I. Immobilienkaufvertrag - Land- und Forstwirtschaft

1. Eigentümer / Veräußerer

Anrede	☐ Herr	☐ Frau	☐ Firma (unten bitte Firma und HR-Nummer angeben)
Vorname/n			
Nachname			
Geburtsname			
Geburtsdatum			
Straße / Hausnummer			
PLZ / Wohnort			
Telefon			
Staats-angehörigkeit			
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)			

Anrede	☐ Herr	☐ Frau	☐ Firma (unten bitte Firma und HR-Nummer angeben)
Vorname/n			
Nachname			
Geburtsname			
Geburtsdatum			
Straße / Hausnummer			
PLZ / Wohnort			
Telefon			
Staats-angehörigkeit			
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)			

2. Erwerber

Anrede	☐	Herr	☐	Frau	☐	Firma (unten bitte Firma und HR-Nummer angeben)
Vorname/n						
Nachname						
Geburtsname						
Geburtsdatum						
Straße / Hausnummer						
PLZ / Wohnort						
Telefon						
Staats-angehörigkeit						
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)						

Anrede	☐	Herr	☐	Frau	☐	Firma (unten bitte Firma und HR-Nummer angeben)
Vorname/n						
Nachname						
Geburtsname						
Geburtsdatum						
Straße / Hausnummer						
PLZ / Wohnort						
Telefon						
Staats-angehörigkeit						
Steuerl. IdNr. (nicht: Steuernummer)						

Erwerbsverhältnis bei mehreren Erwerbern:	
☐	je zur Hälfte (50% / 50%)
☐	zu folgenden Anteilen (z. B. 80% / 20%):
☐	in Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Gesellschaftsvertrag bitte in Kopie vorlegen.)

Hinweis: Änderungen der Miteigentumsanteile sind nach Beurkundung nur noch mittels eines kostenpflichtigen und evtl. (insbesondere bei nicht verheirateten Erwerbern) steuerpflichtigen notariellen Vertrags möglich. Bitte wenden Sie sich für etwaige rechtliche Rückfragen hierzu vor Beurkundung an das Notariat; für steuerliche Fragen an Ihren Steuerberater oder das Finanzamt.

3. Verbrauchervertrag

Bei Verträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher kommen teilweise andere Vorschriften zur Anwendung als bei Verträgen zwischen Verbrauchern oder zwischen Unternehmern. Es ist daher zur rechtskonformen Gestaltung des Vertrags und des Beurkundungsverfahrens wichtig, dass nachfolgende Frage richtig beantwortet wird:

Schließt ein Beteiligter den Vertrag als Unternehmer im Sinne von § 14 BGB, d. h. in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit?			
☐	Nein, alle Veräußerer und Erwerber schließen den Vertrag als Verbraucher.		
☐	Ja, folgender Beteiligter schließt den Vertrag als Unternehmer:		
	Name des Unternehmers:		
	Unternehm. Tätigkeit:	☐	Land- und/oder Forstwirt
		☐	Gewerblicher Immobilienhandel
		☐	

§ 13 BGB Verbraucher

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

§ 14 BGB Unternehmer

(1) Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

(2) Eine rechtsfähige Personengesellschaft ist eine Personengesellschaft, die mit der Fähigkeit ausgestattet ist, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen

Ob ein rechtgeschäftlicher Kontakt der Verbraucher- oder der Unternehmenssphäre zuzurechnen ist, bestimmt sich dabei jeweils nach den Umständen des konkreten Einzelfalles. Maßgeblich für die Einordnung ist die jeweilige **Zweckrichtung des rechtsgeschäftlichen Handelns**.

Die Verbrauchereigenschaft ist zu bejahen, wenn der Betroffene bei objektiver Betrachtung aus der Sicht eines verständigen Dritten zu privaten Zwecken handelt. Mit Blick auf den Schutzzweck des Gesetzes und den Wortlaut, der eine Negativabgrenzung vornimmt, ist es ausreichend, wenn sein Verhalten der Privatsphäre im weitesten Sinne zugeordnet werden kann.

Nicht vom Verbraucherbegriff erfasst ist hingegen jedes (überwiegende) selbstständige berufliche oder gewerbliche Handeln. Letzteres ist dann anzunehmen, wenn im Rahmen einer planmäßigen und auf eine gewisse Dauer angelegten Tätigkeit entgeltliche Leistungen am Markt angeboten oder nachgefragt werden, und die Tätigkeit wirtschaftlichen Charakter besitzt und selbstständig erfolgt. Gem. § 14 Abs. 1 BGB können sowohl natürliche als auch juristische oder rechtsfähige Personengesellschaften Unternehmer i. S. d. Norm sein. Es kommt dementsprechend auf eine Eintragung als Kaufmann im Handelsregister nicht an.

