NOTAR
JOHANNES DOLLINGER

Notar Johannes Dollinger
Maximilianstraße 19
83278 Traunstein
Tel.: 0861 98870-0
Fax: 0861 98870-22
kontakt@notar-dollinger.de
www.notar-dollinger.de

Datenerfassungsbogen

Verkauf eines (Wohnungs-)Erbbaurechts

Zur Vorbereitung einer Besprechung oder einer Beurkundung können Sie uns gerne die erforderlichen Daten mit diesem Erfassungsbogen, zusammen mit dem **Erbbaurechtsvertrag**, zukommen lassen, bevorzugt per E-Mail. Bei Fragen stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie auch die **Erläuterungen am Ende des Dokuments**.

1. Verkäufer

	Verkäufer 1	**Verkäufer 2**
Anrede/Titel	☐ Herr ☐ Frau ☐ Prof. ☐ Dr.	☐ Herr ☐ Frau ☐ Prof. ☐ Dr.
Nachname oder Firma		
Vorname(n) oder Sitz		
Ggf. Geburtsname oder Registergericht		
Geburtsdatum oder Registernummer		
Staats-angehörigkeit(en)	☐ Deutschland ☐	☐ Deutschland ☐
Familienstand	☐ verheiratet mit Verkäufer 2 ☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet	☐ verheiratet mit Verkäufer 1 ☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet
Ggf. Güterstand(3)	☐ ohne Ehevertrag/gesetzlich ☐	☐ ohne Ehevertrag/gesetzlich ☐
Steuer ID(4)		
Straße, Nr.		
PLZ, Ort		
Telefon (tagsüber)		
E-Mail		
Sonstige Angaben(5)		

2. Käufer

	Käufer 1	**Käufer 2**
Anrede/Titel	☐ Herr ☐ Frau ☐ Prof. ☐ Dr.	☐ Herr ☐ Frau ☐ Prof. ☐ Dr.
Nachname oder Firma	_____	_____
Vorname(n) oder Sitz	_____	_____
Ggf. Geburtsname oder Registergericht	_____	_____
Geburtsdatum oder Registernummer	_____	_____
Staats-angehörigkeit(en)	☐ Deutschland ☐ _____	☐ Deutschland ☐ _____
Familienstand	☐ verheiratet mit Käufer 2 ☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet	☐ verheiratet mit Käufer 1 ☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet
Ggf. Güterstand(3)	☐ ohne Ehevertrag/gesetzlich ☐ _____	☐ ohne Ehevertrag/gesetzlich ☐ _____
Steuer ID(4)	_____	_____
Straße, Nr.	_____	_____
PLZ, Ort	_____	_____
Telefon (tagsüber)	_____	_____
E-Mail	_____	_____
Sonstige Angaben(5)	_____ _____	

3. Vertragsobjekt

Bitte ausfüllen, soweit möglich			
Amtsgericht (Ort eingeben)	_____	*Grundbuch von (Ortsteil eingeben)*	_____
Blatt Nr.	_____	*Ggf. weiteres Blatt Nr.*	_____
Gemarkung, Flurnummer	_____	*Ggf. Wohnung-/Teileigentum Nr.*	_____
Lage / Anschrift	_____		
Baujahr	_____	*Wohnfläche in qm*	_____
Gibt es ggf. Anteile an einer weiteren Wohnung („Hausmeisterwohnung“)	☐ Nein (Regelfall) ☐ Ja, nämlich Blatt _____		
Eigentümer, Anschrift	_____		

Bitte ausfüllen, soweit möglich	
Übergabe Erbbaurechts-vertrag, ggf. Nachtrag	☒ Wurde übergeben (bitte zwingend auch Kopie an Notar senden)
Monatlicher Erbbauzins zuletzt:	EUR _____ (Bitte Schreiben über letzte Erbbauzinserhöhung beilegen)
Art des Objekts	☐ Einfamilienhaus ☐ Doppelhaus ☐ Reihenhaus ☐ Mehrfamilienhaus ☐ Eigentumswohnung ☐ Gewerbeobjekt ☐ Garage ☐ _____
Derzeitige Nutzung	☐ leerstehend ☐ selbst genutzt ☐ vermietet ☐ _____
Gab es in den letzten 5 Jahren größere Renovierungen oder Baurabeiten?	☐ Nein ☐ Ja, Gewährleistungsansprüche werden an Käufer abgetreten ☐ Ja, aber keine Abtretung von Gewährleistungsansprüchen erwünscht
Ggf. mitverkauftes Inventar (6)	_____
Etwaige Mängel wie Schimmel oder Altlasten, Sonstiges (7)	_____ _____
Nur bei Wohnungserbbaurecht:	
Verwalter, Anschrift	_____
Übergabe Informationen zur Gemeinschaft	☒ Teilungserklärung wurde Käufer übergeben ☐ Protokoll d. letzten Eigentümerversammlung wurde dem Käufer übergeben
Bestehen noch Weiter-gabeverpflichtungen? (8)	☐ Nein (Regelfall) ☐ Ja (dann Kaufurkunde des Verkäufers beifügen)
Hausgeldrückstände der Verkäufer	☐ Nein (Regelfall) ☐ Ja, nämlich EUR _____
Noch nicht bezahlte Sonderumlagen	☐ Nein (Regelfall) ☐ Ja, diese zahlt: ☐ Verkäufer ☐ Käufer

