

# Informationsblatt zur Kaufvertragsprüfung

## Spezialisierte Rechtsanwälte aus Berlin prüfen Ihren Immobilienkaufvertrag.

Wir überprüfen für Sie Grundstückskaufverträge jeder Art. Unabhängig davon, ob es sich um ein bebautes / unbebautes **Grundstück**, eine **Eigentumswohnung** oder um ein Bauvorhaben im Rahmen eines **Bausträgervertrages** handelt.

Wir nehmen Ihre Interessen wahr. Bundesweit.

Unsere Erfahrung und Spezialisierung garantiert eine **Risikominimierung** und damit **Sicherheit** für Sie beim Kauf einer Immobilie.

### Warum sollte ich meinen Kaufvertrag von einem Anwalt prüfen lassen?

Weil **keiner** der übrigen Vertragsbeteiligten Ihre Interessen vertritt. Dabei gilt in der Regel:

#### Der Verkäufer

vertritt in der Regel seine Interessen zur Erreichung eines **möglichst hohen Verkaufspreises** und einer Risikoabwälzung auf den Käufer.

#### Der Makler

möchte einen zügigen und **reibungslosen Kaufvertragsablauf**. Ihm fehlt aber regelmäßig die juristische Kenntnis um Ihre Interessen zu sichern.

#### Der Notar

ist zur **Neutralität** verpflichtet und darf Sie bezüglich Ihrer Interessen nicht beraten.

### Wir vertreten nur Ihre Interessen!

Dabei prüfen wir alle uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, insbesondere den Kaufvertragsentwurf nebst Anlagen, den Grundbuchauszug, etwaige grundbuchrechtliche Eintragungen (Dienstbarkeiten, Grundschulden, Wohnrechte), die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan sowie die Gemeinschaftsordnung bei Wohneigentum, und stellen Ihnen im Rahmen eines Gutachtens das Ergebnis unserer Prüfung sowie notwendige Änderungen / Ergänzungen nebst Formulierungsvorschlägen zur Verfügung. Nicht von der Prüfung umfasst sind Fragen der Finanzierung und steuerrechtliche Aspekte und Fragen.

Für eine **Besprechung des Ergebnisses** sowie weiteren Fragen stehen wir Ihnen dann **telefonisch und per Videocall** zur Verfügung.

#### Ihre Ansprechpartner



#### Rechtsanwalt Erik Reinke

Berlin-Mitte

+49 30 200 75 90

#### Rechtsanwältin Lorraine Picaper

Berlin-Lankwitz

+49 30 81 86 75 56

#### Rechtsanwalt Toralf Luther

Berlin-Wilmersdorf

+49 30 885 06 57

 [info@rechtsanwalt.immobilien](mailto:info@rechtsanwalt.immobilien)

Weitere Informationen zu den beteiligten Rechtsanwälten sowie unserer Rechtsberatung finden Sie unter:

[www.rechtsanwalt.immobilien](http://www.rechtsanwalt.immobilien)

## Was kostet mich die Kaufvertragsprüfung?

Bei einer Investition von meist mehreren hunderttausenden von Euro für eine Immobilie zählt jeder weitere Euro, der gespart werden kann. Dies ist uns bewusst. Darum vereinbaren wir mit Ihnen eine Pauschale für die Kaufvertragsprüfung. So haben Sie volle Planungssicherheit. Diese berücksichtigt die erforderliche **Prüfungszeit der wesentlichen Vertragsunterlagen**, die Erstellung des **Gutachtens** (nebst Änderungs- und Ergänzungsvorschlägen) und das anschließende **mündliche Beratungsgespräch**.

Die Höhe des Pauschalhonorars ist dabei abhängig von der **Art des Grundstückes**, der **Nutzung** sowie dem **Kaufpreis**.

