

Mandantenfragebogen - Vorbereitung eines Immobilienkaufvertrages

Bitte füllen Sie den vorliegenden Fragebogen - **zusätzlich zum Mandantenfragebogen** - möglichst umfassend aus.

Ihre Daten werden in der EDV gespeichert. Hierzu erklären Sie mit Ihrer Unterschrift Ihr Einverständnis. Ihre Angaben sind durch die anwaltliche Verpflichtung zur Verschwiegenheit umfassend geschützt.

Bitte fügen Sie - soweit vorhanden - Unterlagen für die jeweiligen Angaben bei.

I. Persönliche Angaben - Verkäufer

	Erste(r) Verkäufer(in)	Zweite(r) Verkäufer(in)
Name		
(sämtliche) Vornamen		
ggf. Geburtsname		
Geburtsdatum / -ort		
Geburtsregister-Nr.		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		
Staatsangehörigkeit		
Beruf		
Telefon / Telefax		
E-Mail		
Steuerliche ID, § 139 AO		
Familienstand	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> geschieden <input type="radio"/> verheiratet <input type="radio"/> verwitwet	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> geschieden <input type="radio"/> verheiratet <input type="radio"/> verwitwet
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="radio"/> ohne Ehevertrag verheiratet <input type="radio"/> mit Ehevertrag verheiratet	<input type="radio"/> ohne Ehevertrag verheiratet <input type="radio"/> mit Ehevertrag verheiratet
Bankverbindung (für Kaufpreiszahlung)	Bank: Inhaber: IBAN:	Bank: Inhaber: IBAN:
Wird das Grundstück im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit veräußert?	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein

II. Persönliche Angaben - Käufer

	Erste(r) Käufer(in)	Zweite(r) Käufer(in)
Name		
(sämtliche) Vornamen		
ggf. Geburtsname		
Geburtsdatum / -ort		
Geburtsregister-Nr.		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		
Staatsangehörigkeit		
Beruf		
Telefon / Telefax		
E-Mail		
Steuerliche ID, § 139 AO		
Familienstand	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> geschieden <input type="radio"/> verheiratet <input type="radio"/> verwitwet	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> geschieden <input type="radio"/> verheiratet <input type="radio"/> verwitwet
Güterstand (falls verheiratet)	<input type="radio"/> ohne Ehevertrag verheiratet <input type="radio"/> mit Ehevertrag verheiratet	<input type="radio"/> ohne Ehevertrag verheiratet <input type="radio"/> mit Ehevertrag verheiratet
Besteht bereits Grundbesitz in dem entsprechenden Bezirk des Kaufobjekts?	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein
Wird das Grundstück im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit erworben?	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein
Künftiger Anteil am erworbenen Grundbesitz	<input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> Miteigentum <input type="checkbox"/> Quote 1/2 <input type="checkbox"/> Quote: %) <input type="checkbox"/> Erwerb als GbR	<input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> Miteigentum <input type="checkbox"/> Quote 1/2 <input type="checkbox"/> Quote: %) <input type="checkbox"/> Erwerb als GbR

