



NOTAR
Dr. Michael Hewer

Merianstraße 13-15
79098 Freiburg
Tel. 0761 1371790
Fax 0761 13717911
Mail info@notar-hewer.de
Web www.notar-hewer.de

Fragebogen – Kaufvertrag Grundbesitz

Wir bitten um rechtzeitige Übersendung des Fragebogens – spätestens drei Arbeitstage vor dem Termin. Ein digital ausgefüllter Fragebogen mit Freilassung nicht relevanter Felder erleichtert uns die Bearbeitung.

Beurkundungstermin am _____ um _____ Uhr

Aktenzeichen, wenn bereits vorhanden:

A. Personendaten

Erster Verkäufer ¹	Zweiter Verkäufer
Vorname	Vorname
Nachname	Nachname
abweichender Geburtsname	abweichender Geburtsname
Geburtsdatum	Geburtsdatum
Bei <u>Gesellschaften</u> geben Sie bitte an: Firma:	Bei <u>Gesellschaften</u> geben Sie bitte an: Firma:
HR-Nummer:	HR-Nummer:
Registergericht:	Registergericht:
Steueridentifikationsnummer (11-stellig)	Steueridentifikationsnummer (11-stellig)
Bei Gesellschaften geben Sie bitte die Steuernummer an:	Bei Gesellschaften geben Sie bitte die Steuernummer an:
Straße	Straße
Hausnummer	Hausnummer
Postleitzahl	Postleitzahl

¹ Die auf diesem Fragebogen verwendete männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Geschlechteridentitäten. Auf eine Mehrfachbezeichnung wird zu Gunsten der besseren Lesbarkeit verzichtet.

Ort	Ort
Telefonnummer	Telefonnummer
E-Mail ²	E-Mail ²
☐ Ich handele als Unternehmer (auch Landwirt)	☐ Ich handele als Unternehmer (auch Landwirt)
Güterstand (bei Verheirateten³): ☐ Ich habe mit meinem aktuellen Ehepartner einen Ehevertrag errichtet (bitte beifügen). ☐ Der zu verkaufende Grundbesitz macht mehr als 80 % meines Gesamtvermögens aus. ⁴	Güterstand (bei Verheirateten): ☐ Ich habe mit meinem aktuellen Ehepartner einen Ehevertrag errichtet (bitte beifügen). ☐ Der zu verkaufende Grundbesitz macht mehr als 80 % meines Gesamtvermögens aus. ⁴
Bei Auslandsbezug geben Sie bitte unter „Bemerkungen“ an: Datum der Eheschließung, Staatsangehörigkeit z. Zt. der Eheschließung; Lebensmittelpunkt im Zeitpunkt der Eheschließung, heutige Staatsangehörigkeit(en), heutiger Lebensmittelpunkt	

Erster Käufer	Zweiter Käufer
Vorname	Vorname
Nachname	Nachname
abweichender Geburtsname	abweichender Geburtsname
Geburtsdatum	Geburtsdatum
Bei <u>Gesellschaften</u> geben Sie bitte an: Firma:	Bei <u>Gesellschaften</u> geben Sie bitte an: Firma:
HR-Nummer:	HR-Nummer:
Registergericht:	Registergericht:
Steueridentifikationsnummer (11-stellig)	Steueridentifikationsnummer (11-stellig)
Bei Gesellschaften geben Sie bitte die Steuernummer an:	Bei Gesellschaften geben Sie bitte die Steuernummer an:
Straße	Straße
Hausnummer	Hausnummer
Postleitzahl	Postleitzahl

² Bitte geben Sie die E-Mail-Adresse nur ein, wenn Einverständnis zur unverschlüsselten Kommunikation besteht.

³ Gilt identisch für Verpartnerte.

⁴ Dann ist in der Regel die Zustimmung des Ehepartners erforderlich.

