Vorvertrag Immobilienkauf

Muster zur notariellen Vorbereitung | Stand: 21.09.2026

Dieses Formulierungsbeispiel hilft, einen Vorvertrag mit dem Notariat vorzubereiten. Es ist keine notarielle Urkunde und ersetzt keine auf den Einzelfall abgestimmte Vertragsgestaltung. Ein Vorvertrag, der zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie verpflichtet, bedarf grundsätzlich der notariellen Beurkundung (§ 311b Abs. 1 BGB). Ausfüllen und private Unterschriften allein schaffen diese Bindung nicht.

Bitte vor der Verwendung lesen: Dieses Muster ist eine allgemeine Orientierung zum deutschen Recht, keine Beratung zu Ihrem konkreten Kauf. Verwenden Sie es erst nach individueller Prüfung und Anpassung. Die ausführlichen Nutzungshinweise auf Seite 4 gehören zu diesem Dokument.

§ 1 Vertragsparteien und Kaufgegenstand

Zwischen der nachfolgend bezeichneten Verkäuferseite und Käuferseite soll ein notarieller Vorvertrag über den genannten Grundbesitz geschlossen werden.

Verkäuferseite: vollständige Namen / Firma und Vertretung

Anschrift Verkäuferseite

Käuferseite: vollständige Namen / Firma und Vertretung

Anschrift Käuferseite

Objektanschrift und Art der Immobilie

Grundbuch: Amtsgericht / Bezirk / Blatt

Gemarkung / Flur / Flurstück; bei Wohnungseigentum auch Einheit / Miteigentumsanteil

Mitverkauftes Zubehör / Inventar; gegebenenfalls Anlage

Vor der Beurkundung klären: Eigentümerstellung, Vertretungsbefugnisse, Grundbuchbelastungen, Nutzung, bekannte Mängel und erforderliche Zustimmungen. Fehlende Angaben mit dem Notariat ergänzen; dieses Muster regelt diese Punkte nicht abschließend.

Keine notarielle Urkunde. Private Unterschriften ersetzen die Beurkundung nicht.
Allgemeines Muster, keine Einzelfallberatung. Nutzungshinweise auf Seite 4 beachten.

§ 2 Verpflichtung zum Hauptvertrag

Formulierungsbeispiel für den notariellen Entwurf: Die Verkäuferseite verpflichtet sich zum Verkauf und die Käuferseite zum Kauf des in § 1 bezeichneten Grundbesitzes durch Abschluss eines notariellen Hauptkaufvertrags zu den nachstehend festzulegenden Bedingungen. Die Einzelheiten des Hauptvertrags sind vor Beurkundung dieses Vorvertrags abzustimmen und, soweit erforderlich, in die Urkunde aufzunehmen.

Spätester Termin für den Abschluss des Hauptvertrags

Vorgesehenes Notariat

---

§ 3 Kaufpreis und weitere Bedingungen

Der für den Hauptvertrag vereinbarte Kaufpreis beträgt:

Kaufpreis in Euro / in Worten; gesonderter Inventarpreis, falls vereinbart

---

Fälligkeit, Lastenfreistellung, Besitzübergang, Sachmängelregelungen und die Absicherung beider Seiten sind mit dem Notariat festzulegen. Dieser Entwurf enthält keine Zahlungsaufforderung oder Regelung für eine Anzahlung.

Noch abzustimmende Bedingungen / Anlagen zum Hauptvertrag

---

§ 4 Optionaler Finanzierungsvorbehalt

Nur bei entsprechender Einigung und nach Anpassung im Notariat: Die Käuferseite darf vom Vorvertrag zurücktreten, wenn sie trotz vollständiger Antragstellung bis zum vereinbarten Termin keine Finanzierungszusage zu den ausdrücklich festgelegten Konditionen erhält. Voraussetzungen, Nachweise, Erklärung und Zugang der Rücktrittserklärung sind abschließend festzulegen.

Finanzierungsbetrag / Konditionen / Frist für Antrag und Zusage

---

Nachweise, Empfänger, Form und Zugangsfrist der Rücktrittserklärung

---

Ohne eine passende Vereinbarung schafft eine ausbleibende Finanzierungszusage nicht automatisch dieses vertragliche Rücktrittsrecht. Gesetzliche Rechte bleiben gesondert zu prüfen.

Keine notarielle Urkunde. Private Unterschriften ersetzen die Beurkundung nicht.
Allgemeines Muster, keine Einzelfallberatung. Nutzungshinweise auf Seite 4 beachten.

§ 5 Weitere Rücktrittsrechte und Folgen

Weitere vertragliche Rücktrittsrechte bestehen nur in der jeweils vereinbarten Ausgestaltung. Gründe, Berechtigte, Fristen, Nachweise und Folgen sind konkret zu regeln.

Weiterer Rücktrittsgrund / berechtigte Partei / Voraussetzungen

---

Erklärung und Zugang / Kostenfolgen / gegebenenfalls Rückabwicklung von Leistungen

---

Vertragsstrafe: Dieses Muster sieht keine Vertragsstrafe vor. Soll eine vereinbart werden, müssen Auslöser, Höhe, Verhältnis zu Schadensersatzansprüchen und Wirksamkeit individuell geprüft werden. Ein pauschaler Prozentsatz wird nicht empfohlen.