4. Vertragsbedingungen

Art des Verkaufs	☐ Privat an privat (nur Verbraucher beteiligt) ☐ Nur gewerblich/öffentlich-rechtlich (kein Verbraucher/Private beteiligt) ☐ Gemischt (Verbraucher und andere beteiligt)		
Erwerbsverhältnis bei mehreren Käufern	☐ Zu gleichen Anteilen ☐ Im Verhältnis von _____		
Gesamtkaufpreis in €	_____	*davon für Inventar in €*	_____
IBAN Verkäufer	_____	*Bank des Verkäufers*	_____
Finanzierung Kaufpreis mit Grundschuld(8)	☐ Nein | ☐ Ja, bei der Bank: _____		
Räumung	☐ schon erfolgt ☐ Übernahme Mietvertrag ☐ bis zum _____		
Übergabe	☐ Nach Kaufpreiszahlung (üblich) ☐ schon erfolgt ☐ sofort nach Vertragsschluss ☐ zum _____		
Sonstige Wünsche	_____ _____		

5. Weiteres Vorgehen

Vermittlung durch Makler	☐ Nein ☐ Ja, nämlich _____
Ich bitte als nächstes um (Mehrfachauswahl möglich)	☐ Entwurfsübersendung an Verkäufer ☐ Entwurfsübersendung an Käufer ☐ Entwurfsübersendung an Makler ☐ Termin zur Besprechung ☐ Rückruf
Entwurfsversand (vor Beurkundung) an	Verkäufer: ☐ per E-Mail ☐ per Post Käufer: ☐ per E-Mail ☐ per Post
Abschriften nach Beurkundung (Mehrfachauswahl möglich)	Verkäufer: ☐ per E-Mail ☐ per Post Käufer: ☐ per E-Mail ☐ per Post Ggf. Makler: ☐ per E-Mail ☐ per Post ☐ keine Ablichtung
Sonstige Angaben	_____ _____

✓ Ich habe die Datenschutzhinweise auf der Homepage zur Kenntnis genommen und bin mit der Datenverarbeitung sowie einer elektronischen Kommunikation (E-Mail) einverstanden.

✓ Ich bin damit einverstanden, dass der Notar bei Bedarf auch Kontakt zum Eigentümer des Grundstücks aufnimmt, um die Abwicklung des Kaufvertrags abzustimmen; ggf. übermittelt der Notar den Kaufvertragsentwurf auch vorab bereits an den Eigentümer des Grundstücks.

✓ Mit meiner nachfolgenden Unterzeichnung bestätige ich, dass der Notar das Grundbuch einsehen darf (bei Auftragserteilung durch Makler oder Käufer nur mit Vollmacht des Erbbauberechtigten).

_____ _____

(Ort, Datum) Name/Unterschrift (es genügt Angabe in Druckbuchstaben)

ERLÄUTERUNGEN ZUM DATENERFASSUNGSBOGEN:

(1) Weiterer Ablauf bis zum Beurkundungstermin:

Sobald alle erforderlichen Unterlagen bei uns vorliegen, erstellen wir einen Entwurf des Kaufvertrags und senden Ihnen diesen zu. Zugleich kann ein Termin zur Beurkundung vereinbart werden. Bei einem Verkauf zwischen Privatpersonen (Verbraucher im Sinne des § 13 BGB) einerseits und einem Unternehmen oder der öffentlichen Hand auf der anderen Seite muss zwischen Empfang des Entwurfs und Beurkundungstermin ein Zeitraum von 14 Tage liegen. Bei einem reinen Privatverkauf soll diese Frist möglichst auch eingehalten werden.