### Pauschalhonorar

 <p><b>Grundstück</b> Bebaut oder unbebaut</p>	 <p><b>Bestehende Eigentumswohnung</b> ohne Bauverpflichtung des Verkäufers</p>	 <p><b>Haus oder Eigentumswohnung</b> mit Bauverpflichtung<sup>2</sup> des Verkäufers</p>
<p>✓ <b>Prüfung folgender Unterlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kaufvertrag</li> <li>– Grundbuchauszug</li> </ul> <p>✓ <b>Gutachtenerstellung</b></p> <p>✓ <b>Besprechung</b></p>	<p>✓ <b>Prüfung folgender Unterlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kaufvertrag</li> <li>– Grundbuchauszug</li> <li>– Teilungserklärung</li> <li>– Gemeinschaftsordnung</li> </ul> <p>✓ <b>Gutachtenerstellung</b></p> <p>✓ <b>Besprechung</b></p>	<p>✓ <b>Prüfung folgender Unterlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kaufvertrag</li> <li>– Grundbuchauszug</li> <li>– Teilungserklärung</li> <li>– Gemeinschaftsordnung</li> <li>– Bauträgerverpflichtung</li> </ul> <p>✓ <b>Gutachtenerstellung</b></p> <p>✓ <b>Besprechung</b></p>
<p>PAUSCHAL NUR <b>0,4%</b> des Kaufpreises mind. € 750,-<sup>1</sup></p>	<p>PAUSCHAL NUR <b>0,5%</b> des Kaufpreises mind. € 850,-<sup>1</sup></p>	<p>PAUSCHAL NUR <b>0,75%</b> des Kaufpreises mind. € 1.000,-<sup>1</sup></p>

<sup>1</sup> Preise zzgl. 19% MwSt. <sup>2</sup> Neubau / Sanierung / Bauübernahme durch WEG

#### Ihre Ansprechpartner



#### Rechtsanwalt Erik Reinke

Berlin-Mitte

☎ +49 30 200 75 90

#### Rechtsanwältin Lorraine Picaper

Berlin-Lankwitz

☎ +49 30 81 86 75 56

#### Rechtsanwalt Toralf Luther

Berlin-Wilmersdorf

☎ +49 30 885 06 57

✉ [info@rechtsanwalt.immobilien](mailto:info@rechtsanwalt.immobilien)

Weitere Informationen zu den beteiligten Rechtsanwälten sowie unserer Rechtsberatung finden Sie unter:

[www.rechtsanwalt.immobilien](http://www.rechtsanwalt.immobilien)

## Weitere Zusatzleistungen

 <b>Verhandlung der Änderungswünsche</b> <i>und die Begleitung zu ihrem Notar-Termin</i>	 <b>Rechtssichere Kommunikation in englischer oder französischer Sprache</b>	 <b>Prüfung und Erläuterung des bestehenden Mietvertrags</b> <i>bei vermieteten Objekten</i>
PAUSCHAL NUR <b>0,25%</b> des Kaufpreises mind. € 500,- <sup>1</sup>	PAUSCHAL NUR <b>0,25%</b> des Kaufpreises mind. € 500,- <sup>1</sup>	PAUSCHAL NUR <b>180,- €<sup>1</sup></b> je Mietvertrag

<sup>1</sup> Preise zzgl. 19% MwSt.

## Rechnenbeispiel

Beim Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung ohne Bauverpflichtung des Verkäufers in Höhe von **€ 500.000,-** würden wir Ihnen unsere Leistungen wie folgt berechnen:

1	<b>Pauschal-Honorar der Kaufvertragsprüfung</b>	€ 2.500,-
2	<b>Verhandlung der Änderungswünsche und Begleitung zum Notar-Termin</b>	€ 1.250,-
3	<b>Fremdsprachpauschale (englisch)</b>	€ 1.250,-
4	<b>Prüfung eines bestehenden Mietvertrags</b>	€ 180,-
		NETTO € 5.180,-
		19% MwSt. € 984,20
		<b>BRUTTO € 6.164,20</b>

### Ihre Ansprechpartner



**Rechtsanwalt Erik Reinke**  
Berlin-Mitte

+49 30 200 75 90

**Rechtsanwältin Lorraine Picaper**  
Berlin-Lankwitz

+49 30 81 86 75 56

**Rechtsanwalt Toralf Luther**  
Berlin-Wilmersdorf

+49 30 885 06 57

✉ [info@rechtsanwalt.immobilien](mailto:info@rechtsanwalt.immobilien)

Weitere Informationen zu den beteiligten Rechtsanwälten sowie unserer Rechtsberatung finden Sie unter:

