

Informationen und Formular für einen notariellen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung oder Teileigentumseinheit - für Makler -

Wenn Sie als Makler für die Vertragsparteien einen notariellen Kaufvertrag über eine Wohnung oder Teileigentum in Auftrag geben möchten, wissen Sie natürlich welche Unterlagen üblicherweise für die Vertragserstellung benötigt werden. Sie können daher auch gerne Ihr „übliches“ Datenblatt verwenden. Oder Sie nutzen das nachstehende Formular.

I. Rechtliches

Die rechtlichen Erläuterungen, die in anderen Formularen für die Beteiligten persönlich enthalten sind, ersparen wir Ihnen als Profi.

Bei uns im Notariat gelten für die Abwicklung von Kaufverträgen folgende Grundsätze:

1. Termine werden erst vereinbart, wenn ein Kaufvertragsentwurf an die Beteiligten gesendet worden ist. Das hat sich bewährt und verhindert, dass erst zwei Stunden vor der Beurkundung die wesentlichen Informationen der Beteiligten geliefert werden.
2. Terminreservierungen werden in allen anderen Fällen nur in begründeten Ausnahmefällen vorgenommen. Anders lässt sich unser Terminkalender nicht sinnvoll strukturieren.
3. Wir halten uns an die berufs- und beurkundungsrechtlichen Vorgaben. Insbesondere wird die 14-Tagesfrist bei Verbraucherverträgen eingehalten.
4. Es gibt keine Gebührenvereinbarungen. Es wird ausschließlich nach dem GNotKG abgerechnet.
5. In den meisten Fällen lassen sich kleinere Fragen und Änderungen besser am Beurkundungstisch klären. Wir nehmen uns lieber bei der Beurkundung etwas mehr Zeit für Fragen, anstatt vorher dutzende E-Mails hin und her zu schicken. Alle im letzten Vertragsentwurf fehlende Informationen daher bitte zum Termin mitbringen.
6. Das Geldwäschegesetz hat den Notaren (wie auch Maklern) hohe Prüfungspflichten auferlegt. Wir nehmen diese ernst und fragen daher individuell und im Einzelfall verschiedene Informationen ab. Von jeder Vertragspartei brauchen wir im Termin ein offizielles Personaldokument. Sie können diese auch vorher gerne als Scan mit verschicken, da Sie diese ja ebenfalls für Ihre eigene Prüfung benötigen.
7. Die Beurkundung der Grundschulden nehmen wir im Regelfall direkt im Anschluss an die Beurkundung vor. Das spart den Käufern einen weiteren Termin. Die

Vertretung durch Notariatsmitarbeiterinnen ist grundsätzlich ausgeschlossen und nur in begründeten Einzelfällen möglich.

8. Bitte lassen Sie sich mindestens von einer der Vertragsparteien konkret mit der Einleitung des Beurkundungsverfahrens beauftragen. Platzt die Beurkundung, sind wir als Notare gesetzlich verpflichtet, die nach dem GNotKG entstandenen Gebühren dem Kostenschuldner in Rechnung zu stellen. Im Regelfall ist bei einem vorliegenden Entwurf bereits eine 2,0-Gebühr entstanden – also die gleiche Gebühr, die für die Beurkundung (ohne Abwicklung) entstanden wäre. In einem solchen Fall will immer keiner der Beteiligten die Kosten tragen. Hat keiner Sie offiziell beauftragt, wären am Ende sogar Sie als Makler evtl. Kostenschuldner. Daher sollten Sie sich für die Einleitung des Beurkundungsauftrages mindestens in Textform (z.B. per Mail) beauftragen lassen.
9. Bitte geben Sie ggf. an, wenn Sie einen bestimmten unserer Notare mit dem Beurkundungsverfahren beauftragen möchten.

Wenn Sie bzw. die Vertragsparteien 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

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: _____

Weitere Verkäufer oder Besonderheiten (z.B. Erbengemeinschaft):

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: _____

Weitere Verkäufer oder Besonderheiten (z.B. GbR, GmbH):

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, bei nichtehelichten Lebensgemeinschaften kann – insbesondere wegen der im Trennungsfall evtl. anfallenden Grunderwerbsteuer – eine flexible Gestaltung über eine GbR anbieten:

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) Photovoltaikanlage

Verfügt das Gebäude über eine Solaranlage? Wenn ja, welches Modell? Ist diese im Dach integriert oder aufgesetzt? Wird sie mit verkauft? Bitte in diesem Fall immer einen Steuerberater einschalten):

d) Kaufpreisfinanzierung

Wird der Kaufpreis finanziert?

Wie hoch ist ca. das Eigenkapital der Käufer?

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 rechtlich zulässig ist. Vor allem, wenn eine kurzfristige

Schlüsselübergabe an den Käufer gewünscht ist, kommt ein Notaranderkonto in Betracht. Bitte teilen Sie daher mit, wenn Sie einen fixen Übergabetermin planen.

Übergabetermin zum _____ oder _____ nach Beurkundung.

f) Maklerklausel

Makler wünsche sich häufig die Aufnahme einer Maklerklausel. Diese darf a) nur aufgenommen werden, wenn beide Parteien damit einverstanden sind und b) mit den von der Notarkammer inhaltlich freigegebenen Formulierungen. Sie müssen uns daher keine konkrete Formulierung vorgeben, da wir im Regelfall nur unsere Muster verwenden. Wichtig ist, das Sie sich die Maklerklausel von den Beteiligten vorab „genehmigen“ lassen. Bitte geben Sie an, welche Partei welchen Anteil (in EUR) an der Provision zahlen muss.

g) Sonstige Angaben

- Ist die Immobilie 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?

- Die Instandhaltungsrücklage brauchen wir für den Vertrag nicht (mehr), da sie die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nach der BFH-Rechtsprechung nicht reduziert.
- 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 uns im Namen der Beteiligten den Kaufvertragsentwurf zum Zwecke der späteren Beurkundung.

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. Im Regelfall senden wir allen Beteiligten den Entwurf direkt zu, wenn Sie E-Mail-Adressen angegeben haben.

Wir bedanken uns für die Beauftragung.

SAWAL & SCHÜLLER
Notare