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 unbebauten Grundstücks

Zur Vorbereitung einer Besprechung oder einer Beurkundung können Sie uns gerne die erforderlichen Daten mit diesem Erfassungsbogen 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, siehe auch Anmerkungen (6) bis (9):			
Amtsgericht (Ort eingeben)	_____	*Grundbuch von (Ortsteil)*	_____
Blatt Nr.	_____	*Ggf. weiteres Blatt Nr.*	_____
Gemarkung (Ortsteil eingeben)	_____	*Flurnummer(n)*	_____
Lage / ggf. Anschrift	☐ innerorts (geschlossene Bebauung) ☐ außerorts _____		
Art des Objekts	☐ Bauplatz (erschlossen) ☐ Bauplatz (nicht erschlossen) ☐ Brachfläche ☐ Landwirtschaftliche Fläche ☐ Wald ☐ _____		
Derzeitige Nutzung	☐ leerstehend ☐ selbst bewirtschaftet ☐ verpachtet		
Genehmigung Grundstücksverkehrsgesetz	☐ Verkäufer hat in den letzten 3 Jahren land- /forstwirtschaftl. Flächen veräußert ☐ Keine vorherige Veräußerung bzw. hier nicht relevant (Baufläche innerorts)		
Anfrage Vorkaufsrecht Naturschutz/Wasserrecht	☐ Fläche naturschutzrechtlich irrelevant ☐ Anfrage Naturschutz soll erfolgen ☐ Kein Gewässer in der Nähe ☐ Fläche liegt im Bereich eines Gewässers		
Baubeschränkungen, Altlasten, Sonstiges	_____		

4. Vertragsbedingungen

Nur bei Teilflächenkauf auszufüllen, siehe auch Anmerkung (10):			
Verkaufte Fläche	☐ Teilfläche von _____ qm aus Flur-Nr. _____		
Lageplan	☐ ist anbei ☐ wird noch mitgebracht		
Vermessungsantrag	☐ stellt Verkäufer ☐ stellt Käufer		
Kosten d. Vermessung	☐ trägt Verkäufer ☐ trägt Käufer		
Kaufpreis	☐ Festkaufpreis ☐ Anpassung an finale Größe (Preis EUR _____ pro qm)		
Immer auszufüllen:			
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 €	_____		
IBAN Verkäufer	_____	*Bank des Verkäufers*	_____
Finanzierung Kaufpreis mit Grundschuld	☐ Nein | ☐ Ja, bei der Bank: _____		
Pachtvertrag	☐ nicht relevant ☐ Übernahme durch Käufer ☐ Beendigung durch Verkäufer		
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.

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

_____

_____ _____

(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. **Eigentumsumschreibung im Grundbuch**: Nach Zahlung des Kaufpreises und Bestätigung an den Notar wird die Eigentumsumschreibung 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 **Vorkaufsrechtsanfrage** bei der Kommune oder der Naturschutzbehörde (teilweise bestehen öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte für Grundbesitz) 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 Unterlagen/Bestätigungen zu zahlen ist. Nach Zahlung des Kaufpreises veranlasst der Notar die Eigentumsumschreibung im 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 Finanzsamt 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) Angabe von Mängeln, Belastungen

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.

(7) Erschließung, Bebaubarkeit

Ob ein Grundstück für die Bebauung erschlossen ist und welche Bebauung konkret zulässig ist, müssen Sie selbst klären. Es empfiehlt sich hier vor Beurkundung eine Anfrage bei der zuständigen Kommune.

(8) Grundstücksverkehrsgesetz

Der Verkauf von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen sowie Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden könnten, bedarf grundsätzlich der **Genehmigung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde**. In Bayern genehmigungsfrei ist der **Verkauf von Flächen von insgesamt maximal 1 ha Land innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren**. Sollte diese Grenze überschritten werden, müssen wir diese Genehmigung einholen. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn durch den Verkauf die Zielsetzungen der Erreichung einer gesunden Agrarstruktur verhindert werden oder Bodenspekulation betrieben wird. Wird die Genehmigung versagt, kann unter Umständen ein Vorkaufsrecht für Landwirte bestehen und ausgeübt werden.

