

Checkliste Kauf Eigentumswohnung von Notar Dr. Peter Schubert, München

1. Personalien

Verkäufer: 1 oder mehrere, natürliche oder juristische Person

Name, Beruf, Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift, verheiratet,
Deutsche/Aussiedlerdeutsche/Ausländer?, abweichende Postan-
schrift

Kommen alle? Oder wird auf Grund Genehmigung/Vollmacht ge-
handelt?

Bei Juristischer Person: Sitz, HRB Nr., wer ist Geschäftsführer?
Name, Beruf, Anschrift; Postanschrift der Juristischen Person, Ver-
tretungsberechtigung?

Käufer wie oben

2. Grundbuch

Grundbesitz nach Amtsgericht, Steuergemeinde, Band, Blatt, Ge-
markung, FlstNr., Flur, Eigentümer,

Liegt ein Erbfall vor (ist ggf. noch der Erblasser als Eigentümer ver-
merkt? Umlegung? Sanierung? Zwangsversteigerung?)

Belastungen: Dienstbarkeiten, Grundschulden, etc.? - sind noch
Darlehen abgesichert?

Veräußerungsbeschränkungen: Muss Verwalter oder müssen ande-
re Eigentümer zustimmen? