

Checkliste für Immobilienkaufverträge

1. Kaufobjekt/Vertragsgegenstand

Häuser/Grundstücke	
Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	
Gemarkung (Amtsgericht)	
Blatt-Nr.	
Flur / Flurstück	
Grundstücksgröße	
Beschreibung	
Nutzungsart (Ein-/Zwei-/Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss Bauplatz/unbebaut)	
Baujahr	
bauliche Veränderungen am Objekt (ca. in den letzten 10 Jahren)	
besondere nicht öffentliche Beschränkungen oder Auflagen (z.B. Denkmalschutz)	
Reparaturstau (z.B. alte Heizungsanlage/Kessel)	
Mängel (z.B. Schimmel, Holzwurm, Hauschwamm, ökologische Altlasten / Bodenverunreinigungen)	
vorhandene Eintragungen im Baulastenverzeichnis	

im Grundbuch eingetragene Belastungen	Art	Löschung/Übernahme Unterlagen liegen vor (ja/nein)
Abteilung II des Grundbuches (Lasten u. Beschränkungen)		

Abteilung III des Grundbuches		
(Hypotheken/Grundschulden)		

2. Persönliche Daten des Verkäufers

	Herr	Frau	Firma *
Name			
Vorname			
Geburtsname			
geboren am			
Anschrift			
Staatsangehörigkeit			
Beruf			
Familienstand / Güterstand			
Telefon privat			
Telefon dienstlich			
Mobil-Nr.			
Telefax-Nr.			
E-Mail			
Anteil am Objekt (1/1, 1/2 oder MEA)			
Ausweisung bei Notar (durch BPA, Reisepass, Pass, Führerschein)			
Sonstiges			
Vertreter vom Verkäufer (falls notwendig) z.B. bei Betreuungen (Vormund), Zwangsversteigerungen, Verhinderung bei Beurkundungsverhandlung (Name, Anschrift)			

3. Persönliche Daten des Käufers

	Herr	Frau	Firma	*
Name				
Vorname				
Geburtsname				
geboren am				
Anschrift				
Staatsangehörigkeit				
Beruf				
Familienstand / Güterstand				
Telefon privat				
Telefon dienstlich				
Mobil-Nr.				
Telefax-Nr.				
E-Mail				
Anteil am Objekt (1/1, 1/2 oder MEA)				
Ausweisung bei Notar (durch BPA, Reisepass, Pass, Führerschein)				
Sonstiges				
Vertreter vom Käufer (falls notwendig) z.B. bei Betreuungen (Vormund), Zwangsversteigerungen, Verhinderung bei Beurkundungsverhandlung (Name, Anschrift)				

4. Angaben zum Kaufpreis

Angaben zum Kaufpreis	
Kaufpreishöhe	
davon entfallen auf Inventar/Zubehör	
Auflistung des mitverkauften Inventars/Zubehörs	
(ggf. mit Kaufpreisangabe)	
Zahlungsweise/-termine	
Kaufpreisfälligkeit am	
Teilkaufpreiszahlung (Höhe/Zahlung am)	
(z.B. bei vorzeitigem Besitzübergang)	
werden vom Kaufpreis Belastungen (Abt. III des Grundbuches) abgelöst?	
Kontoverbindung des Verkäufers	
(Institut, BLZ, Konto-Nr.)	

5. Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer

Kaufpreisfinanzierung	Höhe / Institut
Eigenkapital	
Aufnahme einer Grundschuld	

6. Besitzübergang

Nutzen, Lasten, Gefahr	
Besitzübergang am	

7. Kosten

Art (bitte ankreuzen)	Käufer	Verkäufer
Notarkosten (inkl. Vollzug)		
Grunderwerbssteuer		
Kosten der Lastenfreistellung		

Nachgenehmigung des notariellen Vertrages (bei Vertretung)		
Maklergebühren (siehe hierzu auch Ziff. 8)		

8. Makler

Vermittlung des Objektes

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Vermittlung des Kaufobjektes durch die Irina Brandt Immobilien, Irina Brandt Die Klappe 4 in 34346 Hann. Münden erfolgte.

Die Maklercourtage in Höhe von 5,95 % (in Worten: Fünf Komma neun fünf Prozent) zuzüglich Mehrwertsteuer in Höhe von 19 % ist verdient und fällig am /mit

9. Beurkundung/Auftrag

Notar

Die Vertragsparteien beauftragen übereinstimmend das Notariat

.....

einen entsprechenden Vertragsentwurf zu fertigen und uns diesen jeweils zukommen zu lassen. Kommt es nicht zu einer Unterzeichnung des Vertragsentwurfes, ist die Vertragspartei zur Übernahme etwaiger Notariatsgebühren verpflichtet, die die Unterzeichnung verweigert bzw. die das „Scheitern des Vertrages“ verursacht.

