

Informationen für einen notariellen Kaufvertrag über ein Mehrfamilienhaus

Wenn Sie einen notariellen Kaufvertrag über ein Grundstück mit Mehrfamilienhaus 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 zur Verkäuferseite

a) Anzahl der Verkäufer

b) Verkäuferdaten

Bitte für jeden einzelnen Verkäufer mindestens folgende Daten angeben:
Name, Vorname, Geburtsdatum, Geburtsname, Anschrift, Email-Adresse. Bei
Firmen/Gesellschaften die Handelsregisterdaten und die Kontaktdaten der
Ansprechpartner.

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

Falls es weitere Verkäufer gibt, können Sie deren Angaben in dieses Feld eintragen:

3. Angaben zur Käuferseite

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 Käufer

Falls es weitere Verkäufer gibt, können Sie deren Angaben in dieses Feld eintragen:

Erwerbsverhältnis

Wenn mehrere Personen gemeinsam kaufen erwerben, 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. Möglich ist auch der Erwerb in einer Gesellschaftsform – z.B. einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

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. Geldwäsche

Notare haben inzwischen hohe Prüfungspflichten zur Vermeidung von Geldwäsche. Es kann daher sein, dass wir im Nachgang noch Informationen benötigen. Am besten ist es, wenn Sie uns mit diesem Formular gleich von allen Beteiligten einen Ausweis oder Pass als Scan schicken. Es genügt aber auch wenn diese Dokumente zur Identifizierung bei der Beurkundung vorgelegt werden.

Wenn einer der Beteiligten eine deutsche oder ausländische Gesellschaft ist, haben wir erhöhte Prüfungspflichten. Bitte senden Sie uns in diesem Fall eine Aufstellung der Beteiligungsstruktur zu. Es bieten sich hierzu grafische Baumdiagramme an. Aus diesen muss die Beteiligungsstruktur anhand von Quoten ersichtlich werden. Ziel ist es, dass man am Ende erkennen kann, welche Person oder Personen wirtschaftlich hinter den Gesellschaften stehen. Ausländische Gesellschaften müssen vor der Beurkundung im deutschen Transparenzregister eingetragen sein. Hierum müssen Sie sich selbst kümmern.

Wenn diese Eintragung nicht erfolgt ist oder die Aufstellung der Beteiligungsstruktur nicht vorgelegt wird, dürfen wir als Notar nicht beurkunden. Es gilt ein striktes gesetzliches Verbot.

Wenn Zahlungen auf ausländische Konten erfolgen sollen, löst dies auch hohe Prüfungspflichten aus. Daher sollten Kaufpreis immer auf deutsche Konten gezahlt werden. Wenn dies nicht der Fall ist, geben Sie dies bitt hier an:

Angaben zur Geldwäscher Prüfung:

6. 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) Aufteilung Grund- und Boden

Wenn Sie aus steuerlichen Gründen eine Auteilung des Kaufpreises in Grund und Boden und Gebäudeanteil benötigen, geben Sie dies hier bitte an. Da es sich um steuerliche Fragen handelt, sollten Sie dies vorab mit Ihrem Steuerberater klären.

d) Einheiten

Wie viele Einheiten gibt es im Objekt?

_____ Wohnungen
_____ Gewerbeeinheiten

Sonstiges _____

e) Vermietung

Mehrfamilienhäuser werden im Regelfall zumindest teilweise vermietet sein. Die monatlichen Mieteinnahmen sind im Regelfall wesentlicher Faktor für die Kaufpreiskalkulation. Daher werden in der Regel aktuelle Mieter- und Kautionslisten als Anlage zum Kaufvertrag genommen. Bitte halten Sie diese kurz, da der gesamte Text verlesen werden muss. Es genügen daher grundsätzlich Angaben zum Mieter und zur Miethöhe. Insgesamt sollten die monatlich eingehenden Netto- und Bruttomieten angegeben sein.

Bitte übersenden Sie daher

- Mieterliste
- Mietkautionsliste
- Liste über Besonderheiten zu Mietverhältnissen

Letztere dient zur Erläuterung von Besonderheiten zu einem Mietverhältnis. Gibt es Rückstände, Streitigkeiten oder sonstige Probleme mit dem Mieter, von denen der Käufer wissen sollte?

Möglich ist aber auch, dass Sie lediglich im Vertrag die monatlich eingehenden Ist- und Sollmieten angeben und erklären, dass es keine nennenswerten Rückstände, Minderungen oder Streitigkeiten mit Mietern gibt. Vor allem in einfachen Vertragskonstellationen sind die o.g. Listen nicht immer erforderlich:

Im Regelfall wird die Käuferseite auch davon ausgehen, dass die vereinbarten Mieten auch zulässig sein. Wenn Sie hierzu besondere Angaben um Vertrag

f) Käuferseits zu übernehmenden Verträgen

g) Öffentlich-Rechtliche Fragen:

Häufig sind öffentlich-rechtliche Besonderheiten für den Käufer von Bedeutung (z.B. Millieuschutz, Sanierungsgebiet, Denkmalschutz, öffentlich-rechtliche Förderung etc.). Wenn Sie hier keine anderen Angaben eintragen, gehen wir davon aus, dass es solche im Vertrag aufzudeckende Besonderheiten nicht gibt.

h) 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.

i) 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 Übergabe an den Käufer wünschen, kommt ein Notaranderkonto in Betracht. Bitte teilen Sie daher mit, wenn Sie einen fixen Übergabetermin bzw. Nutzen-Lastenwechsel planen.

Übergabetermin zum _____ oder _____ nach Beurkundung.

j) 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.

7. 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 (Grundschuld, 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. Gebührenvereinbarungen sind Notaren nicht gestattet und wären für die Beteiligten und den Notar strafbar.

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