



Notar Dr. Ramminger

Zeil 79 - 60313 Frankfurt am Main - Tel. 069 29723610 - ramminger@rammingerpartner.de

Fragebogen für den Kauf / Verkauf einer Eigentumswohnung

Käuferpartei

(Bitte für jede Person auf Käuferseite einen Fragebogen zur Person ausfüllen)

1.
2.

Hinweise: Bei mehreren Erwerbern bitte angeben, wer welchen Anteil (in Prozent) erwirbt.
Soll über eine Personengesellschaft erworben werden? Bitte den Gesellschaftsvertrag vorlegen!

Verkäuferpartei

(Bitte Grundbuchauszug beifügen und für jede Person auf Verkäuferseite einen Fragebogen zur Person ausfüllen)

Ist die Verkäuferpartei im Grundbuch eingetragen? Wenn nein, worauf gründet sich das Recht zum Verkauf? (z. B. Vollmacht oder Erbfall)? Bitte Unterlagen einreichen!

Ist der Verkäufer verheiratet? Ja Nein

Verfügt der Verkäufer mit dem Verkauf um das wesentliche Vermögen? Ja Nein

Weitere Hinweise:

1. Bei Verheirateten ist die Mitwirkung des Ehegatten (in notarieller Form) erforderlich, falls über den wesentlichen Teil des Vermögens (>80%) verfügt wird. Bei einem Einzelgegenstand (auch Mehrfamilienhaus) wird jedoch der gute Glaube des Erwerbers geschützt, erst bei einer Sachgesamtheit ist die objektive Rechtslage entscheidend.

Bei nach ausländischem Recht Verheirateten (z.B. beide haben ausländische Staatsangehörigkeit), muss der Ehegatte unabhängig davon mitwirken.

2. Um steuerliche Überraschungen zu vermeiden, fragen Sie bitte Ihren Steuerberater, ob der Verkauf ohne Steuernachteile möglich ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn die 10-Jahres-Frist nach § 23 EStG

Kaufobjektangaben

Die nachfolgenden Angaben sind nur erforderlich, wenn ein Grundbuchauszug nicht vorliegt, sonst bitte Grundbuchauszug vorlegen

Grundbuchbestand:

Grundbuchamt:

Gemarkung

Blatt.-Nr.

Flur/Flurstück

Straße / Hausnummer

Bei Wohnungseigentum: WE- Nummer

Bei Wohnungseigentum: Stellplatz-Nummer:.....

PLZ / Stadt

Angaben zur Kaufsache:

Baujahr:

Erbbaurechtsgrundstück

Kaufpreisangaben

Wie hoch ist der Kaufpreis insgesamt:

Wieviel entfällt davon aus den Grund und Boden?

Hinweis: Hieraus errechnet sich der Gebäudewert und dieser ist Grundlage für die steuerliche Abschreibung.

Wann soll der Kaufpreis frühestens fällig sein, sofern bis dahin alle Voraussetzungen vorliegen? Datum:

.....

Ist die Fälligkeit des Kaufpreises von der Räumung des Objekts abhängig? Ja Nein

.....

Ist eine Belastungsvollmacht für die Finanzierung erforderlich? Ja Nein

Beschaffenheitsangaben

Bitte hier alle Eigenschaften der Kaufsache aufzählen, für die der Verkäufer einstehen soll, z.B.:

Grundstücksgröße in m², ggf. Angaben über Bebaubarkeit, Nutzbarkeit, Wohnfläche in m² nach DIN:

.....Baujahr:, Stellplätze:, Kellerräume, zugesicherte

Eigenschaften:.....

Bei vermieteten Immobilien: aktuelle Mieterträge.....

Denkmalschutz?

Belastung mit schädlichen Materialien wie z.B. Asbest / Eternit

Bodenverunreinigungen / Altlastenverdacht / Eternit?

Welche Gegenstände werden mitverkauft (z.B. Einbauküche, Möbel, Instandhaltungsrücklage) - Bitte

ggf. Ergänzungsliste beifügen.....

.....

.....

Hinweis:Achtung bei zu vollfinanzierten Immobilien wegen der Finanzierungszusage der Bank.

Sind alle Anlieger- und Erschließungsbeiträge für den jetzigen Erschließungsstand von der Gemeinde abgerechnet und bezahlt ?

Welche Grundbuchbelastungen werden nicht übernommen und sind zu löschen?
.....

Liegen die Löschungsunterlagen (Notarielle Löschungsbewilligung und evtl. Grundschuldbrief) dem Verkäufer bereits vor? Ja Nein

Hat der Käufer das Baulastenverzeichnis eingesehen? Ja Nein

Bei Wohnungseigentum: Beschlussammlung eingesehen? Ja Nein

Energieausweis ist übergeben worden? Ja Nein

Benötigt der/die Käufer zur Finanzierung eine Grundschuld? Ja Nein

Liegt eine Finanzierungszusage bereits vor? Ja Nein

In welcher Höhe soll die Grundschuld bestellt werden?.....

(Wenn ja: 14-Tage-Frist zwischen Übersendung des Entwurfes und Protokollierungstermin einplanen!)

Mängelhaftung

Welche Mängel / Belastungen werden vom Käufer übernommen?

Inwieweit soll die Mängelhaftung evtl. von den gesetzlichen Regelungen abweichen?
.....

Nur bei Verkauf von Wohnungseigentum:

Wie lauten Name und Kontaktdaten des Wohnungseigentumsverwalters?
.....
.....

Wurden die letzten gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentumsversammlung in Kopie oder im Original ausgehändigt? Ja Nein

Wurden bei den letzten Versammlungen Modernisierungsarbeiten angekündigt und beschlossen?

Ja Nein

Was soll modernisiert werden und wie hoch sind die vorläufigen Kosten?
.....

Wurde die Immobilie nach dem Erwerb in Wohnungseigentum umgewandelt und sind dadurch Mietervorkaufsrechte entstanden?
.....

Nur bei Mitwirkung von Makler:

Soll im Vertrag festgehalten werden, dass ein Makler mitgewirkt hat? Wenn ja, bitte Name und Anschrift des Maklers nennen:

.....
.....
.....

Zeitpunkt der Besitzübergabe an Käufer

Normalerweise gehen Besitz usw mit vollständiger Kaufpreiszahlung über bzw. sind zu übertragen. Soll dem Käufer der Besitz an der Kaufsache ausnahmsweise schon vor Zahlung des kompletten Kaufpreises eingeräumt werden?

Wenn ja, wann:.....

In diesem Fall sind zusätzliche Regelungen zur Absicherung des Verkäufers anzuraten, z.B. Leistung einer Anzahlung auf Notaranderkonto. Wie hoch soll diese sein?

Vom Verkäufer selbstgenutzte Immobilie?

Bei vom Verkäufer selbstgenutzten Immobilie empfiehlt sich dringend die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung hinsichtlich der Räumung, sie funktioniert allerdings nur, wenn die Unterwerfung durch sämtliche Nutzer der Immobilie erklärt wird.

Eher geeignet erscheint die Absicherung über ein Notaranderkonto: Der Kaufpreis wird dann vom Notar erst an den Verkäufer ausgekehrt nach Räumung und Besitzeinweisung. Ja Nein

Entwurf

Zum Zwecke der Terminvorbereitung wird der Notar beauftragt, einen Entwurf zu erstellen und bis spätestens zum an folgende E-Mail-Adressen zu übersenden (bitte alle E-Mail-Adressen aller Beteiligten angeben):

.....
.....
.....

Rückfragen bitte an:

Name, Vorname:

E-Mail:

Telefon:

Raum für sonstige Anmerkungen:

.....
.....