



Feistel & Pulkowski Notare  
Bismarckallee 17  
79098 Freiburg

Michaela Feistel | Notarin

Dr. Florian Pulkowski | Notar  
LL.M. (LSE)

Tel.: +49(0)761 600 46 55 - 0  
Fax: +49(0)761 600 46 5 - 99  
E-Mail: info@fp-notare.de  
www.fp-notare.de

## Beurkundung eines Kaufvertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Verkauf bzw. Kauf Ihrer Immobilie möchten Sie unserer Kanzlei einen Beurkundungsauftrag erteilen.

Wir benötigen hierzu einige Angaben, damit im Termin alles nach Ihren Wünschen beurkundet werden kann. Hierzu überreichen wir Ihnen in der Anlage ein Datenblatt, welches Sie uns bitte schnellstmöglich sorgfältig ausgefüllt zurück senden wollen. Fügen Sie bitte evtl. in dem Datenblatt genannte Unterlagen (wie z.B. Personalausweiskopie, Grundbuchauszüge, Vollmachten, Löschungsunterlagen) bei. Umfangreichere Angaben können Sie auf einem gesonderten Blatt beifügen.

**Ein sorgfältig ausgefüllter Fragebogen ermöglicht uns eine zügige und bevorzugte Bearbeitung Ihres Beurkundungswunsches. Bitte legen Sie auch entsprechende Erbnachweise bei, falls Sie den Grundbesitz geerbt haben und noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind.**

Sollten Sie nach dem 29.01.2019 eine Ehe geschlossen haben und Ihr gewöhnlicher Aufenthalt / Wohnsitz war zu dieser Zeit oder danach außerhalb Deutschlands, bitten wir um Mitteilung. In diesen Fällen benötigen wir weitere Angaben.

Weiter ist erforderlich, dass zum Termin jeder Beteiligte einen gültigen Personalausweis oder Reisepass und etwaige Vollmachtsurkunden im Original bzw. in Ausfertigung mitbringt.

Für Fragen beim Ausfüllen des Fragebogens stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter der oben angegebenen Telefonnummer.

**Wichtig: Zahlen Sie den Kaufpreis nicht, auch nicht teilweise, vor der Beurkundung. Sie riskieren sonst, dass der Beurkundungstermin nicht stattfinden kann. Seit April 2023 darf der Kaufpreis nicht mehr in bar (auch nicht teilweise oder bei geringem Kaufpreis), sondern nur noch per Überweisung gezahlt werden.**

Wir bedanken uns schon im Voraus für den mit Einreichung des Fragebogens erteilten Auftrag, das uns damit entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre Notare

Michaela Feistel & Dr. Florian Pulkowski



# Fragebogen – Kaufvertrag

Termin zur Beurkundung am:  um  Uhr

bei  Notarin Feistel  Notar Dr. Pulkowski  Notar noch unklar

## A. Personendaten

Persönliche Daten des Verkäufers:

.....  
(alle Vornamen) (Nachname) (Geburtsname)

.....  
(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Wohnort) (Geburtsdatum)

nicht verheiratet  verheiratet  
.....  
(Staatsangehörigkeit) (Telefonnummer) Ehevertrag  nein  
 ja, bitte Kopie beifügen

Steuer-Identifikationsnummer:   
.....  
(11-stellige Nummer ohne Schrägstrich)

### weiterer Verkäufer zustimmender Ehepartner (sofern vorhanden)

(Der Ehepartner muss bei der Veräußerung mitwirken und zustimmen, wenn der Verkäufer über sein wesentliches Vermögen verfügt und kein Ehevertrag zwischen den Eheleuten besteht.)

.....  
(alle Vornamen) (Nachname) (Geburtsname)

.....  
(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Wohnort) (Geburtsdatum)

nicht verheiratet  verheiratet  
.....  
(Staatsangehörigkeit) (Telefonnummer) Ehevertrag  nein  
 ja, bitte Kopie beifügen

Steuer-Identifikationsnummer:   
.....  
(11-stellige Nummer ohne Schrägstrich)

**Persönliche Daten des Käufers:**

(alle Vornamen)

(Nachname)

(Geburtsname)

(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Wohnort)

(Geburtsdatum)

(Staatsangehörigkeit)

(Telefonnummer)

nicht verheiratet  verheiratet  
Ehevertrag  nein  
 ja, bitte Kopie beifügen

Anteil zu dem erworben wird:

allein  hälftig  sonstiges, nämlich

Steuer-Identifikationsnummer:

(11-stellige Nummer ohne Schrägstrich)