Auch ein Erwerb im Rahmen der **Existenzgründung** und ein Verkauf im Rahmen einer **Existenzaufgabe** werden der unternehmerischen Tätigkeit zugeordnet.

4. Vollmacht / Vertretung

☐ Alle Veräußerer und Erwerber sind zur Beurkundung persönlich anwesend.

☐ Bei der Beurkundung wird folgender Beteiligter nicht persönlich anwesend sein:

(Name des vertretenen Beteiligten)

Der vertretene Beteiligte wird:

☐ den Vertrag nachträglich bei einem (anderen) Notar genehmigen.

☐ durch folgende Person vertreten:

(Vor- und Nachname, Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift, Telefonnr. d. Vertreters)

☐ Der Vertreter handelt mittels einer notariellen (General-)Vollmacht.

Die Vollmacht wird in Kopie beigefügt und zur Beurkundung in Urschrift/Ausfertigung vorgelegt.

☐ Der Vertreter handelt als gerichtlich bestellter Betreuer.

Der Betreuerausweis wird in Kopie beigefügt und zur Beurkundung in Urschrift vorgelegt.

Achtung: Grundstücksgeschäfte müssen vom Betreuungsgericht genehmigt werden. Bitte stimmen Sie die Genehmigungsfähigkeit des Vertrags sowie die ungefähre Dauer des Genehmigungsverfahrens vorab mit dem Betreuungsgericht ab.

☐ Der Vertreter der veräußernden/erwerbenden Gesellschaft ist:

- ☐ Vorstand
- ☐ Geschäftführer
- ☐ Prokurist (ggfs. mit Befugnis zur Veräußerung von Grundbesitz)

5. Vertragsgegenstand (Land- und Forstwirtschaft)

Gemarkung (Ort / Ortsteil):				
Flurstück Nr.:				
Grundbuchnummer:				
Art des Grundstücks:	☐	Ackergrundstück.		
	☐	Obstbaumwiese.		
	☐	Grünland.		
	☐	Waldgrundstück.		
	☐	Gartengrundstück		
	☐	Gerodeter (unbestockter) Weinberg.		
	☐	Bestockter Weinberg.		
	☐			
Flurbereinigung:	☐	Es ist kein Flurbereinigungsverfahren anhängig.		
	☐	Der Vertragsgegenstand befindet sich in einem aktuell laufenden Flurbereinigungsverfahren. (Bitte weitere Unterlagen hierzu beifügen!)		
Bebauung / Gebäude:	☐	Unbebaut.		
	☐	Geräte- / Gartenhütte.		
	☐	Weinberghäuschen.		
	☐	Scheune / Schuppen.		
	☐			
	Sofern bebaut: Besteht eine Gebäudeversicherung (Brand- und Elementarschadensversicherung)?			
	☐	Ja.	☐	Nein.

6. Kaufpreis (Land- und Forstwirtschaft)

Der Kaufpreis beträgt insgesamt €	

Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Grundstücke:

☐	Eine Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Grundstücke soll nicht erfolgen.
☐	Vom Kaufpreis entfallen auf:

Flst.	Teilbetrag in €

Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Bestandteile:

☐	Eine Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Bestandteile soll nicht erfolgen.
☐	Vom Kaufpreis entfallen auf:
	Grund und Boden: €
	Bepflanzung (Bäume, Dauerkulturen z. B. Weinreben): €
	Drahtanlage (bei bestocktem Weinberg): €
	Gebäude: €

Hinweis: Bitte stimmen Sie eine etwaige Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Grundstücke und/oder Bestandteile vorab mit Ihrem steuerlichen Berater ab.

Die Kaufpreiszahlung erfolgt:

☐	~~In bar im Beurkundungstermin.~~ Ab dem 01.04.2023 sind **Barzahlungen beim Immobilienkauf verboten**! Die Beteiligten müssen der Notarin die unbare Zahlung nachweisen (z. B. durch Vorlage eines Kontoauszugs). Ohne einen Nachweis kommt es zu Verzögerungen bei der Eigentumsumschreibung. Verstöße gegen das Barzahlungsverbot oder die Nachweispflicht müssen von der Notarin der für die Geldwäschebekämpfung zuständigen Stelle gemeldet werden.
☑	Per Überweisung auf das unten genannte Girokonto des Veräußerers.

7. Finanzierung des Kaufpreises

☐	Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt vollständig aus Eigenkapital des Erwerbers. Es erfolgt keine Finanzierung über Kredite.
☐	Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt ganz oder teilweise über Kredite. Die Finanzierung des Erwerbers übernimmt folgende Bank:
	(Bank, Sachbearbeiter, Mail, Telefonnummer)
☐	Die Finanzierungsbank benötigt auf dem Vertragsgegenstand eine neue Grundschuld als Kreditsicherheit. (Formulare unverzüglich vorlegen!)
☐	Die Finanzierungsbank übernimmt auf dem Vertragsgegenstand bereits eingetragene Grundschuld/en als Kreditsicherheit.
☐	Der Vertragsgegenstand wird nicht als Kreditsicherheit verwendet (z. B. Verwendung einer Grundschuld auf einer anderen Immobilie).