Ort	Ort
Telefonnummer	Telefonnummer
E-Mail ⁵	E-Mail ⁵
☐ Ich handele als Unternehmer (auch Landwirt)	☐ Ich handele als Unternehmer (auch Landwirt)
Güterstand (bei Verheirateten⁶): ☐ Ich habe mit meinem aktuellen Ehepartner einen Ehevertrag errichtet (bitte beifügen).	Güterstand (bei Verheirateten⁶): ☐ Ich habe mit meinem aktuellen Ehepartner einen Ehevertrag errichtet (bitte beifügen).
Bei Auslandsbezug geben Sie bitte unter „Bemerkungen“ an: Datum der Eheschließung, Staatsangehörigkeit z. Zt. der Eheschließung; Lebensmittelpunkt im Zeitpunkt der Eheschließung, heutige Staatsangehörigkeit, heutiger Lebensmittelpunkt	
Erwerbsverhältnis: ☐ Die Käufer erwerben nicht zu gleichen Teilen, sondern zu folgender Quote: _____. ☐ Die Käufer erwerben in Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen _____. Wenn die Gesellschaft nicht im Kaufvertrag errichtet werden soll, ⁷ fügen Sie bitte den Gesellschaftsvertrag bei.	

Vertretung im Termin: Wenn Sie nicht persönlich anwesend sind, geben Sie bitte unter „Bemerkungen“ an, wer Sie vertritt und ob Sie mit Vollmacht vertreten werden oder nachgenehmigen; Vertreter kann im Regelfall auch ein anderer Vertragsbeteiligter sein. Eine Vollmacht oder Nachgenehmigung muss notariell beurkundet oder beglaubigt sein. Bitte schicken Sie eine Vollmacht vorab als Scan mit und bringen Sie sie zum Termin in Urschrift oder Ausfertigung mit.

Verwandtschaft: Bitte geben Sie unter „Bemerkungen“ ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen Käufer und Verkäufern an.

Hinweis bei mehreren nicht miteinander verheirateten Käufern: Es empfiehlt sich, vor der Beurkundung Rücksprache mit einem Steuerberater zu halten.

Hinweis bei Verkauf durch Erben: Wenn die Grundbuchberichtigung noch nicht erfolgt ist, brauchen Sie einen Erbnachweis. Oftmals genügt auch eine beurkundete oder beglaubigte General- und Vorsorgevollmacht. Bitte schicken Sie uns diese Dokumente vorab in Kopie mit und bringen das Original zum Termin mit. Wenn Sie selbst die Umschreibung auf die Erben beantragen, sparen Sie oftmals Kosten.

Fehlende Deutschkenntnisse: Wenn Ihre Deutschkenntnisse nicht ausreichen, um die Beurkundung zu verstehen, machen Sie unter „Bemerkungen“ bitte eine entsprechende Angabe.

- Wenn Sie Englisch verstehen, kann i.d.R. eine Übersetzung durch den Notar im Termin erfolgen.⁸

- Bei anderen Sprachen müssten Sie dann einen Dolmetscher (kein Vertragsbeteiligter und kein Verwandter⁹) selbst organisieren (<http://www.gerichts-dolmetscher.de/>).“

⁵ Bitte geben Sie die E-Mail-Adresse nur ein, wenn Einverständnis zur unverschlüsselten Kommunikation besteht. ⁶ Gilt identisch für Verpartnerte.

⁷ Das ist mit zusätzlichen Kosten verbunden.

⁸ Dies löst zusätzliche Notarkosten aus.

⁹ Ein Cousin oder ein weiter entfernter Verwandter gilt nicht als verwandt.

B. Vertragsgegenstand

Grundstück / Eigentumswohnung	Weiterer Vertragsgegenstand (z.B. Garage, Tiefgaragenstellplatz)
Gemarkung	Gemarkung
Flurstück Nr.	Flurstück Nr.
Grundbuchblatt Nr.	Grundbuchblatt Nr.
anteiliger Kaufpreis / anteiliger Bodenwert	anteiliger Kaufpreis / anteiliger Bodenwert
☐ Auf dem Grundbesitz befindet sich ein Gewässerrandstreifen. ☐ Der Grundbesitz befindet sich in einem Nationalpark, einem Naturschutzgebiet oder einer Kernzone eines Biosphärengebiets liegt oder auf ihm befindet sich ein Naturdenkmal.	☐ Auf dem Grundbesitz befindet sich ein Gewässerrandstreifen. ☐ Der Grundbesitz befindet sich in einem Nationalpark, einem Naturschutzgebiet oder einer Kernzone eines Biosphärengebiets liegt oder auf ihm befindet sich ein Naturdenkmal.
Der Eigentümer erklärt, dass er mit der Einholung eines Grundbuchauszugs durch den Notar einverstanden ist.	