§ 6 Kosten

Die Parteien wünschen folgende interne Kostenverteilung; die gesetzliche Haftung gegenüber dem Notariat und anderen Stellen ist davon gesondert zu prüfen:

Kosten des Vorvertrags / Entwurfs / Beurkundungsverfahrens

Kosten des Hauptvertrags / Vollzugs / sonstige Erwerbskosten

Die Notarkosten richten sich nach dem GNotKG. Lassen Sie den voraussichtlichen Umfang der Kosten für Vorvertrag und Hauptvertrag vorab erläutern.

§ 7 Notarielle Umsetzung

Dieses Dokument dient als Arbeitsgrundlage für die notarielle Gestaltung. Alle für die Bindung wesentlichen Abreden sind mit dem Notariat zu besprechen und in der erforderlichen Form festzuhalten. Private Unterschriften unter diesem Muster ersetzen die Beurkundung nicht. Änderungen und Nebenabreden sind ebenfalls mit dem Notariat abzustimmen.

Unterlagen und offene Fragen

- Eigentums- und Grundbuchangaben sowie Vertretung und Zustimmungen klären.
- Finanzierungsstand, Bedingungen und realistische Termine abstimmen.
- Kaufpreis, Objektzustand und gewünschte Regelungen zum Hauptvertrag festhalten.
- Kosten und Folgen eines Scheiterns vor der Beurkundung besprechen.

Quellen und Kontakt

§ 311b Abs. 1 BGB - notarielle Form | § 125 BGB - Formmangel

Bundesnotarkammer: Notarkosten | voss.legal: Kontakt

Keine notarielle Urkunde. Private Unterschriften ersetzen die Beurkundung nicht.
Allgemeines Muster, keine Einzelfallberatung. Nutzungshinweise auf Seite 4 beachten.

Hinweise zur Verwendung

Bitte zusammen mit dem Muster aufbewahren und weitergeben.

Allgemeine Information, keine Einzelfallberatung

Dieses kostenlose Formulierungsbeispiel dient ausschließlich der ersten Orientierung und der Vorbereitung eines Gesprächs mit dem Notariat oder einer Rechtsanwältin bzw. einem Rechtsanwalt. Es beruht nicht auf einer Prüfung Ihrer Unterlagen, Ihrer Immobilie, Ihrer Finanzierung oder Ihrer persönlichen Interessen. Es ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, finanzielle oder bautechnische Beratung.

Vor jeder Verwendung prüfen und anpassen

Das Muster ist keine unverändert für jeden Immobilienkauf geeignete Vertragsfassung. Insbesondere Eigentum, Grundbuchbelastungen, Vertretung, Genehmigungen, Objektzustand, Gewährleistung, Finanzierung und die Absicherung beider Seiten können weitere oder abweichende Regelungen erfordern. Für besondere Gestaltungen, etwa Bauträgergeschäfte, Erbbaurechte oder Sachverhalte mit Auslandsbezug, ist es nicht ausgearbeitet. Lassen Sie Inhalt, Vollständigkeit und Eignung für Ihren Einzelfall vor jeder Verwendung prüfen und anpassen.

Keine notarielle Urkunde oder Zahlungsgrundlage

Das Ausfüllen oder private Unterzeichnen dieses Musters ersetzt die erforderliche notarielle Beurkundung nicht. Leisten Sie allein aufgrund dieses Musters keine Anzahlung und geben Sie damit keine verbindliche Kauf- oder Verkaufszusage ab. Stimmen Sie Verpflichtungen, Bedingungen, Fristen und Nebenabreden vorab mit dem Notariat ab.

Stand der Informationen

Redaktioneller Stand: 21.09.2026. Das Muster orientiert sich am deutschen Recht. Gesetze, Rechtsprechung und die tatsächlichen Umstände können sich ändern. Es erfolgt keine individuelle laufende Aktualisierung oder Benachrichtigung der Personen, die das PDF heruntergeladen haben. Prüfen Sie vor der Verwendung die aktuelle Rechtslage und ob eine neuere Fassung verfügbar ist.

Kein Mandat durch den Download

Allein der Abruf oder das Ausfüllen dieses PDFs begründet kein Mandatsverhältnis mit voss.legal. Eine individuelle Bearbeitung setzt eine gesonderte Beauftragung und deren Annahme voraus. Durch den Download übernehmen wir keine Prüfung Ihres Falls und keine Überwachung Ihrer Fristen. Bereits bestehende Mandatsvereinbarungen bleiben unberührt.

Grenzen des Musters und gesetzliche Rechte

Mit dem Muster wird keine Zusage verbunden, dass seine Formulierungen unverändert auf Ihren konkreten Kauf übertragbar sind oder einen bestimmten rechtlichen oder wirtschaftlichen Erfolg herbeiführen. Diese Hinweise erläutern den Zweck und die Grenzen des Dokuments. Sie enthalten keinen pauschalen Haftungsausschluss; gesetzliche Haftungsansprüche bleiben unberührt.