**weiterer Käufer (sofern vorhanden):**

(alle Vornamen)

(Nachname)

(Geburtsname)

(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Wohnort)

(Geburtsdatum)

(Staatsangehörigkeit) Anteil

(Telefonnummer)

nicht verheiratet  verheiratet  
Ehevertrag  nein  
 ja, bitte Kopie beifügen

zu dem erworben wird:

allein  hälftig  sonstiges, nämlich

Steuer-Identifikationsnummer:

(11-stellige Nummer ohne Schrägstrich)

**Dolmetscher:**

erforderlich ( bitte vereidigten Dolmetscher beauftragen, dieser muss bei der Beurkundung anwesend sein - kein Verwandtschaftsverhältnis zu den Beteiligten)  
 nicht erforderlich

Hinweis: Immer dann erforderlich wenn mindestens ein Beteiligter nicht hinreichend deutsch spricht oder versteht.

**Sind sämtliche Beteiligte Privatpersonen (Verbraucher) oder ist ein Unternehmen beteiligt?**

Alle sind Verbraucher  Es ist ein Unternehmer beteiligt  Alle sind Unternehmer



Belastungen in **Abteilung 3** (Grundschulden für Banken etc.)

- Löschungsunterlagen sollen durch Notar nach der Beurkundung angefordert werden. (üblich)**
  - Löschungsunterlagen liegen bereits vor (Löschungsbewilligungen und ggfs. Grundschuldbrief der Banken) Bitte in Kopie vorab übersenden und zum Beurkundungstermin mitbringen).
  - Belastungen sollen ohne zugrundeliegende Verbindlichkeiten übernommen werden. (unüblich und teuer)
- Hinweis:** Die Übernahme von Grundschulden zur Neuvaluierung für Finanzierungszwecke des Käufers ist für diesen regelmäßig teurer als eine Löschung der alten Grundschulden und Neubestellung der neuen Finanzierungsgrundschuld!

#### D. Gewünschte Abwicklung des Kaufvertrages durch den Notar:

- Fälligkeitsmitteilung durch den Notar** (d.h. der Notar erhält die Löschungsunterlagen treuhänderisch von der Gläubigerbank. Bei Fälligkeit wird ein Kaufpreisteil vom Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis zur Ablösung der Verbindlichkeiten des Verkäufers unmittelbar an die abzulösende Gläubigerbank gezahlt).
- Eine Treuhandabwicklung durch den Notar wird ausdrücklich – trotz höherer Kosten - gewünscht. Eine Treuhandabwicklung durch den Notar ist nach dem Beurkundungsgesetz nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Verkauf eines Objektes im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren) möglich. Bitte klären Sie bei Einreichung des Fragebogens unbedingt mit uns ab, ob in Ihrem konkreten Fall eine Treuhandabwicklung durch den Notar erfolgen kann.
- Keine Sicherheiten gewünscht, da z. B. Kaufobjekt ein Acker ist / ein sehr geringer Kaufpreis vereinbart ist / innerhalb der Familie verkauft wird. In anderen Fällen ist eine Abwicklung ohne Sicherstellung durch den Notar nicht zu empfehlen!

#### E. Gewährleistung

Es ist üblich, dass im Vertrag zwischen Privatpersonen die Haftung für Sachmängel des Kaufobjektes - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen wird und der Käufer das Objekt „wie gesehen“ kauft.

- Existieren **schädliche Bodenveränderungen** oder Altlasten:  ja  nein

**Hinweis:** Auskunft hierüber erteilt das zuständige Umweltschutzamt.

- Sind **Baulasten** bekannt (bitte unbedingt vorab mit dem Bauamt der Gemeinde abklären):  ja  nein

**Hinweis:** Auskunft hierüber erteilt das zuständige Baurechtsamt. Falls eine Baulast vorliegt, ist eine Kopie hiervon vom Verkäufer mindestens eine Woche vor dem Beurkundungstermin bei uns mit diesem Fragebogen einzureichen

- Ist das Grundstück voll erschlossen und ist die **Erschließung endabgerechnet** (bitte unbedingt mit der Stadt / Gemeinde vorab klären):  ja  nein

**Hinweis:** Bitte wenden Sie sich dazu an die Grund- und Verkehrsflächenverwaltung der zuständigen Stadt oder Gemeinde.

- Bestehen besondere Mängel, auf die der Käufer hingewiesen wurde?

nein  ja, nämlich:

**Hinweis:** Wenn Sie als Verkäufer erhebliche Mängel dem Käufer verschweigen, haften Sie ggfs. dafür wegen Arglist.

## F. Kaufpreis:

Kaufpreishöhe:  EUR

Inventar wird mitverkauft.

