# O:\Allgemein\Marketing\Logos S+P\Logo S&P (Stand 2015-02).png

# Datenerfassungsbogen für Immobilien-Kaufverträge

**Dieser Datenerfassungsbogen dient uns dazu, einen auf die Interessen der Vertragsparteien abgestimmten Vertragsentwurf vorzubereiten, der sich im Idealfall bereits mit dem später zu beurkundenden Kaufvertrag deckt. Hierzu ist es zwingend erforderlich, dass dieser Bogen vollumfänglich und gewissenhaft ausgefüllt wird. Ein Vertragsentwurf kann von uns nur erstellt werden, wenn uns der vollständig ausgefüllte Datenerfassungsbogen vorliegt. Sollten noch Fragen beim Ausfüllen des Bogens offen sein, können Sie gerne unser Sekretariat (Frau Römer: 02961/9723-66 oder Frau Bange: 02961/9723-13) kontaktieren.**

## 1. Persönliche Angaben zu den Vertragsparteien

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Erste(r) Verkäufer(in)** | **(evtl.) Zweite(r) Verkäufer(in)** |
| **Familienname** |  |  |
| **Geburtsname** |  |  |
| **Vorname** |  |  |
| **Geburtsdatum** |  |  |
| **Straße** und **Hausnummer** |  |  |
| **PLZ** und **Wohnort** |  |  |
| **Familienstand** | ledig verheiratet  geschieden verwitwet | ledig verheiratet  geschieden verwitwet |
| falls verheiratet, **Ehevertrag**  abgeschlossen?  (wichtig wegen Zustimmungserfordernis des Ehegatten gemäß § 1365 BGB) | nein, gesetzlicher Güterstand  ja, Gütertrennung  ja, Gütergemeinschaft | nein, gesetzlicher Güterstand  ja, Gütertrennung  ja, Gütergemeinschaft |
| **Telefon** (tagsüber) |  |  |
| **E-Mail** |  |  |
| **Staatsangehörigkeit**  nicht Deutsch, sondern:   * Datum der Eheschließung: * Wohnsitzland bei Hochzeit: | Deutsch | Deutsch |
| **Steuerliche ID**, §139 AO |  |  |
| **Bankverbindung**  (für Kaufpreiszahlung) | Bank:  Inhaber:  IBAN: | Bank:  Inhaber:  IBAN: |
| Wird Grundstück im Rahmen einer **gewerblichen Tätigkeit** veräußert? | nein  ja | nein  ja |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Erste(r) Käufer(in)** | **(evtl.) Zweite(r) Käufer(in)** |
| **Familienname** |  |  |
| **Geburtsname** |  |  |
| **Vorname** |  |  |
| **Geburtsdatum** |  |  |
| **Straße und Hausnummer** |  |  |
| **PLZ und Wohnort** |  |  |
| **Familienstand** | ledig verheiratet  geschieden verwitwet | ledig verheiratet  geschieden verwitwet |
| falls verheiratet, **Ehevertrag**  abgeschlossen?  (wichtig wegen Zustimmungserfordernis des Ehegatten gemäß § 1365 BGB) | nein, gesetzlicher Güterstand  ja, Gütertrennung  ja, Gütergemeinschaft | nein, gesetzlicher Güterstand  ja, Gütertrennung  ja, Gütergemeinschaft |
| **Telefon** (tagsüber) |  |  |
| **E-Mail** |  |  |
| **Staatsangehörigkeit**  nicht Deutsch, sondern:   * Datum der Eheschließung: * Wohnsitzland bei Hochzeit: | Deutsch | Deutsch |
| Besteht bereits **Grundbesitz** in dem entsprechenden **Bezirk** des Kaufobjekts? | nein  ja, Blatt  Kaufobjekt soll diesem Blatt  zugeschrieben werden. | nein  ja, Blatt  Kaufobjekt soll diesem Blatt  zugeschrieben werden. |
| **künftiger Anteil** am erworbenen Grundbesitz | Alleineigentum  Miteigentum  zu je 1/2  Quote:  %)  Erwerb als GbR | Miteigentum  zu je 1/2  Quote:  %)  Erwerb als GbR |
| Wird Grundstück im Rahmen einer **gewerblichen Tätigkeit** erworben? | nein  ja | nein  ja |
| **Steuerliche ID**, § 139b AO |  |  |