10. Sonstiges

Weitere Vereinbarungen/Regelungen

--

11. Unterschriften

	Käufer	Verkäufer
Ort, Datum, Unterschrift (bei Ehegatten jeder für sich)		

Erklärungen / Ausfüllhinweise

1. Kaufobjekt / Vertragsgegenstand

alle Angaben bitte genau ausfüllen (ggf. anhand eines Grundbuchauszuges/Katasterplanes)

- **Wohnungseigentum:** Der Verkauf von Wohnungseigentum bedarf unter Umständen der Zustimmung des Verwalters, die in der Regel der Notar einholt. Dem Notar muss mitgeteilt werden, wo sich die Verwalterbestellungsurkunde (Verwalternachweis) befindet (beim Verwalter/Grundbuchamt). Dem Käufer muss die Teilungserklärung zur Kenntnisnahme ausgehändigt werden.
- **Baulastenverzeichnis:** Baulasten sind im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen. Diese werden vom Käufer übernommen. Der Notar sieht das Baulastenverzeichnis (i.d.R.) nicht ein. Der Käufer sollte sich über Eintragungen vor Beurkundung informieren.
- **Mietverhältnis** (kraft Gesetzes tritt der Käufer in bestehende Mietverhältnisse ein), daher genaue Bezeichnung der Mieter nebst Mietzahlungen und Kautionen
- **Erschließungskosten:** Bitte geben Sie hier an, ob die Anlieger- und Erschließungsbeiträge bei der zuständigen Gemeinde/Stadt endgültig abgerechnet und bezahlt sind. Dies kann bei der Gemeinde/Stadt erfragt werden. Der Käufer sollte zur eigenen Absicherung auf dieser Abfrage bestehen. Der Verkäufer sollte die Abfrage durchführen, um nicht seinerseits eine fehlerhafte und eventuell haftungsbegründende Auskunft zu geben.
- **Energiesparverordnung:** Sollten solche Maßnahmen anstehen (z.B. Nachrüstungspflicht bei Eigentumswechsel bzgl. Ein- und Zweifamilienhäusern) bitte unter Ziff. 10 (Sonstiges) aufführen.
- **im Grundbuch eingetragene Rechte:** Rechte in Abteilung II (Grunddienstbarkeiten – z.B. Leitungs- und Wegerechte) werden i.d.R. vom Käufer übernommen. Vormerkungen (z.B. Wohnungs- u. Nießbrauchsrechte) werden - wie Rechte in Abteilung III (Grundschulden/Hypotheken des Verkäufers) - i.d.R. gelöscht. Welche Unterlagen hierfür benötigt werden, bitte beim beurkundenden Notariat erfragen. Sollten Rechte in Abteilung III gelöscht werden, bitte dem Notariat die entsprechenden Darlehens-Nummern und Filialen mitteilen (erleichtert den späteren Vollzug des Vertrages).

2. und 3. Angaben zu den Vertragsparteien

alle Angaben bitte genau ausfüllen, da somit unnötige Fragen vermieden werden können

4. Angaben zum Kaufpreis

- **Kaufpreiszahlung:** Hier sind Angaben zu machen, in welcher Höhe und wann der Kaufpreis gezahlt werden soll (i.d.R. erfolgt eine Zahlung des Kaufpreises, wenn zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen sowie die Sicherstellung der Lastenfreistellung gewährleistet ist).
- **Inventar/Zubehör:** z.B. Einbauküche, Rasenmäher, Werkzeuge, Jalousien
- **Teilkaufpreis:** Eine Teilkaufpreiszahlung könnte ggf. bei vorzeitigem Besitzübergang vereinbart werden.
- **Bankverbindung des Verkäufers:** Bitte geben Sie die Bankverbindung genau an, auf die der Kaufpreis (ggf. Restkaufpreis nach Ablösung bestehender Darlehensverbindlichkeiten) zu zahlen ist. Wird der Kaufpreis an mehrere Verkäufer gezahlt, so geben Sie bitte jede Bankverbindung und den entsprechenden Teilbetrag an.

Für alle weiteren Fragen steht Ihnen das beurkundende Notariat zur Verfügung.