Inventar wird **nicht** mitverkauft.

Mitverkauftes Inventar:

Küche mit Einbauschränken und Elektrogeräten

sonstiges: ..... (wie z.B. Gartengeräte, Wandschränke, Lampen / ggfs. bitte Inventarliste als Anlage)

Vom Kaufpreis entfallen auf mitverkauftes Inventar (z. B. Küche):  EUR

**Hinweis:** Auf die mitverkauften beweglichen Gegenstände fällt ggfs. keine Grunderwerbsteuer an (bitte ggfs. mit dem Finanzamt klären).

**Fälligkeit des Kaufpreises:**

**Hinweis:** Wenn durch den Notar Löschungsunterlagen für bestehende Belastungen eingeholt werden müssen, müssen zwischen Beurkundungstermin und Fälligkeitszeitpunkt i.d.R. mindestens vier Wochen liegen!

Vorsorglich weisen wir bereits an dieser Stelle auf das seit April 2023 bestehende Barzahlungsverbot hin. Der Nachweis der Überweisung des Kaufpreises an den Notar hat durch entsprechende Bankbestätigung/Kontoauszug zu erfolgen. Ein Verstoß gegen das Barzahlungsverbot führt zu einer fehlenden Erfüllungswirkung der Kaufpreiszahlung.

**Konto des Verkäufers, auf das der Kaufpreis gezahlt werden soll:**

.....  
(Kontoinhaber)

.....  
(IBAN)

.....  
(Name der Bank)

.....  
(BIC)

## G. Besitzübergang:

Besitzübergang findet statt am  (nicht jedoch vor vollständiger Kaufpreiszahlung).

Das Objekt steht leer

Das Objekt wird vom Verkäufer bewohnt / genutzt und rechtzeitig auf seine Kosten geräumt

ganz

ganz

teilweise, nämlich

teilweise, nämlich

**Ist das Objekt vermietet oder verpachtet?**  nein

ja, aber der Mietvertrag endet vor der Übergabe an den Käufer

ja, an den Käufer selbst

ganz

teilweise, nämlich

ja, an Dritte seit

Bestehen Mietstreitigkeiten oder Rückstände?  ja  nein

Falls mehrere Mietverhältnisse und / oder Mietstreitigkeiten bestehen bitten wir um Erläuterung im Anhang.

**Hinweis:** Der Käufer sollte von einem bestehenden Mietvertrag vor der Beurkundung eine Kopie bekommen.

## H. Besonderheiten

Bestehen sonstige Besonderheiten:

nein  ja, nämlich:

## I. Wer trägt die Kosten der Beurkundung?

Der Käufer trägt die Kosten von Vertrag und Vollzug:  ja (üblich)

Der Verkäufer trägt die Kosten der Löschung eingetragener Belastungen:  ja (üblich)

Genehmigungserklärung - der Vertretene:  ja (üblich)

Bei not. Treuhandabwicklung - Kosten der Treuhandabwicklung je hälftig:  ja (üblich)

Falls nein, wie soll die Kostenverteilung erfolgen? .....

**Hinweis:** Bereits jetzt wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der vorstehenden Vereinbarung alle Beteiligten einer Urkunde für die durch sie ausgelösten Notargebühren und Steuern gesamtschuldnerisch haften, d. h. jeder Beteiligte für den vollen Betrag.

## J. Wie finanziert der Käufer den Kaufpreis?

Es werden Grundschulden zur Finanzierung bestellt:  ja  nein

Die Grundschuld soll auf dem Kaufobjekt eingetragen werden:  ja (üblich)  nein, sondern auf

Grundbuch von

Blatt:

Fall der Kaufpreis finanziert wird, sollte die **Finanzierungszusage** der Bank dem Käufer und dem Verkäufer **vor der Beurkundung** unbedingt vorliegen.

Finanzierende Bank ist:

Wird die Grundschuld mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung bestellt?  ja  nein

**Hinweis:** Bitte bei Zweifeln unbedingt mit der finanzierenden Bank klären und das Formular wenn möglich **vor** der Beurkundung bei uns einreichen!

## K. Allgemeines:

Wann war die letzte Besichtigung der Immobilie?