[www.rechtsanwalt.immobilien](http://www.rechtsanwalt.immobilien)

## Checkliste: Welche Unterlagen und Informationen benötigen wir von Ihnen für die Prüfung?

### Allgemeine Unterlagen / Informationen

- Entwurf des Grundstückskaufvertrages
- Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Baugenehmigung
- Werden Gegenstände oder Wirtschaftsgüter mit verkauft?  
(z.B. Küche, Heizöl, Inventar)
- Ist das Grundstück/ die Wohnung teilweise vermietet?  
Wenn ja, bitte Mietverträge vorlegen.

### Besonderheiten bei zusätzlichen, vertraglich vereinbarten Bauleistungen

- Baubeschreibung  
Wir raten hier zusätzlich eine technische Prüfung durch einen eigenen Architekten je nach Umfang der Bauarbeiten an. Gerne stellen wir hier einen Kontakt in Berlin her.
- Skizzen der Baumaßnahmen / Grundrisse (soweit vorhanden)

### Besonderheiten beim Kauf von Wohnungs- / Teileigentum

- Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung  
Es handelt sich hier in der Regel um eine notarielle Urkunde. Der aktuelle Aufteilungsplan liegt regelmäßig in der Grundakte / Stammakte zum jeweiligen Grundstück im Grundbuch.
- Aktuelle Beschlüsse, insbesondere die Beschlussammlung  
(Ist regelmäßig durch den Verkäufer vom WEG-Verwalter abzufordern.)  
Bei der Beschlussammlung handelt es sich um eine seit 2007 verpflichtende Aufstellung aller Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft.
- die letzten 2 bis 3 Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne
- beantwortete Fragen des Verkäufers / WEG-Verwalters:
  - Bestehen Wohngeldrückstände?
  - Besteht ein Instandsetzungs- / Sanierungsbedarf?
  - Sind Sonderumlagen geplant?
  - Wie hoch ist die anteilige Instandhaltungsrückstellung für die Wohnung?

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

#### Ihre Ansprechpartner



#### Rechtsanwalt Erik Reinke

Berlin-Mitte  
☎ +49 30 200 75 90

#### Rechtsanwältin Lorraine Picaper

Berlin-Lankwitz  
☎ +49 30 81 86 75 56

#### Rechtsanwalt Toralf Luther

Berlin-Wilmersdorf  
☎ +49 30 885 06 57

✉ [info@rechtsanwalt.immobilien](mailto:info@rechtsanwalt.immobilien)

Weitere Informationen zu den beteiligten Rechtsanwälten sowie unserer Rechtsberatung finden Sie unter:

[www.rechtsanwalt.immobilien](http://www.rechtsanwalt.immobilien)



### Generell: Das gilt es vor dem Kauf zu beachten!

Eine Schadenersatzhaftung des Grundstücksverkäufers tritt in der Regel nicht wegen abgebrochener Vertragsverhandlungen ein. Bei einer Finanzierung sollte deshalb die Möglichkeit des Widerrufs des Kreditvertrages bis zum Notartermin vorgesehen sein, um Schäden für Sie zu vermeiden.

Die Beauftragung eines technisch versierten Dritten zur Prüfung des Grundstückes / Hauses ist regelmäßig zwingend geboten. Insbesondere bei einer Eigentumswohnung ist zu beachten, dass Sie nicht nur Ihre Wohnung, sondern einen Anteil am ganzen Haus erwerben.

#### Ihre Ansprechpartner



**Rechtsanwalt Erik Reinke**  
Berlin-Mitte

☎ +49 30 200 75 90

**Rechtsanwältin Lorraine Picaper**  
Berlin-Lankwitz

☎ +49 30 81 86 75 56

**Rechtsanwalt Toralf Luther**  
Berlin-Wilmersdorf

☎ +49 30 885 06 57

✉ [info@rechtsanwalt.immobilien](mailto:info@rechtsanwalt.immobilien)

Weitere Informationen zu den beteiligten Rechtsanwälten sowie unserer Rechtsberatung finden Sie unter:

[www.rechtsanwalt.immobilien](http://www.rechtsanwalt.immobilien)