## 2. Angaben zum Kaufobjekt

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Grundstück**  (soweit die Grundbuchangaben bekannt sind, bitte hier eintragen) | Grundbuch:  Gemarkung:  Flur-Nr.: | Band:  Blatt:  Flurstück-Nr.: |
| **Grundstücksanschrift** (zwingend erforderlich) |  | |
| **eingetragener** Eigentümer ist: | der/die Verkäufer ***(Regelfall)***  ein Dritter, nämlich  Verkäufer ist Erbe (Erbschein beantragt)  Verkäufer hat selbst erworben, ist aber noch  nicht als Eigentümer eingetragen (Kettenkauf) | |
| Sind im Grundbuch in **Abteilung III** **Hypotheken** oder **Grundschulden** eingetragen?  (Hier sind die im Grundbuch eingetragenen Belastungen anzugeben. Häufig sind im Grundbuch noch Belastungen enthalten, obwohl der zu sichernde Kredit bereits getilgt worden ist) | nein  ja, Hypotheken/Grundschulden i.H.v.  €  es bestehen noch gesicherte Darlehensverbindlichkeiten  in Höhe von **ca.**  €  die zu sichernden Darlehen sind vollständig getilgt  der Verkäufer hat die Löschungsunterlagen im Besitz  der Notar soll die Löschungsunterlagen von der Bank   auf Kosten des Verkäufers einholen | |
| Das durch das Grundpfandrecht gesicherte Darlehen ist vom Verkäufer noch nicht vollständig getilgt worden, d.h. es bestehen noch **Darlehensverbindlichkeiten**: | es bestehen keine Darlehensverbindlichkeiten  Die Verbindlichkeiten sollen aus dem Kaufpreis abgelöst werden.  Der Notar soll die Löschungsunterlagen bei der Bank des  Verkäufers auf Kosten des Verkäufers anfordern und die Ablö-  sung aus dem Kaufpreis überwachen (***Regelfall***).  Abzulösende Bank:  Darlehenskonto-Nr.:  Der Verkäufer wird die Verbindlichkeiten **vor** Kaufpreiszahlung  selbst ablösen und die Löschungsunterlagen selbst von der Bank  besorgen.  Mit der Bank wurde vereinbart, dass der Käufer den Darlehens-  vertrag und die Grundschuld übernimmt. | |
| Sind in **Abteilung II** des Grundbuchs **Grunddienstbarkeiten** eingetragen? | Nein  Ja, Leitungsrecht(e)  Ja, Wegerecht(e)  Ja, sonstige Rechte, nämlich:  die Rechte sollen vom Käufer übernommen werden (**Regelfall**)  die Rechte sollen gelöscht werden, der Berechtigte wird eine  Löschungsbewilligung erteilen. | |
| Sind **persönliche Rechte** in **Abteilung II** des Grundbuchs eingetragen? | Nein  Ja, Nießbrauch  Ja, Wohnungsrecht  Ja, Reallast  Ja, Sonstiges  Löschungsbewilligung des Berechtigten liegt schon vor  Löschungsbewilligung soll vom Notar eingeholt werden  Berechtigter ist verstorben. Sterbeurkunde liegt vor  Rechte sollen vom Käufer übernommen werden | |
| **Sonstige Belastungen** | Zwangsvollstreckungsvermerk  Insolvenzvermerk  Ja, Sonstiges | |
| **Art des Kaufobjekts** | unbebautes Grundstück  Grundstück bebaut mit Wohnhaus  Gewerbeimmobilie  Eigentumswohnung (siehe unten unter Nr. 4)  Sonstiges, nämlich: | |
| **Besonderheiten des Kaufobjekts** (wichtig für etwaig erforderliche Genehmigungen) | land-/forstwirtschaftliche Nutzung  Naturdenkmal  auf dem Gebiet der ehemaligen DDR  Baudenkmal | |
| Derzeitige **Nutzung** des Kaufobjekts | Kaufobjekt ist geräumt bzw. steht leer  Kaufobjekt ist vermietet  Mietvertrag wird vom Käufer übernommen  Mietvertrag wurde vom Verkäufer zum gekündigt.  Kaufobjekt wird vom Verkäufer noch selbst bewohnt  Räumung sofort möglich  Räumung kann erfolgen bis zum | |
| **Erschließung** des Kaufobjekts  (Straßenausbau, Wasser, Kanal) | Das Kaufobjekt ist voll erschlossen  Die Erschließungskosten sind abgerechnet und vollständig   vom Verkäufer gezahlt worden  Die Kosten sind bereits abgerechnet worden, wurden aber  noch nicht (vollständig) gezahlt  Die Erschließungskosten wurden noch nicht (vollständig)   abgerechnet  Das Kaufobjekt ist nicht (voll) erschlossen, es fehlen folgende  Erschließungsmaßnahmen: | |