Ergänzende Angaben bei Verkauf von Teilflächen:

- ☐ Fortführungsnachweis des Vermessungsamts ist vorhanden (bitte beifügen).
- ☐ Fortführungsentwurf ist vorhanden (bitte beifügen; ist i.d.R. mit zusätzlichen Kosten verbunden).
- ☐ Weder Fortführungsentwurf noch -nachweis sind vorhanden (in diesem Fall bitte eine Karte anfügen; ist i.d.R. mit zusätzlichen Kosten verbunden).

C. Belastungen

Üblich ist, dass

- Belastungen in Abt. III (in der Regel Grundschulden), Wohnungs- und Nießbrauchsrechte mit Vollzug des Kaufvertrages gelöscht werden
- die übrigen Belastungen übernommen werden
- der Notar erforderliche Löschungsunterlagen einholt.

Bitte geben Sie abweichende Vereinbarungen unter „Bemerkungen“ an und fügen – wenn vorhanden – die Löschungsunterlagen bei. Löschungsunterlagen müssen spätestens im Termin im Original oder beglaubigter Abschrift vorliegen.

D. Verwalter (nur bei Wohnungs- und Teileigentum relevant)

Sollte eine Verwalterzustimmung zur Veräußerung erforderlich sein, (ergibt sich aus dem Grundbuch) geben Sie hier bitte die Daten (Anschrift und gerne auch die E-Mail - Adresse) an:

E. Kaufpreis

Kaufpreishöhe: _____ **EUR**
(inklusive Inventar und Instandhaltungsrücklage)

- ☐ Inventar wird mitverkauft:
- ☐ Küche mit Einbauschränken und Elektrogeräten
Wert:
 - ☐ Heizölvorrat, Wert:
 - ☐ Sonstiges, Wert:

Empfängerkonto: IBAN

F. Kaufpreisfälligkeit und Besitzübergang

Vorschlag: zehn Tage nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen (v.a. Erwerbsvormerkung). Bitte geben Sie abweichende Vereinbarungen unter „Bemerkungen“ an.

Zeitpunkt des Besitzübergangs:

Üblich ist, dass der Besitz mit Kaufpreisfälligkeit und vollständiger Kaufpreiszahlung übergeht. Bitte geben Sie an, wenn abweichend gelten soll:

- ☐ Der Besitz soll unabhängig von der Kaufpreiszahlung am _____ übergehen.
☐ Der Besitz soll frühestens am _____ übergehen.

Angaben zum derzeitigen Wohnzustand:

Wenn bisher der Verkäufer das Objekt bewohnt und es zum Besitzübergang geräumt wird, ist keine Angabe notwendig, sonst geben Sie bitte an:

- ☐ Das Objekt steht leer
☐ Das Objekt ist vermietet/verpachtet:
- ☐ Mietvertrag/Pachtvertrag endet vor Besitzübergang.
 - ☐ Es bestehen Mietrückstände oder –streitigkeiten.
 - ☐ Übernehmer will den Mietvertrag kündigen.
- ☐ Es bestehen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten
☐ Es bestehen Baulasten (bitte Auszüge beifügen)
☐ Die Erschließung ist noch nicht abgeschlossen und endabgerechnet (dann bitte Angaben zum Erschließungszustand beifügen)

Abwicklung im gegenseitigen Vertrauen (allenfalls bei Kaufpreisen von weniger als 10.000,00 EUR empfehlenswert, führt zur Kostenersparnis)

- ☐ Der Kaufpreis soll direkt nach der Beurkundung fällig sein, ohne dass eine Vormerkung eingetragen wird. Der Eigentumswechsel soll veranlasst werden, ohne dass es der Bestätigung der Kaufpreiszahlung bedarf.