III. Angaben zum Kaufobjekt		
Grundstück	Grundbuch: Gemarkung: Flur-Nr.:	Band: Blatt: Flurstück-Nr.:
Postalische Bezeichnung		
Eingetragener Eigentümer	<input type="checkbox"/> Der/Die Verkäufer (Regelfall) <input type="checkbox"/> Ein Dritter, nämlich <input type="checkbox"/> Verkäufer ist Erbe (Erbschein beantragt). <input type="checkbox"/> Verkäufer hat selbst erworben, ist aber noch nicht als Eigentümer eingetragen (Kettenkauf).	
Sind im Grundbuch noch 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)	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Hypotheken/Grundschulden i.H.v. € <input type="checkbox"/> Es bestehen noch gesicherte Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von ca. € <input type="checkbox"/> Die zu sichernden Darlehen sind vollständig getilgt. <input type="checkbox"/> Der Verkäufer hat die Lösungsunterlagen im Besitz <input type="checkbox"/> Die Lösungsunterlagen sollen von der Bank auf Kosten des Verkäufers eingeholt werden.	
Das durch das Grundpfandrecht gesicherte Darlehen ist vom Verkäufer noch nicht vollständig getilgt worden, d.h. es bestehen noch Darlehensverbindlichkeiten:	<input type="checkbox"/> Es bestehen keine Darlehensverbindlichkeiten. <input type="checkbox"/> Die Verbindlichkeiten sollen aus dem Kaufpreis abgelöst werden. Die Lösungsunterlagen sollen bei der Bank des Verkäufers auf Kosten des Verkäufers angefordert werden und die Ablösung aus dem Kaufpreis überwacht werden (<i>Regelfall</i>). Abzulösende Bank: Darlehenskonto-Nr.: <input type="checkbox"/> Der Verkäufer wird die Verbindlichkeiten vor Kaufpreiszahlung selbst ablösen und die Lösungsunterlagen selbst von der Bank besorgen. <input type="checkbox"/> Mit der Bank wurde vereinbart, dass der Käufer den Darlehensvertrag und die Grundschuld übernimmt.	
Sind in Abteilung II des Grundbuchs Grunddienstbarkeiten eingetragen?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Leitungsrecht(e) <input type="checkbox"/> Ja, Wegerecht(e) <input type="checkbox"/> Ja, sonstige Rechte, nämlich: <input type="checkbox"/> Die Rechte sollen vom Käufer übernommen werden (<i>Regelfall</i>) <input type="checkbox"/> Die Rechte sollen gelöscht werden, der Berechtigte wird eine Löschungsbewilligung erteilen.	

Mandantenfragebogen - Vorbereitung eines Immobilienkaufvertrages

<p>Sind persönliche Rechte in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen?</p>	<p><input type="checkbox"/> Nein</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, Nießbrauch <input type="checkbox"/> Ja, Wohnungsrecht</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, Reallast <input type="checkbox"/> Ja, Sonstiges</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Löschungsbewilligung des Berechtigten liegt schon vor.</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Löschungsbewilligung soll eingeholt werden.</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Berechtigter ist verstorben. Sterbeurkunde liegt vor.</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Rechte sollen vom Käufer übernommen werden.</p>
<p>Sonstige Belastungen</p>	<p><input type="checkbox"/> Zwangsvollstreckungsvermerk <input type="checkbox"/> Insolvenzvermerk</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, Sonstiges</p>
<p>Art des Kaufobjekts</p>	<p><input type="checkbox"/> Unbebautes Grundstück</p> <p><input type="checkbox"/> Grundstück bebaut mit Wohnhaus</p> <p><input type="checkbox"/> Gewerbeimmobilie</p> <p><input type="checkbox"/> Eigentumswohnung (siehe unten unter Nr. V)</p> <p style="padding-left: 40px;">Sonstiges, nämlich:</p>
<p>Besonderheiten des Kaufobjekts</p> <p>(wichtig für etwaig erforderliche</p>	<p><input type="checkbox"/> land-/forstwirtschaftliche Nutzung <input type="checkbox"/> Naturdenkmal</p> <p><input type="checkbox"/> auf dem Gebiet der ehemaligen DDR <input type="checkbox"/> Baudenkmal</p>
<p>Derzeitige Nutzung des Kaufobjekts</p>	<p><input type="checkbox"/> Kaufobjekt ist geräumt bzw. steht leer.</p> <p><input type="checkbox"/> Kaufobjekt ist vermietet.</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Mietvertrag wird vom Käufer übernommen.</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Mietvertrag wurde vom Verkäufer zum gekündigt.</p> <p><input type="checkbox"/> Kaufobjekt wird vom Verkäufer noch selbst bewohnt</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Räumung sofort möglich.</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Räumung kann erfolgen bis zum</p>
<p>Erschließung des Kaufobjekts</p> <p>(Straßenausbau, Wasser, Kanal)</p>	<p><input type="checkbox"/> Das Kaufobjekt ist voll erschlossen.</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Die Erschließungskosten sind abgerechnet und vollständig vom Verkäufer gezahlt worden.</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Die Kosten sind bereits abgerechnet worden, wurden aber noch nicht (vollständig) gezahlt.</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Die Erschließungskosten wurden noch nicht (vollständig) abgerechnet.</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Das Kaufobjekt ist nicht (voll) erschlossen, es fehlen folgende Erschließungsmaßnahmen:</p>

