

# I. Immobilienkaufvertrag - Grundstück mit Gebäude

## 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:

	je zur Hälfte (50% / 50%)
	zu folgenden Anteilen (z. B. 80% / 20%):
	in Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Gesellschaftsvertrag bitte in Kopie vorlegen.)
<p><b>Hinweis:</b> 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.</p>	

### 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 (Grundstück mit Gebäude)

Gemarkung (Ort / Ortsteil):	
Flurstück Nr.:	
Grundbuchnummer:	
Straße / Hausnummer:	
Art des Gebäudes:  (z. B. Wohnhaus, Wochenendhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Lagerhalle)	
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:

Es ist kein (werthaltiges) Zubehör vorhanden bzw. mitverkauft.						
Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist folgendes Zubehör:						
	Einbauküche		mit		ohne	Elektrogroßgeräte.
	Brennstoffvorrat (z. B. Heizöl, Holz, Pellets, Flüssiggas).					
	Möbel:					
	Sonstiges:					
Mitverkauft wird die vorhandene Fotovoltaikanlage. Hinweis: Es wird ausdrücklich empfohlen, Veräußerung bzw. Erwerb der Anlage vorab mit dem jeweiligen Steuerberater zu besprechen (Stichwort: „Geschäftsveräußerung im Ganzen“).						
	Kaufpreisanteil für die Anlage:					€
	Herstellergarantie über Leistung von:					%
	Auf einen Zeitraum von:					Jahren
	Ab dem Tag der Inbetriebnahme:					(Datum)
	Energieversorger:					(Firma)
	Einspeisungsvertrag vom:					(Datum)
	Wartungsvertrag mit					(Firma)
	Wartungsvertrag vom:					(Datum)
	Versicherungsvertrag mit:					(Firma)
	Versicherungsvertrag vom:					(Datum)
	Die Anlage ist abbezahlt (schuldenfrei).					
	Das Restdarlehen für die Anlage wird mit dem Kaufpreis abgelöst.					
	Das Restdarlehen für die Anlage wird vom Erwerber übernommen. Hinweis: Die Schuldübernahme muss mit der Bank vorab besprochen werden!					
	Darlehensvertrag vom (Datum):					
	Darlehensbetrag ursprünglich: €					
	Akt. Sollstand zum Stichtag (Datum):					
	Aktueller Sollstand: €					

## 6. Kaufpreis (Grundstück mit Gebäude)

Der Kaufpreis beträgt €		
	Eine Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Bestandteile soll nicht erfolgen.	
	Vom Kaufpreis entfallen auf:	
	mitverkauftes Zubehör (ggfs. ohne Fotovoltaikanlage)	€
	Grund und Boden	€
	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 <b>Schulden</b> 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.					
<b>Bankverbindung des Veräußerers (Girokonto)</b>					
Kontoinhaber:					
IBAN:					
DE99	9999	9999	9999	9999	99

## 9. Genehmigung des Landwirtschaftsamts

In bestimmten Fällen muss die Veräußerung von Grundeigentum vom zuständigen Landratsamt (Landwirtschaftsamt) nach § 3 Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) genehmigt werden.

Zur Abklärung, ob die Genehmigung erforderlich ist oder nicht, beantworten Sie bitte die folgenden Fragen:

Nr.	Frage:	Antwort:	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1)	Befindet sich auf dem Vertragsgegenstand eine Hofstelle oder ein Wirtschaftsgebäude eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs?	<input type="checkbox"/>	Ja
		<input type="checkbox"/>	Nein
2)	Ist der Vertragsgegenstand land- oder forstwirtschaftlich genutzt oder nutzbar <u>und</u> (allein oder zusammen mit anderen im Eigentum des Veräußerers stehenden räumlich zusammenhängenden Grundstücken) mindestens einen Hektar (10.000 qm) groß?	<input type="checkbox"/>	Ja
		<input type="checkbox"/>	Nein
3)	Dient der Vertragsgegenstand dem Weinbau oder einem Betrieb mit gartenbaulicher Erzeugung <u>und</u> ist (allein oder zusammen mit anderen im Eigentum des Veräußerers stehenden räumlich zusammenhängenden Grundstücken) mindestens 0,5 Hektar (5.000 qm) groß?	<input type="checkbox"/>	Ja
		<input type="checkbox"/>	Nein

Hinweis zum „räumlichen Zusammenhang“ von Grundstücken:

Als räumlich zusammenhängend gelten auch Grundstücke, die durch Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 4 des Straßengesetzes (beschränkt öffentliche Wege, insbesondere: öffentliche Feld- und Waldwege; Radwege, soweit sie nicht Bestandteil einer anderen öffentlichen Straße sind; Fußgängerbereiche; Friedhof-, Kirch- und Schulwege, Wander- und sonstige Fußwege) oder durch Gräben, die in öffentlichem Eigentum stehen, voneinander getrennt sind.