G. Kosten der Beurkundung und Grundbuchamtskosten

Üblich ist: Der Käufer trägt die Kosten von Vertrag und Vollzug, der Verkäufer die Kosten der Lastenfreistellung. Kosten einer Genehmigung bei Nichtanwesenheit eines Vertragsteils gehen zu Lasten des Vertretenen. Bitte geben Sie abweichende Vereinbarungen unter „Bemerkungen“ an.

H. Finanzierung

Wenn möglich, bitte Grundschuldbestellungsunterlagen der Bank beifügen.

- ☐ Eine Belastung des Kaufobjekts zu Finanzierungszwecken ist **nicht** erforderlich (z.B. weil der Kaufpreis aus Eigenmitteln erbracht wird oder ein anderes Objekt belastet werden soll).

I. Bemerkungen

I. Auftrag an den Notar:

Der Notar wird mit der Beurkundung beauftragt sowie einen Entwurf zu erstellen und allen Beteiligten zu übersenden.⁹

Fügen Sie bei fehlender Unterschrift des Verkäufers bitte einen von diesem unterschriebenen Makler-Alleinauftrag bei.

Auf die Gebührenpflicht nach GNotKG für den überlassenen Entwurf bei späterer Nichtbeurkundung wird hingewiesen.

Bitte füllen Sie bei Beteiligung von Gesellschaften anliegenden Fragebogen zum Geldwäschegesetz für jede beteiligte Gesellschaft gesondert aus, wenn Sie den Fragebogen nicht schon bei früherer Gelegenheit eingereicht haben oder es seit der letzten Einreichung Änderungen gibt.

Mit der elektronischen Datenverarbeitung besteht Einverständnis.

Ort, Datum

Name(n) Verkäufer

Name(n) Käufer

Hinweis:

Ein sorgfältig ausgefüllter Fragebogen und die Angabe einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse ermöglicht uns eine zügige Bearbeitung Ihres Beurkundungsauftrags.

Auskünfte zu der Erledigung von Erschließungskosten oder zu Eintragungen im Baulastenverzeichnis erhalten Sie bei der Gemeinde, zu deren Gemarkung das Grundstück gehört.

Die Angabe Ihrer steuerlichen Identifikationsnummern ist Vollzugsvoraussetzung!

Beim Verkauf eines bebauten Grundstückes oder von Wohnungs-/Teileigentum hat der Verkäufer dem Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen und diesen nach Abschluss des Kaufvertrages dem Käufer zu übergeben. Dem Käufer ist zudem der Feuerstättenbescheid auszuhändigen, damit dieser den Eigentumswechsel dem Bezirksschornsteinfeger anzeigen kann. Ein Verstoß gegen die letztgenannten Verpflichtungen kann jeweils als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Bitte bringen Sie zum Termin einen gültigen Personalausweis (nur bei EU-, EWR- oder Schweizer Staatsangehörigen) oder Reisepass mit.

¹⁰ Nichtzutreffendes bitte ggf. streichen.

Anlage: Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem Geldwäschegesetz

Allgemeine Hinweise:

Notarinnen und Notare sind Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG). Sie müssen deshalb bei bestimmten Geschäften die **wirtschaftlich Berechtigten** von Gesellschaften feststellen (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG).

Wirtschaftlich Berechtigte sind alle **natürlichen Personen**, die unmittelbar oder mittelbar (bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur) **mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile innehaben** oder **auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben** (§ 3 Abs. 2 GwG).

Die **Beteiligten sind verpflichtet**, die zur Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten **erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen** (§ 11 Abs. 6 GwG). Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, besteht seit dem 1.1.2020 unter Umständen ein **Beurkundungsverbot** (§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG).

Bei allen Gesellschaften (außer GbR) ist der Notar seit dem 1.1.2020 zudem grundsätzlich verpflichtet, einen **Auszug aus dem Transparenzregister**¹⁰ einzuholen.