IV. Kaufpreis, Fälligkeit, Besitzübergang und Finanzierung

<p>Kaufpreis</p>	<p style="text-align: center;">,-- €</p> <p><input type="checkbox"/> zzgl. Umsatzsteuer wegen Option gem. § 9 UStG.</p>
<p>Mitverkauf von Mobilier (Auf mitveräußertes Mobilier fällt keine Grunderwerbsteuer an. Soll Mobilier mitverkauft werden, ist diesem Bogen eine Inventarliste beizufügen mit detaillierter Beschreibung und Wertangabe)</p>	<p><input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja, Mitverkauf von</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Heizöl im Wert von €</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Mobilier im Wert von €</p> <p style="margin-left: 40px;">(Inventarliste ist beigelegt)</p>
<p>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).</p>	<p><input type="checkbox"/> Der Kaufpreis soll zur Zahlung fällig sein am , soweit die Fälligkeitsvoraussetzungen bis dahin bestätigt worden sind (Regelfall)</p> <p><input type="checkbox"/> Der Kaufpreis soll zur Zahlung fällig sein 10 Tage nach Mitteilung des Vorliegens der Fälligkeitsvoraussetzungen.</p>
<p>Räumung als zusätzliche Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit?</p>	<p><input type="checkbox"/> 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.</p>
<p>Besitzübergang (auch hier sollte wie bei der Kaufpreisfälligkeit versucht werden, ein festes Datum zu vereinbaren, s.o.)</p>	<p><input type="checkbox"/> Der Besitz soll am Datum der Kaufpreisfälligkeit, also am , frühestens aber nach vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Käufer übergehen (Regelfall).</p> <p><input type="checkbox"/> Der Besitz soll an dem Tag übergehen, an dem der Kaufpreis beim Verkäufer eingegangen ist.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Besitz soll sofort nach Beurkundung übergehen (riskant).</p> <p><input type="checkbox"/> Der Besitz soll am unabhängig von einer Zahlung des Kaufpreises auf den Käufer übergehen (riskant).</p>
<p>Der Käufer finanziert den Kaufpreis über eine Bank?</p>	<p><input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja, Käufer finanziert über folgende Bank:</p> <p style="margin-left: 20px;">Name:</p> <p style="margin-left: 20px;">Anschrift:</p>

<p>Belastung des Grundstücks zur Kaufpreisfinanzierung</p> <p>Die finanzierende Bank wünscht in der Regel, dass bereits vor Eigentumsumschreibung unter Mitwirkung des Verkäufers eine Grundschild in das Grundbuch eingetragen wird.</p> <p>Soll die Beurkundung der Grundschild direkt im Anschluss erfolgen, sind die vollständigen Unterlagen der Bank rechtzeitig vor dem Termin beim Notar einzureichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Die Grundschild soll bereits vor Eigentumsumschreibung mittels Belastungsvollmacht durch den Verkäufer im Grundbuch eingetragen werden (Regelfall)<input type="checkbox"/> Die erforderliche Grundschildbestellung durch den/die Käufer soll direkt im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet werden. Der Käufer wird seine Bank anweisen, die Unterlagen für die Grundschildbestellung bis 2 Tage vor dem Beurkundungstermin zu übersenden.<input type="checkbox"/> Die Bank erklärt sich damit einverstanden, dass die Grundschild erst nach Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung eingetragen wird.
--	--