Leerraum!

Weiter auf Folgeseite!

8. Lastenfreistellung und Zahlungsabwicklung

Sind zu Lasten des Vertragsgegenstands noch **Schulden** des Veräußerers vorhanden und im Grundbuch abgesichert, die mit dem Kaufpreis abgelöst werden müssen?

☐ Nein.

☐ Ja. Schulden bestehen bei folgender/n Bank/en:

(Bank, Sachbearbeiter, Telefonnummer, Darlehensnummer, aktueller Sollstand)

Hinweis: Der Kaufpreis muss zur Ablösung der gesamten Verbindlichkeiten ausreichen. Berücksichtigen Sie hierbei auch die sog. „Vorfälligkeitsentschädigung“ und halten Sie im Zweifelsfall vorab(!) Rücksprache bei der jeweiligen Bank, ob der Kaufpreis ausreicht.

Die Schulden des Veräußerers werden abgelöst durch:

☐ Zahlung eines Teils des Kaufpreises an den jeweiligen Gläubiger (sog. „Direktablösung“) und Zahlung des Restbetrags an den Veräußerer.

☐ Zahlung auf ein Treuhandkonto bei folgender Bank:

(Bank, Sachbearbeiter, Telefonnummer)

Bankverbindung des Treuhandkontos (IBAN):

DE99	9999	9999	9999	9999	99

Hinweis: Klären Sie diesen Punkt unbedingt vorab(!) mit der Bank ab.

Bankverbindung des Veräußerers (Girokonto)

Kontoinhaber:

IBAN:

DE99	9999	9999	9999	9999	99

9. Genehmigung des Landwirtschaftsamts

In bestimmten Fällen muss die Veräußerung von Grundeigentum vom zuständigen Landratsamt (Landwirtschaftsamt) nach § 3 Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) genehmigt werden.

Zur Abklärung, ob die Genehmigung erforderlich ist oder nicht, beantworten Sie bitte die folgenden Fragen:

Nr.	Frage:	Antwort:	
1)	Befindet sich auf dem Vertragsgegenstand eine Hofstelle oder ein Wirtschaftsgebäude eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs?	☐	Ja
		☐	Nein
2)	Ist der Vertragsgegenstand land- oder forstwirtschaftlich genutzt oder nutzbar und (allein oder zusammen mit anderen im Eigentum des Veräußerers stehenden räumlich zusammenhängenden Grundstücken) mindestens einen Hektar (10.000 qm) groß?	☐	Ja
		☐	Nein
3)	Dient der Vertragsgegenstand dem Weinbau oder einem Betrieb mit gartenbaulicher Erzeugung und ist (allein oder zusammen mit anderen im Eigentum des Veräußerers stehenden räumlich zusammenhängenden Grundstücken) mindestens 0,5 Hektar (5.000 qm) groß?	☐	Ja
		☐	Nein

Hinweis zum „räumlichen Zusammenhang“ von Grundstücken:
Als räumlich zusammenhängend gelten auch Grundstücke, die durch Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 4 des Straßengesetzes (beschränkt öffentliche Wege, insbesondere: öffentliche Feld- und Waldwege; Radwege, soweit sie nicht Bestandteil einer anderen öffentlichen Straße sind; Fußgängerbereiche; Friedhof-, Kirch- und Schulwege, Wander- und sonstige Fußwege) oder durch Gräben, die in öffentlichem Eigentum stehen, voneinander getrennt sind.

Sofern Frage 2) und/oder 3) bejaht wurde: Der Vertragsgegenstand bildet mit	
☐	keinem anderen Grundstück des Veräußerers eine zusammenhängende Fläche.
☐	folgendem/n Grundstück/en des Veräußerers eine zusammenhängende Fläche:
Bitte die jeweilige Nummer des Flurstücks sowie die Größe (in qm) angeben.	
Hinweis: Ist der Vertrag genehmigungspflichtig wird empfohlen, vorab(!) mit dem Landratsamt (Landwirtschaftsamt) abzuklären, ob die Genehmigung erteilt wird oder nicht.	

