

Informationen für einen notariellen Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus

Wenn Sie einen notariellen Kaufvertrag über ein Grundstück mit Einfamilienhaus schließen möchten, benötigen wir für einen Entwurf einige Informationen von Ihnen.

I. Rechtliches

Der Gesetzgeber hat in § 311b BGB festgelegt, dass Kaufverträge über Grundstücke lediglich vor einem deutschen Notar unter Anwesenheit (oder Vertretung) aller Vertragsparteien wirksam geschlossen werden können. Dies dient insbesondere dem Schutz der schwächeren Vertragspartei. Der Notar ist neutral und verpflichtet, beide Vertragsparteien gleichermaßen zu beraten. Er soll grundsätzlich einen ausgeglichenen Vertrag erstellen. Bei einem Vertrag zwischen Verbraucher und Unternehmer soll er zudem sicherstellen, dass der Verbraucher ausreichend Zeit hatte, sich mit dem Inhalt des Vertragstextes vertraut zu machen. Das Gesetz sieht hier eine Mindestfrist von 14 Tagen vor, die nur in besonderen Ausnahmefällen unterschritten werden kann. Essentiell ist die Beurkundung selbst. Der Notar verliest den gesamten Vertragstext. Dies mag umständlich klingen, in einer Vielzahl von Fällen werden jedoch erst hier Missverständnisse ausgeräumt oder Fragen erstmalig geklärt. Auch ist es zu diesem Zeitpunkt noch nicht zu spät, um kleinere Änderungen an der Urkunde vorzunehmen. Lediglich bei umfangreichen Änderungswünschen stößt man mitunter an zeitliche Grenzen.

Wenn Sie einen Entwurf durch unser Notariat wünschen, füllen Sie bitte das unter II. Stehende aus und senden die Datei oder den Ausdruck an uns zurück:

SAWAL . SCHÜLLER . HANKE | Notare . Rechtsanwälte . Fachanwälte

Joachimsthaler Straße 24 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30 88927555 | Fax +49 (0)30 88927566 | notariat@sawal.berlin

II. Erforderliche Angaben

1. Angaben zum Grundstück (soweit vorhanden)

a) Grundbuchdaten

b) oder Anschrift

2. Angaben zum Verkäufer (soweit vorhanden)

a) Anzahl der Verkäufer

b) Verkäuferdaten

Verkäufer 1

Name: _____

Vorname: _____

Geburtsdatum: _____

Geburtsname: _____

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl: _____

Ort: _____

Tel.: _____

Email: _____

Verkäufer 2

Name: _____

Vorname: _____

Geburtsdatum: _____

Geburtsname: _____

Straße, Hausnummer: _____
Postleitzahl: _____
Ort: _____
Tel.: _____
Email: _____

3. Angaben zum Käufer (soweit vorhanden)

a) Anzahl der Käufer

b) Käuferdaten

Käufer 1

Name: _____
Vorname: _____
Geburtsdatum: _____
Geburtsname: _____
Straße, Hausnummer: _____
Postleitzahl: _____
Ort: _____
Email: _____

Käufer 1

Name: _____
Vorname: _____
Geburtsdatum: _____
Geburtsname: _____
Straße, Hausnummer: _____
Postleitzahl: _____
Ort: _____
Email: _____

c) Erwerbsverhältnis

Wenn mehrere Personen gemeinsam kaufen möchten, können Sie frei wählbar ein Bruchteilsverhältnis angeben. Dieses wird auch im Grundbuch eingetragen. Bei Eheleuten die gemeinsam finanzieren und wirtschaften nimmt man regelmäßig einen hälftigen Miteigentumsanteil an.