V. Besonderheiten (Nur auszufüllen, wenn der konkrete Fall vorliegt)

<p>Eigentumswohnung?</p> <p>(Ich benötige in jedem Fall eine Abschrift der aktuellen Teilungserklärung, um etwaige Zustimmungserfordernisse prüfen zu können. Bitte lassen Sie mir eine Abschrift gemeinsam mit dem Datenerfassungsbogen zukommen.)</p> <p>(Für die Übertragung der Instandhaltungsrücklage fällt keine Grunderwerbsteuer an, sie sollte deshalb im Vertrag gesondert ausgewiesen werden.)</p>	<p>Ist eine Verwalterzustimmung für den Verkauf erforderlich? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Name/Anschrift des Verwalters:</p> <p>Für die zu übertragende Eigentumswohnung wurde eine Instandhaltungsrücklage gebildet <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, in Höhe von</p> <p>Die Übertragung der Instandhaltungsrücklage ist in dem Kaufpreis enthalten und soll im Vertrag aufgeschlüsselt werden.</p>
<p>Verkauf einer Teilfläche?</p> <p>(Sofern eine noch nicht amtlich vermessene Teilfläche veräußert werden soll, benötige ich einen amtlichen Lageplan im Maßstab 1:1000, in dem die veräußerte Teilfläche exakt eingezeichnet ist.)</p>	<p>Es soll eine noch zu vermessende Teilfläche veräußert werden, die in dem beigefügten Lageplan eingezeichnet ist. Die Größe der Fläche soll</p> <p><input type="checkbox"/> möglichst genau Quadratmeter betragen oder <input type="checkbox"/> allein anhand der eingezeichneten Grenzpunkte bestimmt werden.</p> <p>Um den Zugang zu der neuen Fläche zu ermöglichen, müssen unter Umständen Dienstbarkeiten wie z.B. Wegerechte etc. bestellt werden:</p> <p><input type="checkbox"/> Dienstbarkeiten bestehen bereits bzw. sind nicht erforderlich. <input type="checkbox"/> Dienstbarkeiten sind erforderlich; deren Bewilligung soll in dem Kaufvertrag mit geregelt werden. (bitte im beigefügten Lageplan einzeichnen)</p> <p>Ein Vermessungsantrag für die Teilfläche</p> <p><input type="checkbox"/> ist bereits gestellt. <input type="checkbox"/> ist noch nicht gestellt. <input type="checkbox"/> soll der Notar stellen. <input type="checkbox"/> stellen die Beteiligten selbst.</p> <p>Kosten für den Vermessungsantrag</p> <p><input type="checkbox"/> trägt der Verkäufer <input type="checkbox"/> trägt der Käufer</p> <p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>

<p>Ist die Vermittlung des Kaufvertrages durch einen Makler erfolgt?</p>	<p><input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, durch Der Makler war dabei tätig <input type="checkbox"/> für den Käufer <input type="checkbox"/> für den Verkäufer <input type="checkbox"/> für beide Parteien Deklaratorische Maklerklausel soll in Vertrag aufgenommen werden <input type="checkbox"/> mit Provisionshöhe: <input type="checkbox"/> ohne Nennung der Provision.</p>
--	--

VI. Sonstige Wünsche?

Zum Zwecke der Terminsvorbereitung wird Rechtsanwalt Jörg Streichert beauftragt:

- einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen.
- einen Entwurf des Überlassungsvertrages zu erstellen.

Ich bestätige hiermit die Richtigkeit meiner Angaben.

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

.....
(Unterschrift Mandant)



Jörg Streichert

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Reichenberger Straße 8 • Heinrich-von-Liebieg-Haus

D-87600 Kaufbeuren

Telefon + 49 (0) 8341 992402

Mobil +49 (0) 172 8 372 372

Telefax + 49 (0) 8341 9694440

joerg@streichert.de