10. Landesrechtliche Vorkaufsrechte

In bestimmten Fällen bestehen besondere Vorkaufsrechte der Gemeinde / des Landes nach baden-württembergischen Landesrecht. Zur Abklärung, ob solche Vorkaufsrechte in Betracht kommen oder nicht, beantworten Sie bitte folgende Fragen:

Nr.	Frage:	Antwort	
1)	§ 29 Abs. 6 Landeswassergesetz: Befindet sich auf dem Vertragsgegenstand ein Gewässerrandstreifen eines öffentlichen Gewässers?	☐	Ja
		☐	Nein
2)	§ 53 Landesnaturschutzgesetz:		
a)	Befindet sich der Vertragsgegenstand in einem Nationalpark, Nationalen Naturmonument, Naturschutzgebiet oder einem als solchen einstweilig sichergestellten Gebiet?	☐	Ja
		☐	Nein
b)	Befindet sich auf dem Vertragsgegenstand ein Naturdenkmal oder ein als solches einstweilig sichergestellter Gegenstand?	☐	Ja
		☐	Nein
c)	Befindet sich auf dem Vertragsgegenstand ein oberirdisches privates Gewässer?	☐	Ja
		☐	Nein
d)	Befindet sich das Vertragsgegenstand in einer Kernzone eines ausgewiesenen oder einstweilig sichergestellten Biosphärengebiets?	☐	Ja
		☐	Nein
3)	§ 25 Landeswaldgesetz: Handelt es sich beim Vertragsgegenstand ganz oder teilweise um ein Waldgrundstück?	☐	Ja
		☐	Nein
	Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist: a) jede mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockte Grundfläche; b) kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze sowie Holzlagerplätze; c) im Wald liegende oder mit ihm verbundene Pflanzgärten und Leitungsschneisen, Waldparkplätze und Flächen mit Erholungseinrichtungen, Teiche, Weiher, Gräben und andere Gewässer von untergeordneter Bedeutung unbeschadet der wasser-, fischerei- und naturschutzrechtlichen Vorschriften, Moore, Heiden und Ödflächen, soweit sie zur Sicherung der Funktionen des angrenzenden Waldes erforderlich sind, sowie weitere dem Wald dienende Flächen. In der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden, Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen sind nicht Wald im Sinne des Gesetzes.		

Hinweis: Besteht evtl. ein Vorkaufsrecht wird empfohlen, vorab(!) mit der Gemeinde bzw. dem Landratsamt abzuklären, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder nicht.

11. Verpachtung

Ist der Vertragsgegenstand aktuell verpachtet?					
☐	Nein.				
☐	Ja, und zwar:	☐	vollständig.	☐	teilweise:
	Pächter ist:	☐	der Erwerber.	☐	dritte Person.
	☐	Pachtvertrag geht kraft Gesetzes (§ 566 BGB) auf den Erwerber über.			
	☐	Pachtvertrag wurde aufgehoben/gekündigt zum Stichtag: ☐ Pachtvertrag wird vom Veräußerer beseitigt; Übergabe erfolgt pachtfrei.			
	☐	Pächter = Erwerber: Pachtvertrag endet mit Kaufpreiszahlung.			

Leerraum!

Weiter auf Folgeseite!

12. Einwilligung in die elektronische Kommunikation

☐	Der/Die Unterzeichner wünschen ausdrücklich keine elektronische Kommunikation per Mail in dieser Beurkundungsangelegenheit. Sämtliche Kommunikation soll daher telefonisch oder postalisch erfolgen.
☐	Der/Die Unterzeichner willigt/willigen ausdrücklich in eine elektronische Kommunikation per Mail in dieser Beurkundungsangelegenheit ein. Personenbezogene Daten dürfen daher auch unverschlüsselt in elektronischer Form (z. B. ein Urkundenentwurf im PDF-Format ohne zusätzlichen Kennwortschutz) an eine oder mehrere dem Notariat mitgeteilt E-Mail-Adresse/n übermittelt werden. Die Notarin und seine Mitarbeiter werden von jeder Haftung entbunden, die aus der fehlerhaften (auch unleserlichen!) Übermittlung von E-Mail-Adressen seitens der Beteiligten entsteht. Es ist bekannt, dass diese Einwilligung jederzeit formfrei gegenüber dem Notariat widerrufen werden kann. HINWEIS: Für eine unverschlüsselte elektronische Kommunikation ist die Einwilligung aller an der Beurkundung beteiligten Personen erforderlich.

Leerraum!

Weiter auf Folgeseite!

13. Beurkundungsauftrag

Notarin Daniela Görlich in Weinsberg wird mit der Beurkundung des Kaufvertrags beauftragt. Ein Vertragsentwurf soll an Veräußerer und Erwerber (bzw. o. g. Vertreter) übersandt werden.

Hinweise:

- Es ist stets empfehlenswert, dass **alle** Beteiligten einen Entwurf erhalten.
- Bei **Verbraucherverträgen** muss die Übersendung des Entwurfs durch die Notarin **direkt an den Verbraucher** erfolgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG). Eine Weiterleitung des Entwurfs durch Dritte ist nicht zulässig.

(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)
(Ort, Datum)	(Unterschrift)