

## Informationen und Formular für einen notariellen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung oder Sondereigentumseinheit

Wenn Sie einen notariellen Kaufvertrag über eine Wohnung oder Teileigentum schließen möchten, benötigen wir für einen Entwurf einige Informationen von Ihnen.

### I. Rechtliches

Der Gesetzgeber hat in § 311b BGB festgelegt, dass Kaufverträge über Grundstücke – dazu gehört rechtlich auch ein Kaufvertrag über Sondereigentum – ausschließlich vor einem deutschen Notar wirksam geschlossen werden können. Dies dient insbesondere dem Schutz der schwächeren Vertragspartei.

Der Notar ist neutral und zur Beratung aller Vertragsparteien gleichermaßen verpflichtet. 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. Essentiell ist die Beurkundung selbst. Der Notar verliest den gesamten Vertragstext. Dies mag umständlich klingen, häufig werden jedoch erst hier Missverständnisse ausgeräumt oder Fragen erstmalig geklärt. Auch ist es zu diesem Zeitpunkt noch nicht zu spät, kleinere Änderungen an der Urkunde vorzunehmen. Lediglich bei umfangreichen Änderungen stößt der Notar mitunter an zeitliche Grenzen.

Bei Verbraucherverträgen schreibt das Beurkundungsgesetz die Einhaltung einer 14-tägigen Frist zwischen Übersendung des Entwurfs an die Beteiligten durch den Notar und der Beurkundung vor. Hieran halten wir uns streng. Lediglich in begründeten Ausnahmefällen kann von dieser Frist abgewichen werden.

Wenn Sie einen Entwurf zur Beurkundung wünschen, füllen Sie bitte das nachstehende Formular aus, speichern es ab und lassen es uns elektronisch zukommen:

**SAWAL . SCHÜLLER . HANKE | Notare . Rechtsanwälte . Fachanwälte**

Joachimsthaler Straße 24 | 10719 Berlin

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

## II. Erforderliche Angaben

### 1. Angaben zum Grundstück

#### a) Grundbuchdaten

---

#### b) oder Anschrift

---

### 2. Verkäuferangaben

#### a) Anzahl der Verkäufer

---

#### b) Verkäuferdaten

##### Verkäufer 1

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Geburtsname: \_\_\_\_\_

Straße, Hausnummer: \_\_\_\_\_

Postleitzahl: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Steuer-ID: \_\_\_\_\_

##### Verkäufer 2

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Geburtsname: \_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer: \_\_\_\_\_  
Postleitzahl: \_\_\_\_\_  
Ort: \_\_\_\_\_  
Tel.: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_  
Steuer-ID: \_\_\_\_\_

### 3. Käuferangaben (soweit vorhanden)

#### a) Anzahl der Käufer

\_\_\_\_\_

#### b) Käuferdaten

##### Käufer 1

Name: \_\_\_\_\_  
Vorname: \_\_\_\_\_  
Geburtsdatum: \_\_\_\_\_  
Geburtsname: \_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer: \_\_\_\_\_  
Postleitzahl: \_\_\_\_\_  
Ort: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_  
Steuer-ID: \_\_\_\_\_

##### Käufer 2

Name: \_\_\_\_\_  
Vorname: \_\_\_\_\_  
Geburtsdatum: \_\_\_\_\_  
Geburtsname: \_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer: \_\_\_\_\_  
Postleitzahl: \_\_\_\_\_  
Ort: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

Steuer-ID: \_\_\_\_\_

**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. Vertretung**

Planen alle Beteiligte zum Beurkundungstermin zu erscheinen oder werden sich ein oder mehrere Personen vertreten lassen? Dies ist möglich. Der oder die Vertretene muss anschließend nur zu einem Notar seiner/ihrer Wahl für eine kurze Unterschriftsbeglaubigung.

- Alle Beteiligte planen persönlich zu erscheinen.
  - Es folgende Person wird voraussichtlich von ... vertreten werden:
- \_\_\_\_\_

**5. 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) Instandhaltungsrücklage der WEG**

Auch für die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft fällt im Regelfall keine Grunderwerbsteuer an. Daher macht es Sinn, diese beim Verwalter abzufragen und diese in den Kaufvertrag mit aufzunehmen.

---

**d) 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.

**6. Kontoverbindung auf die der Kaufpreis gezahlt werden soll:**

Kontoinhaber \_\_\_\_\_  
IBAN \_\_\_\_\_

**e) 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.

**f) 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.

**g) Sonstige Angaben**

- Ist die Wohnung vermietet? Wenn dies der Fall ist, bitte Angaben zum Mieter und Miethöhe und Datum des Mietvertrages eintragen.

\_\_\_\_\_

- Bewohnt der Verkäufer die Wohnung? Wann wird es verlassen/geräumt?

\_\_\_\_\_

- Wie hoch ist das Wohngeld?

\_\_\_\_\_

- Wer ist der WEG-Verwalter (mit Adresse)

\_\_\_\_\_

## 7. 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.

---

---

---

---

---

## 8. Sonstiges

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

---

---

---

## 9. Zu übersendende Dokumente

Wir benötigen von Ihnen:

- Scans oder Kopien der Personalausweise oder des Passes. Sie können diesen vorab zusenden. Es genügt aber auch, wenn Sie ihn nur zur Beurkundung mitbringen. Dort ist er aber zwingend erforderlich.
- eine Kopie bzw. Scan der Teilungserklärung. Diese hat in der Regel der Verkäufer, der WEG-Verwalter kann sonst bei der Beschaffung behilflich sein. Bitte senden Sie und die Teilungserklärung als pdf-Datei zu.

## III. Kosten

Die Kosten eines Grundstückskaufvertrages ergeben sich aus dem GNotKG und sind bei allen Notaren gleich. Sie bemessen sich anhand des Kaufpreises, hilfsweise nach dem Verkehrswert der Immobilie. Zudem sind sie von einigen weiteren Faktoren

(Grundschild, Notaranderkonto, Nebenleistungen des Notars) abhängig. Daher ist eine konkrete Auskunft an dieser Stelle nicht möglich. Kosten können im Vorfeld nur grob geschätzt werden, da sie von der konkreten Urkunde abhängen.

Mit der Übersendung dieses Formulars beauftragen Sie den Kaufvertragsentwurf zum Zwecke der späteren Beurkundung. Wenn Sie lediglich einen Entwurf ohne konkrete Beurkundungsabsicht wünschen, geben Sie uns bitte Bescheid.

#### IV. Weiterer Ablauf

Bitte füllen Sie das Formular aus, speichern es als Pdf und senden es uns – am besten per E-Mail – zu.

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 dessen Kontaktdaten mit an.

Wir bedanken uns für die Beauftragung.

SAWAL & SCHÜLLER  
Notare