(2) Ablauf eines Verkaufs/Kaufs von Immobilien nach der Beurkundung des Vertrags:

Immobilienkaufverträge werden in Deutschland üblicherweise wie folgt abgewickelt:

1. **Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch**: Die Vormerkung ist ein übergangsweises Sicherungsrecht, das einen anderweitigen Verkauf oder die Eintragung einer Belastung ohne Zustimmung des Käufers verhindern soll.

2. **Zahlung des Kaufpreises**: Sobald die Vormerkung eingetragen ist, wird üblicherweise der Kaufpreis bezahlt. Unmittelbar im Anschluss an die Kaufpreiszahlung erfolgt üblicherweise die Schlüsselübergabe bzw. stehen ab dann dem Käufer die Mieteinnahmen zu.

3. **Umschreibung des Erbbaurechts im Grundbuch**: Nach Zahlung des Kaufpreises und Bestätigung an den Notar wird die Umschreibung im Grundbuch vom Notar beantragt (in der Sprache des Bürgerliches Gesetzbuches ist dies die *Eintragung der Auflassung* im Grundbuch). Sobald dieses erfolgt ist, werden Sie hierüber auch benachrichtigt.

Zudem sind oft weitere Unterlagen einzuholen, wie eine **Zustimmung des Eigentümers**, seine Entscheidung über die (Nicht-)Ausübung eines eventuell bestehenden Vorkaufsrechts und ggf. die des **Verwalters der Wohnanlage** oder Unterlagen zur Austragung von Belastungen (vor allem auszutragende **Grundschulden** aus Finanzierungen des Verkäufers).

Um die **Abwicklung kümmert sich der Notar**, d.h. er holt alle erforderlichen Unterlagen ein, beantragt die Eintragung der Vormerkung und teilt den Vertragsparteien per Brief mit, sobald der Kaufpreis nach Vorliegen aller dafür erforderlichen Unterlagen/Bestätigungen zu zahlen ist. Nach Zahlung des Kaufpreises veranlasst der Notar die Eigentumsumschreibung um Grundbuch, sobald die Kaufpreiszahlung bestätigt ist.

(3) Güterstand

Gesetzlicher Güterstand ist **in Deutschland** die Zugewinngemeinschaft. Durch Ehevertrag kann in Deutschland auch der Güterstand der Gütertrennung oder der Güterstand der Gütergemeinschaft gewählt werden. Außerdem kann der gesetzliche Güterstand modifiziert werden (sogenannte modifizierte Zugewinngemeinschaft). Der Güterstand ist relevant für das Verhältnis, in dem Ehegatten ggf. Grundbesitz erwerben oder veräußern können.

Es kann aber auch ein **ausländischer Güterstand** gelten: Wenn Sie zum Zeitpunkt der Eheschließung im Ausland ansässig waren oder eine ausländische Staatsbürgerschaft hatten, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe des Tags und Orts der Eheschließung mit. Wir überprüfen dann im Rahmen unserer Möglichkeiten, ob ggf. besondere Vorgaben einzuhalten sind.

(4) Steuer-ID / Grunderwerbsteuer

Es wird nur die **elfstellige**, bundeseinheitliche persönliche Steuer-ID für die vom Notar zu erstellenden Anzeigen an das Finanzamt gebraucht. Die Angabe der Steuernummer des örtlichen Finanzamtes wird nicht gebraucht. Für juristische Personen und Personengesellschaften ist bis zur Vergabe der Wirtschafts-Identifikationsnummer keine Angabe erforderlich.

Der Notar erstellt die Anzeige an das Finanzamt für die Grunderwerbsteuer. Den Steuerbescheid erhalten Sie dann automatisch vom Finanzamt zugestellt. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Bayern derzeit 3,5% des Kaufpreises (abweichende Sätze in anderen Bundesländern).

(5) Weitere relevante Angaben

Weitere relevante Angaben, beispielsweise:

- weitere Verkäufer oder Käufer beteiligt (bitte Angaben wie vorstehend mitteilen),
- Vertretung durch Geschäftsführer oder Dritte (bitte Name, Geburtsdatum und Anschrift des Geschäftsführers oder Vertreters angeben),
- Verwandtschaftsverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer,
- körperliche Einschränkungen, insbesondere Taubheit und/oder Blindheit, Zweifel bei der Geschäftsfähigkeit,
- fehlende deutsche Sprachkenntnisse,

bitte stets auch mitteilen.