<u>Sofern Frage 2) und/oder 3) bejaht wurde:</u> Der Vertragsgegenstand bildet mit	
<input type="checkbox"/>	keinem anderen Grundstück des Veräußerers eine zusammenhängende Fläche.
<input type="checkbox"/>	folgendem/n Grundstück/en des Veräußerers eine zusammenhängende Fläche:
Bitte die jeweilige Nummer des Flurstücks sowie die Größe (in qm) angeben.	
Hinweis: Ist der Vertrag genehmigungspflichtig wird empfohlen, vorab(!) mit dem Landratsamt (Landwirtschaftsamt) abzuklären, ob die Genehmigung erteilt wird oder nicht.	

## 10. Landesrechtliche Vorkaufsrechte

In bestimmten Fällen bestehen besondere Vorkaufsrechte der Gemeinde / des Landes nach baden-württembergischen Landesrecht. Zur Abklärung, ob solche Vorkaufsrechte in Betracht kommen oder nicht, beantworten Sie bitte folgende Fragen:		
Nr.	Frage:	Antwort
1)	§ 29 Abs. 6 Landeswassergesetz: Befindet sich auf dem Vertragsgegenstand ein Gewässerrandstreifen eines öffentlichen Gewässers?	Ja
		Nein
2)	§ 53 Landesnaturschutzgesetz:	
a)	Befindet sich der Vertragsgegenstand in einem Nationalpark, Nationalen Naturmonument, Naturschutzgebiet oder einem als solchen einstweilig sichergestellten Gebiet?	Ja
		Nein
b)	Befindet sich auf dem Vertragsgegenstand ein Naturdenkmal oder ein als solches einstweilig sichergestellter Gegenstand?	Ja
		Nein
c)	Befindet sich auf dem Vertragsgegenstand ein oberirdisches privates Gewässer?	Ja
		Nein
d)	Befindet sich das Vertragsgegenstand in einer Kernzone eines ausgewiesenen oder einstweilig sichergestellten Biosphärengebiets?	Ja
		Nein
3)	§ 25 Landeswaldgesetz: Handelt es sich beim Vertragsgegenstand ganz oder teilweise um ein Waldgrundstück?	Ja
		Nein
<p>Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist:</p> <p>a) jede mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockte Grundfläche;</p> <p>b) kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze sowie Holzlagerplätze;</p> <p>c) im Wald liegende oder mit ihm verbundene Pflanzgärten und Leitungsschneisen, Waldparkplätze und Flächen mit Erholungseinrichtungen, Teiche, Weiher, Gräben und andere Gewässer von untergeordneter Bedeutung unbeschadet der wasser-, fischerei- und naturschutzrechtlichen Vorschriften, Moore, Heiden und Ödflächen, soweit sie zur Sicherung der Funktionen des angrenzenden Waldes erforderlich sind, sowie weitere dem Wald dienende Flächen.</p> <p>In der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden, Weihnachtbaum- und Schmuckreisigkulturen sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen sind nicht Wald im Sinne des Gesetzes.</p>		
Hinweis: Besteht evtl. ein Vorkaufsrecht wird empfohlen, vorab(!) mit der Gemeinde bzw. dem Landratsamt abzuklären, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder nicht.		

## 11. Vermietung (Grundstück mit Gebäude)

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.		

# Leerraum!

# Weiter auf Folgeseite!

## 12. 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: €	

### 13. Baulasten

Baulasten werden in Baden-Württemberg in Baulastenverzeichnisse eingetragen, die von Gemeinden oder Bauaufsichtsbehörden geführt werden.

Das Baulastenverzeichnis ist nicht Bestandteil des Grundbuchs und wird daher vom Notar nicht eingesehen.

Bestehen Baulasten, kann dies die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränken und spätere Bauvorhaben des Erwerbers erschweren. Es ist daher aus Sicht des Erwerbers empfehlenswert, vorab eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen.

	Das Baulastenverzeichnis wurde von keinem Beteiligten eingesehen. Etwa bestehende Baulasten werden vom Erwerber übernommen.
	Die Baurechtsbehörde hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass keine Baulasten bestehen.
	Es bestehen Baulasten. Eine Kopie aus dem Baulastenverzeichnis wurde dem Erwerber ausgehändigt.

# Leerraum!

# Weiter auf Folgeseite!

## 14. 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!

## 15. 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)