## 3. Kaufpreis, Fälligkeit, Besitzübergang und Finanzierung

|  |  |
| --- | --- |
| **Gesamtkaufpreis**  (einschließlich Mobiliar etc.) | €  zzgl. Umsatzsteuer wegen Option gem. § 9 UStG |
| **Mitverkauf von Mobiliar**  (auf mitveräußertes Mobiliar fällt keine Grunderwerbsteuer an! Soll Mobiliar mitverkauft werden, ist diesem Bogen eine **Inventarliste** **beizufügen** mit **detaillierter Beschreibung** und **Wertangabe** der einzelnen, zu übertragenden Gegenstände!! ) | nein  ja, Mitverkauf von  Heizöl im Wert von       € im Gesamtkaufpreis enthalten  Mobiliar im Wert von       € im Gesamtkaufpreis enthalten  **(Inventarliste ist beigefügt!)** |
| **Kaufpreisfälligkeit**  (grds. sollte versucht werden, ein festes Datum für die Kaufpreisfälligkeit und den Besitzübergang zu vereinbaren, da dies den Vollzug der Urkunde vereinfacht. Dieses Datum sollte mindestens einen Monat nach Beurkundungstermin liegen, soweit die Abwicklung komplexer ist eher noch später). | Der Kaufpreis soll zur Zahlung fällig sein am      ,   soweit die Fälligkeitsvoraussetzungen bis dahin vom Notar   bestätigt worden sind (***Regelfall***)  Der Kaufpreis soll zur Zahlung fällig sein 10 Tage nach  Mitteilung des Vorliegens der Fälligkeitsvoraussetzungen   durch den Notar. |
| **Räumung** als zusätzliche Voraussetzung für die **Kaufpreisfälligkeit** | Da das Kaufobjekt derzeit noch vom Verkäufer bewohnt bzw.  genutzt wird, soll der Kaufpreis frühestens dann fällig sein,   wenn das Objekt vollständig geräumt und besenrein ist.   (Diese Voraussetzung wird nicht vom Notar geprüft!) |
| **Besitzübergang**  (auch hier sollte wie bei der Kaufpreisfälligkeit versucht werden, ein festes Datum zu vereinbaren, s.o.) | Der Besitz soll am Datum der Kaufpreisfälligkeit, also am  , frühestens aber nach vollständiger Kaufpreiszahlung  auf den Käufer übergehen (***Regelfall***)  Der Besitz soll an dem Tag übergehen, an dem der Kaufpreis   beim Verkäufer eingegangen ist.  Der Besitz soll sofort nach Beurkundung übergehen (***riskant*!**)  Der Besitz soll am  unabhängig von einer Zahlung des  Kaufpreises auf den Käufer übergehen **(*riskant*!)** |
| Der Käufer **finanziert** den Kaufpreis über eine Bank? | nein  ja, Käufer finanziert über folgende Bank:  Name:  Anschrift: |
| **Belastung** **des Grundstücks zur** **Kaufpreisfinanzierung**  Die finanzierende Bank wünscht in der Regel, dass bereits vor Eigentumsumschreibung unter Mitwirkung des Verkäufers eine Grundschuld in das Grundbuch eingetragen wird.  Soll die Beurkundung der Grundschuld direkt im Anschluss erfolgen, sind die **vollständigen** **Unterlagen der Bank rechtzeitig vor dem Termin beim Notar einzureichen.** | **Die Grundschuld soll bereits vor** Eigentumsumschreibung mit-  tels Belastungsvollmacht durch den Verkäufer im Grundbuch  eingetragen werden (***Regelfall***)  Die erforderliche Grundschuldbestellung durch den/die  Käufer soll direkt im Anschluss an den Kaufvertrag beur-  kundet werden. Der Käufer wird seine Bank anweisen, die  Unterlagen für die Grundschuldbestellung bis 2 Tage vor   dem Beurkundungstermin an den Notar zu übersenden.  **Die Bank erklärt sich damit einverstanden, dass die   Grundschuld erst nach** Kaufpreiszahlung und Eigentums-  umschreibung eingetragen wird. |