(6) Mitverkauftes Inventar

Mitverkauftes Inventar ist beispielsweise die Küche mit integrierten Elektrogeräten, Einbauschränke, Mobiliar. Mitverkauftes Inventar muss in der Urkunde aufgeführt werden. Auf den (angemessenen) Kaufpreis für dieses Inventar wird vom Finanzamt typischerweise keine Grunderwerbsteuer erhoben, wenn dieser in der Urkunde getrennt ausgewiesen ist.

(7) Angabe von Mängeln

Versteckte **Mängel**, die dem Verkäufer bekannt sind, **müssen offengelegt werden** (beispielsweise Altlasten wie Asbest; Schimmelbildung; Abstandsflächenübernahmen; altrechtliche Dienstbarkeiten); es empfiehlt sich, dies zum Zwecke der Beweissicherung in der Urkunde anzugeben. Im Übrigen wird im Regelfall verkauft wie die Sache liegt und steht, also unter Ausschluss der Sachmängelhaftung.

(8) Weitergabeverpflichtungen

Wurde ein Objekt **ursprünglich vom Bauträger gekauft**, so sind in diesem Vertrag oft Vollmachten zur Abänderung der Teilungserklärung enthalten. Ebenso gibt es manchmal Verpflichtungen, den weiteren Objektausbau (z.B. Ausbau Dachgeschoss) zu dulden oder andere vergleichbare Regelungen. Diese Verpflichtungen müssen dann an etwaige Käufer weitergegeben werden. Auch in jedem Folgekaufvertrag werden diese Verpflichtungen wiederum aufgenommen und weitergegeben.

Wenn in Ihrem Kaufvertrag (also dem Vertrag, mit dem der Verkäufer das Objekt damals erworben hat) entsprechende Klauseln enthalten sind, dann stellen Sie uns bitte eine Kopie des Vertrags zur Verfügung, damit wir die Weitergabeverpflichtung entsprechend umsetzen können. Wenn Sie sich nicht sicher sind, können Sie uns den Vertrag natürlich auch zur Verfügung stellen, dann überprüfen wir gerne, ob es relevante Vollmachten oder Verpflichtungen gibt.

(9) Finanzierung Kaufpreis mit Grundschuld

Wenn Sie als **Käufer zur Finanzierung** des Kaufpreises ein Bankdarlehen aufnehmen möchten, verlangt die Bank üblicherweise die Eintragung einer Grundschuld als Sicherheit. Bitte sorgen Sie dafür, dass die Unterlagen der Bank zur Grundschuldbestellung möglichst **drei Tage vor dem Beurkundungstermin** beim Notar eingehen; die Unterlagen werden von Ihrer Bank für den Notar vorbereitet. Nur dann können wir gewährleisten, dass die Grundschuld direkt im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet wird und zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit auch im Grundbuch eingetragen ist.

Gegebenenfalls sind bei der Bestellung von Grundschulden Einschränkungen im Erbbaurechtsvertrag zu beachten (vor allem eventuell **Genehmigungserfordernis des Eigentümers**); teilweise gibt es auch **Beschränkungen zur maximalen Höhe der Grundschuld** (bitte prüfen Sie daher den Erbbaurechtsvertrag vor Abschluss der Finanzierungsgespräche mit Ihrer Bank).

(10) Löschung alter Grundschulden, Rückführung von Darlehen des Verkäufers

Sind noch Grundschulden des Verkäufers im Grundbuch eingetragen, so ist zu unterscheiden:

- Sind die **gesicherten Darlehen bereits getilgt**, so kann die Grundschuld einfach gelöscht werden. Gerne können Sie uns die Löschungsunterlagen der Bank übersenden oder mitbringen, ansonsten fordern wir diese bei der Bank für Sie an. Wenn es sich um Briefgrundschulden handelt und die Bank Ihnen den Grundschuldbrief bereits übersandt hat, dann müssen Sie uns diesen Brief mitbringen; ist ein Brief nicht mehr auffindbar, kann sich die Abwicklung des Kaufvertrags sonst um Monate verzögern.
- Ist die **vollständige Rückzahlung Ihres Darlehens noch ausstehend**, so fordern wir die Löschungsunterlagen nach Kaufvertragsschluss bei der Bank an; die Bank übersendet uns die Löschungsunterlagen zur Austragung der Grundschuld dann unter der Auflage, dass ein Teil des Kaufpreises (entsprechend der Höhe des ausstehenden Darlehens) nicht an den Verkäufer, sondern direkt an die Bank zur Tilgung der Darlehen gezahlt wird. Welcher Betrag wohin zu überweisen ist, teilen wir dem Käufer dann mit. Nach entsprechender Ausführung der Zahlungen dürfen wir dann die Grundschuld löschen lassen.