Ist eine steuerliche Aufteilung des Kaufpreises in Anteile Grund und Boden / Anteile Gebäude gewünscht?

nein

ja (bitte im Folgenden ausfüllen)

Anteil Grund und Boden:

 EUR

Anteil Gebäude:

 EUR

Ist bei dem Verkauf von Wohnungs- oder Teileigentums die Zustimmung eines Verwalters erforderlich?

nein

ja (bitte im Folgenden ausfüllen)

Daten der Hausverwaltung:

(Name)

(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort)

### Sollte ein Erbbaurecht verkauft werden, beachten Sie bitte folgenden Hinweis:

Viele Erbbaurechtsausgeber (z. B. die Stadt Freiburg oder die Stiftungsverwaltung Freiburg) lassen die Belastung eines Erbbaurechts mit Grundpfandrechten nur in einem gewissen Umfang zu. Zudem muss die Rangfolge des Grundpfandrechts im Grundbuch zwischen dem Erbbaurechtsausgeber und der finanzierenden Bank abgestimmt werden. Banken wünschen häufig einen Rang im Grundbuch vor den für die Erbbaurechtsausgeber im Grundbuch eingetragenen Rechten wie z. B. Vorkaufsrechten. Viele Erbbaurechtsausgeber (z. B. die Stadt Freiburg oder die Stiftungsverwaltung Freiburg) sind nicht bereit, im Rang hinter neu bestellte Grundpfandrechte zurück zu treten. Sie sollten sich daher unbedingt vor Vereinbarung eines Beurkundungstermins, jedenfalls aber vor der Beurkundung mit dem Erbbaurechtsausgeber in Verbindung setzen. Die Stadt Freiburg erreichen Sie unter [IMF\\_Erbbaurechte@freiburg.de](mailto:IMF_Erbbaurechte@freiburg.de). Die Stiftungsverwaltung erreichen Sie unter [grundstuecke@sv-fr.de](mailto:grundstuecke@sv-fr.de).

## L. Einige weitere wichtige Hinweise:

- Bitte legen Sie Ihren gültigen Personalausweis oder gültigen Pass sowie etwaige Vollmachten vorweg in Kopie bei und **bringen Sie diese Dokumente zum Termin im Original (bzw. Ausfertigung) mit!**
- Bitte überprüfen Sie sorgfältig die Gültigkeit Ihres Ausweises, und erneuern ihn ggf. rechtzeitig vor der Beurkundung. Bei einem abgelaufenen Ausweis besteht ein Beurkundungsverbot!
- Bitte reichen Sie ggfs. die Grundschuldbestellungsformulare vorab ein.
- Dem Käufer muss i.d.R. ein Energieausweis für das Gebäude vor der Beurkundung zugänglich gemacht worden sein.

## M. Entwurf und Email-Kommunikation

**Wir würden Ihnen gerne einen Entwurf der Urkunde zur Vorbereitung des Notartermins vorab per Email (oder hilfsweise mit der Post) zusenden.**

Ein Entwurf löst keine zusätzlichen Kosten aus. Ein Entwurf ist zwingend erforderlich, wenn ein Beteiligter Unternehmer im Sinne des § 14 BGB und der andere Verbraucher ist. In diesem Fall muss zwischen der Zusendung des Entwurfs durch den Notar und dem Notartermin eine Frist von mehr als 14 Tagen liegen. Bitte beachten Sie dies bei der Vereinbarung eines Termins. Mit Erteilung des Beurkundungsauftrages an uns und Versendung des Entwurfs entstehen die Beurkundungsgebühren, auch wenn es später nicht zu einer Beurkundung kommt. Die Entwurfsgebühren werden jedoch mit den Gebühren für die Beurkundung bei anschließender zeitnaher Beurkundung verrechnet.

**Wir erklären uns mit der Kommunikation und Zusendung des Entwurfs per Email im normalen unverschlüsselten Emailversandweg einverstanden und geben unsere Emailanschriften hierzu wie folgt an:**

1.
2.
3.
4.

Unser Notarbüro speichert und verarbeitet Ihre Daten ausschließlich für den uns erteilten Beurkundungs- bzw. Beratungsauftrag. Die ausführliche **Datenschutzerklärung** der Notare Feistel & Pulkowski ist über die Homepage [www.fp-notare.de](http://www.fp-notare.de) abrufbar.

**Mit unseren Unterschriften bestätigen bzw. erteilen wir hiermit jeweils einen kostenpflichtigen Beurkundungsauftrag.**

(Ort, Datum)

(Unterschrift Verkäufer)

(Unterschrift Käufer)

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass wir ohne die Unterschrift/Einwilligung des **Verkäufers** das entsprechende Grundbuch nicht abrufen können und somit diesen Vorgang nicht bearbeiten können.