Vor diesem Hintergrund werden Sie gebeten, anhand dieses Fragebogens die Eigentums- und Kontrollstruktur der Gesellschaft offenzulegen und bestimmte Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

Angaben zur Gesellschaft:
(Firma, Sitz, Geschäftsadresse)

1. Ergeben sich die Beteiligungsverhältnisse an der Gesellschaft zutreffend aus Gesellschaftsdokumenten (insbesondere Gesellschaftsvertrag oder Gesellschafterliste; Handelsregistrauszüge genügen nicht)?
- ☐ Ja
⇒ bitte entsprechende(s) Dokument(e) beifügen und ggf. erläutern
(bei einer GmbH kann der Notar die aktuelle Gesellschafterliste selbst aus dem Handelsregister abrufen)
- ☐ Nein
⇒ bitte Beteiligungsverhältnisse mitteilen (siehe hierzu Anlage)

Anmerkung: Sofern an der Gesellschaft weitere Gesellschaften beteiligt sind (= mehrstufige Beteiligungsstruktur), müssen auch deren Beteiligungsverhältnisse dargelegt werden; dies setzt sich fort, bis am Ende der Beteiligungskette nur noch natürliche Personen stehen. Bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur empfiehlt sich eine graphische Darstellung, siehe Anlage.

2. Sind die Stimmanteile bei der Gesellschaft mit den Beteiligungsverhältnissen identisch?
- ☐ Ja (dies entspricht dem Regelfall)
- ☐ Nein (z. B. aufgrund Stimmbindungs- und Poolingverträgen oder disquotalen Stimmrechten)
⇒ bitte entsprechende(s) Dokument(e) beifügen und ggf. erläutern (den Gesellschaftsvertrag bei einer GmbH oder AG kann der Notar selbst aus dem Handelsregister abrufen)
3. Gibt es Personen oder Gesellschaften, die zwar höchstens 25 % der Kapital- oder Stimmanteile an der Gesellschaft halten oder gar nicht beteiligt sind, aber dennoch Entscheidungen bei der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen oder verhindern können?
- ☐ Nein (dies entspricht dem Regelfall)
- ☐ Ja (z. B. aufgrund Treuhand- oder Beherrschungsverträgen, Sonder- oder Vetorechten)

¹¹ Weitere Informationen zum Transparenzregister finden Sie unter <https://www.transparenzregister.de>.

- ⇒ bitte entsprechende(s) Dokument(e) beifügen und ggf. erläutern
(den Gesellschaftsvertrag bei einer GmbH oder AG kann der Notar selbst aus dem Handelsregister abrufen)

4. Liegt Ihnen ein Auszug aus dem Transparenzregister zu der Gesellschaft vor?

- ☐ Ja
⇒ bitte beifügen
- ☐ Nein; ich bitte den Notar, einen Transparenzregisterauszug für mich abzurufen.

Anmerkung: Diese Frage ist nicht relevant bei einer GbR. Ausländische Gesellschaften müssen nur dann einen Transparenzregisterauszug vorlegen, wenn sie eine Immobilie in Deutschland erwerben.

Erläuterungen:

Ort und Datum:

Name/Funktion des Erklärenden:

Anlage – Eigentums- und Kontrollverhältnisse

Musterformular für Übersicht der Eigentums- und Kontrollverhältnisse

Vor- und Nachname / Firma des Gesellschafters	Wohnort / Geschäftsadresse des Gesellschafters	Kapital- anteil	Stimm- anteil

Anmerkungen:

Sind an der Gesellschaft weitere Gesellschaften beteiligt (= **mehrstufige Beteiligungsstruktur**), ist auch deren Eigentums- und Kontrollstruktur darzulegen. Dies setzt sich fort, bis am Ende der Beteiligungskette nur noch natürliche Personen stehen. Bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur empfiehlt sich eine **graphische Darstellung** (siehe unten).

Sofern **keine natürliche Person** unmittelbar oder mittelbar **mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile hält oder auf andere Weise Entscheidungen bei der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen oder verhindern kann**, sind die gesetzlichen Vertreter, geschäftsführenden Gesellschafter oder Partner der Gesellschaft als **(fiktive) wirtschaftlich Berechtigte** zu nennen.

Musterbeispiel für graphische Darstellung der Eigentums- und Kontrollstruktur