## 4. Besonderheiten (Nur auszufüllen, wenn der konkrete Fall vorliegt!)

|  |  |
| --- | --- |
| **a) Eigentumswohnung?**  (Wir benötigen in jedem Fall eine Abschrift der **aktuellen Teilungserklärung**, um etwaige Zustimmungserfordernisse prüfen zu können. Bitte lassen Sie uns eine **Abschrift** gemeinsam mit dem Datenerfassungsbogen zukommen!)    (für die Übertragung der Instandhaltungsrücklage fällt keine Grunderwerbsteuer an, sie sollte deshalb im Vertrag gesondert ausgewiesen werden!) | aa) Ist eine **Verwalterzustimmung** für den Verkauf erforderlich?  ja  nein  Name/Anschrift des Verwalters:      bb) Für die zu übertragende Eigentumswohnung wurde eine **Instandhaltungsrücklage** gebildet  nein   ja, in Höhe von  Die Übertragung der Instandhaltungsrücklage ist in dem  Kaufpreis enthalten und soll im Vertrag aufgeschlüsselt werden. |
| **b) Verkauf einer Teilfläche?**  (Sofern eine noch nicht amtlich vermessene Teilfläche veräußert werden soll, benötigen wir einen **amtlichen** **Lageplan** im **Maßstab 1:1000**, in dem die veräußerte Teilfläche exakt eingezeichnet ist) | aa) Es soll eine noch zu vermessende Teilfläche veräußert werden, die in dem beigefügten Lageplan eingezeichnet ist. Die **Größe** der Fläche soll  möglichst genau  Quadratmeter betragen oder   allein anhand der eingezeichneten Grenzpunkte bestimmt  werden.  bb) Um den Zugang zu der neuen Fläche zu ermöglichen, müssen unter Umständen **Dienstbarkeiten** wie z.B. Wegerechte etc. bestellt werden:  Dienstbarkeiten bestehen bereits bzw. sind nicht erforderlich  Dienstbarkeiten sind erforderlich; deren Bewilligung soll in dem  Kaufvertrag mitgeregelt werden   (bitte im beigefügten **Lageplan einzeichnen**)  cc) Ein **Vermessungsantrag** für die Teilfläche  ist bereits gestellt  ist noch nicht gestellt   soll der Notar stellen  stellen die Beteiligten selbst.  **Kosten** für den Vermessungsantrag  trägt der Verkäufer  trägt der Käufer  dd) Der Teilflächenkauf soll über eine Bank finanziert werden. Zur Absicherung der Bank erklärt sich diese mit der Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs einverstanden, bis ein Grundpfandrecht eingetragen werden kann?  ja  nein |
| Ist die **Vermittlung** des Kaufvertrages durch einen **Makler** erfolgt**?** | nein  ja, durch  Der Makler war dabei tätig  für den Käufer  für den Verkäufer  für beide Parteien  deklaratorische Maklerklausel soll in Vertrag aufgenommen   werden  mit Provisionshöhe:   ohne Nennung der Provision |

## 5. Abschließende Hinweise:

* Bei Rückfragen zum Ausfüllen dieses Fragebogens und für eine Terminsvereinbarung kontaktieren Sie bitte unsere Sachbearbeiterinnen **Frau Römer (02961/9723-66)** oder **Frau Bange (02961/9723-13)**.
* Die Erhebung und Speicherung **personenbezogener Daten** erfolgt nach § 12 ff. Bundesdatenschutzgesetz zu dienstlichen Zwecken.
* **Zur Beurkundung** müssen alle Beteiligten **einen gültigen Personalausweis oder Reisepass** mitbringen. Sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) in dem Ausweis nicht vermerkt, sind auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorzulegen.
* Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf eines Vertrags, so fallen hierfür **Gebühren** an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt. Bei späterer Beurkundung im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren mit den Beurkundungsgebühren verrechnet, fallen also nicht gesondert an.

## 6. Auftrag an den Notar

Durch Übersendung des ausgefüllten Datenerfassungsbogens wird der Notar hiermit   
**beauftragt**,

* einen elektronischen Grundbuchauszug einzuholen,
* kostenpflichtig einen Kaufvertragsentwurf zu erstellen
* und diesen Entwurf anschließend zu übersenden an

Verkäufer  Käufer  Makler.

**Auftraggeber** für die Erstellung des Entwurfs

sind beide Parteien gemeinsam

ist der Verkäufer  ist der Käufer

ist ein Dritter, nämlich