. zu erwarten wie folgt:
	Bitte nähere Angaben machen und ggfs. weitere Unterlagen (z. B. Beschlussprotokoll) beifügen: Verwendung der Umlage (z. B. Heizungs- oder Fassadensanierung); Höhe und Fälligkeit der Umlage; Schuldner der Umlage (Veräußerer oder Erwerber).
Hausverwalter: (Firma/Name, Anschrift)	
Hinweis: Bitte übersenden Sie uns – sofern vorhanden – auch eine Kopie der Teilungserklärung nebst etwaigen Nachträgen sowie des Aufteilungsplans.	

Mitverkauftes Zubehör							
	Es ist kein (werthaltiges) Zubehör vorhanden bzw. mitverkauft.						
	Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist folgendes Zubehör:						
		Einbauküche		mit		ohne	Elektrogroßgeräte.
		Möbel:					
		Sonstiges:					

6. Kaufpreis (Wohnungs- und Teileigentum)

Der Kaufpreis beträgt €		
Eine Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Bestandteile soll nicht erfolgen.		
Vom Kaufpreis entfallen auf:		
mitverkauftes Zubehör	€	
Anteil an Grund und Boden	€	
Sondereigentum am Gebäude	€	
Bitte stimmen Sie eine etwaige Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Bestandteile vorab mit Ihrer Finanzierungsbank sowie Ihrem steuerlichen Berater ab.		

Leerraum!

Weiter auf Folgeseite!

7. Finanzierung des Kaufpreises

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

Leerraum!

Weiter auf Folgeseite!

8. Lastenfreistellung und Zahlungsabwicklung

Sind zu Lasten des Vertragsgegenstands noch Schulden des Veräußerers vorhanden und im Grundbuch abgesichert, die mit dem Kaufpreis abgelöst werden müssen?					
Nein.					
Ja. Schulden bestehen bei folgender/n Bank/en:					
(Bank, Sachbearbeiter, Telefonnummer, Darlehensnummer, aktueller Sollstand)					
Hinweis: Der Kaufpreis muss zur Ablösung der gesamten Verbindlichkeiten ausreichen. Berücksichtigen Sie hierbei auch die sog. „Vorfalligkeitsentschädigung“ und halten Sie im Zweifelsfall vorab(!) Rücksprache bei der jeweiligen Bank, ob der Kaufpreis ausreicht.					
Die Schulden des Veräußerers werden abgelöst durch:					
Zahlung eines Teils des Kaufpreises an den jeweiligen Gläubiger (sog. „Direktablösung“) und Zahlung des Restbetrags an den Veräußerer.					
Zahlung auf ein Treuhandkonto bei folgender Bank:					
(Bank, Sachbearbeiter, Telefonnummer)					
Bankverbindung des Treuhandkontos (IBAN):					
DE99	9999	9999	9999	9999	99
Hinweis: Klären Sie diesen Punkt unbedingt vorab(!) mit der Bank ab.					
Bankverbindung des Veräußerers (Girokonto)					
Kontoinhaber:					
IBAN:					
DE99	9999	9999	9999	9999	99

9. Vermietung (Wohnungs- und Teileigentum)

Ist der Vertragsgegenstand aktuell vermietet?					
Nein.					
Ja, und zwar:		vollständig.		teilweise:	
Mieter ist:		der Erwerber.		dritte Person.	
Mietvertrag geht kraft Gesetzes (§ 566 BGB) auf den Erwerber über.					
Mietvertrag wurde aufgehoben/gekündigt zum Stichtag: Mietvertrag wird vom Veräußerer beseitigt; Übergabe erfolgt mietfrei.					
Mieter = Erwerber: Mietvertrag endet mit Kaufpreiszahlung.					
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.“					
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.					
Ein Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB ...					
... 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).					
... besteht nicht, weil die Überlassung an den Mieter nach Bildung des Wohnungseigentums erfolgt ist.					
... besteht. Die Daten des Mieters lauten:					
(Vor- und Nachname, ggfs. Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift)					
In diesem Fall ist es empfehlenswert, wenn der Mieter am Beurkundungstermin teilnimmt!					

10. Räumung

	Der Vertragsgegenstand ist bereits (bis auf mitverkauftes Zubehör) geräumt.	
	Der Vertragsgegenstand wird vom Veräußerer (bis auf mitverkauftes Zubehör) vollständig geräumt. Die Räumung erfolgt bis spätestens zum:	
	(spätester Räumungstermin)	
	Bei Räumungsverzug schuldet der Veräußerer je angefangener Woche eine Entschädigung („Ersatzmiete“) von €	
	(Betrag)	
	Die Kaufpreiszahlung erfolgt im Hinblick auf die Räumung wie folgt:	
		erst nach der Räumung (= Fälligkeitsvoraussetzung für Kaufpreiszahlung).
		bereits vor der Räumung (= ungesicherte Vorleistung des Erwerbers!) 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.
	Die Übergabe erfolgt (ganz oder teilweise) ungeräumt aus folgendem Grund:	
		Weiternutzung durch den Mieter.
		Räumung (und ggfs. Entsorgung) erfolgt durch den Erwerber.
		Der Veräußerer bewohnt den Vertragsgegenstand weiterhin als Mieter.
		Monatliche Kaltmiete: €
		Monatliche Nebenkostenvorauszahlung: €

11. Einwilligung in die elektronische Kommunikation

	<p>Der/Die Unterzeichner wünschen ausdrücklich <u>keine</u> elektronische Kommunikation per Mail in dieser Beurkundungsangelegenheit. Sämtliche Kommunikation soll daher telefonisch oder postalisch erfolgen.</p>
	<p>Der/Die Unterzeichner willigt/willigen ausdrücklich in eine elektronische Kommunikation per Mail in dieser Beurkundungsangelegenheit ein.</p> <p>Personenbezogene Daten dürfen daher auch <u>unverschlüsselt</u> in elektronischer Form (z. B. ein Urkundenentwurf im PDF-Format ohne zusätzlichen Kennwortschutz) an eine oder mehrere dem Notariat mitgeteilt E-Mail-Adresse/n übermittelt werden.</p> <p>Der Notar und seine Mitarbeiter werden von jeder Haftung entbunden, die aus der fehlerhaften (auch unleserlichen!) Übermittlung von E-Mail-Adressen seitens der Beteiligten entsteht.</p> <p>Es ist bekannt, dass diese Einwilligung jederzeit formfrei gegenüber dem Notariat widerrufen werden kann.</p> <p>HINWEIS:</p> <p>Für eine unverschlüsselte elektronische Kommunikation ist die <u>Einwilligung aller an der Beurkundung beteiligten Personen</u> erforderlich.</p>

Leerraum!

Weiter auf Folgeseite!

12. Beurkundungsauftrag

Notar Alexander Klein in Öhringen wird mit der Beurkundung des Kaufvertrags beauftragt. Ein Vertragsentwurf soll an Veräußerer und Erwerber (bzw. o. g. Vertreter) übersandt werden.

Hinweise:

- Es ist stets empfehlenswert, dass **alle** Beteiligten einen Entwurf erhalten.
- Bei **Verbraucherverträgen** muss die Übersendung des Entwurfs durch den Notar **direkt an den Verbraucher** erfolgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG). Eine Weiterleitung des Entwurfs durch Dritte ist nicht zulässig.

(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)