(9) Vorkaufsrecht Naturschutz und Wasserrecht

Sind Flächen potentiell **naturschutzrechtlich** relevant, so kann ein Vorkaufsrecht des Freistaats Bayern (untere Naturschutzbehörde) bestehen. In diesem Falle sollte vorab vor Kaufpreiszahlung angefragt werden, ob ein solches Vorkaufsrecht besteht und ob dieses ausgeübt wird, um Rechtssicherheit zu erhalten. Wenn Sie es für möglich halten, dass die Fläche naturschutzrechtlich relevant ist, geben Sie dies bitte an. Wir stellen dann im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung eine entsprechende Anfrage.

Gleiches gilt, wenn eine Fläche **an ein größeres Gewässer (Fluss, See) grenzt** oder in dessen **Einzugsbereich** (Überschwemmungsgebiet) liegt. Wenn dies der Fall ist, kreuzen Sie dies bitte an. Wir können (innerhalb Bayerns) dann ggf. durch Einsichtnahme in eine Datenbank überprüfen, ob für das Grundstück ein Vorkaufsrecht besteht.

(10) Teilflächenkauf

Soll nicht ein ganzes Grundstück (= eine Flurnummer), sondern nur ein Teil hieraus veräußert werden, so liegt ein sogenannter Teilflächenkauf vor.

Bei einem Teilflächenkauf muss die Fläche durch **Beifügung eines Lageplans und Angabe einer gewünschten Größe** bestimmt werden, da keine Flurnummer oder anderweitige grundbuchamtliche Bezeichnung zur genauen Beschreibung des Kaufgegenstandes vorliegt. Für den Fall, dass die Größe der verkauften Fläche gemäß Vermessungsergebnisses des Vermessungsamtes von der im Vertrag angenommenen Fläche abweicht, muss zudem entschieden werden: Soll der Kaufpreis anhand eines **Preises pro Quadratmeter angepasst** werden, **oder** handelt es sich von Anfang an um einen **Festkaufpreis** unabhängig von der tatsächlichen Größe des vermessenen Grundstücks.

Der Teilflächenverkauf wird üblicherweise in folgenden Schritten abgewickelt:

1. **Beurkundung des Kaufvertrags**: Der Kaufvertrag wird ganz normal beurkundet und der Kaufpreis (nach Eintragung einer Vormerkung und ggf. weiterer Voraussetzungen, siehe hierzu oben) bezahlt; zugleich kann die Teilfläche dann auch schon übergeben und genutzt werden.
2. **Vermessungsantrag und Vermessung**: Nach Beurkundung wird beim zuständigen Vermessungsamt der Antrag auf Vermessung gestellt; wer den Antrag stellen soll, kann im Kaufvertrag vereinbart werden, ebenso die Kostentragung. Das Vermessungsamt vereinbart dann einen Vor-Ort-Termin, zu

dem neue Grenzsteine gesetzt werden. Nach der Vermessung vergibt das Vermessungsamt eine neue Flurnummer und teilt diese auch dem Notar mit.

3. **Messungsanerkennung, Auflassung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch**: Wenn die neue Flurnummer vorliegt, findet nochmals ein Notartermin statt. Bei diesem wird ggf. der Kaufpreis angepasst, die Richtigkeit der Vermessung bestätigt und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch beantragt; mit Vollzug der Eigentumsumschreibung ist der Kauf dann abgeschlossen.

(11) 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. Bei einem Teilflächenverkauf sind für die Eintragung der Grundschulden einige Besonderheiten zu beachten und auch mit der Bank abzustimmen. Bitte kommen Sie in diesem Falle frühzeitig auf uns zu.

(12) 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.