4. weitere Angaben zum Kaufvertrag

a) Kaufpreis

_____ EUR

b) gesonderter Preis für Einbauten

Auf besondere Einbauten oder Zubehör kann ein Teil des Kaufpreises entfallen. Praxisbeispiele sind die Einbauküche, Gartenschuppen oder Sauna. Für den (realistischen Zeit-) Wert dieser Gegenstände fällt eventuell keine Grunderwerbssteuer an.

c) Kaufpreisfinanzierung

Wenn der Käufer den Kaufpreis (auch teilweise) finanzieren will/muss, benötigt er eine besondere Vollmacht im Kaufvertrag (Belastungsvollmacht). Anderenfalls ist aus praktischen Gründen in der Regel keine Darlehnsauszahlung durch die Bank möglich. Bitte geben Sie – soweit bekannt – auch an, in welcher Höhe finanziert wird.

Wenn eine Grundschuld zur Darlehnsaufnahme bestellt werden soll, bietet es sich an, die Bankunterlagen vor der Beurkundung des Kaufvertrags mit ans Notariat zu senden. Dann kann die Grundschuldbestellung gleich im Anschluss an die Beurkundung erfolgen und der Käufer spart sich einen zweiten Termin.

d) Notaranderkonto/Direktzahlung

In einigen Fällen ist trotz der Möglichkeit einer Direktzahlung ein Notaranderkonto anzuraten oder sogar erforderlich. Bitte teilen Sie mit, wenn Sie eine Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto wünschen. Wir prüfen dann, ob dies sinnvoll und möglich ist. Vor allem, wenn Sie eine kurzfristige Schlüsselübergabe an den Käufer wünschen, kommt ein Notaranderkonto in Betracht. Bitte teilen Sie daher mit, wenn Sie einen fixen Übergabetermin planen.

Übergabetermin zum _____ oder _____ nach Beurkundung.

e) Maklerklausel

Wenn der Kaufvertrag durch einen Makler vermittelt worden ist, wünscht dieser häufig eine sog. Maklerklausel. Bitte teilen Sie mit, wenn dies der Fall ist. Dann benötigen wir ggf. auch die Höhe der Maklercourtage. Wir beurkunden nur deklaratorische Klauseln, die von unserer Aufsichtsbehörde genehmigt worden sind.

f) Sonstige Angaben

- Ist das Grundstück vermietet? Wenn dies der Fall ist, bitte Angaben zum Mieter und Miethöhe machen.

- Bewohnt der Verkäufer das Grundstück? Wann wird es verlassen/geräumt?

5. Mängel

Gibt es bekannte Mängel am Grundstück bzw. Gebäude oder sonstige Besonderheiten, die der Käufer kennen muss (z.B. rechtlich nicht genehmigte Gebäudeteile u.ä.)? Normalerweise kauft man ein Grundstück mit Gebäude „wie gesehen“. Es ist daher zu empfehlen, das Gebäude gründlich zu besichtigen und im Zweifel von einem Baufachman untersuchen zu lassen.

6. Sonstiges

- Wunschtermin für die Beurkundung: _____
- Benötigt einer der Beteiligten einen Dolmetscher? _____

III. Kosten

Die Kosten eines Grundstückskaufvertrages ergeben sich aus der Kostenordnung und sind bei allen Notaren gleich. Sie gemessen sich anhand des Kaufpreises. Zudem sind sie von einigen weiteren Faktoren (Grundschild, Notaranderkonto, Nebenleistungen des Notars) abhängig. Daher ist eine konkrete Auskunft an dieser Stelle nicht möglich. Als Faustformel sollte man mit 1-1,5% des Kaufpreises kalkulieren.

IV. Weiterer Ablauf

Wenn Sie die unter II. genannten Informationen ermittelt haben, schicken Sie bitte die Unterlagen an unser Notariat und bitten um die Vereinbarung eines Beurkundungstermins und um die Erstellung eines Kaufvertragsentwurfes.

Der Entwurf wird dann vorbereitet. Alle Beteiligte erhalten davon umgehend einen Entwurf zur Kenntnisnahme. Bitte teilen Sie uns zur besseren Koordination E-Mail-Adressen der beteiligten Personen mit. Soll ein Makler mit eingebunden werden, geben Sie bitte auch diesen mit an.

Wir bedanken uns für die Beauftragung.

Sawal & Schüller, Notare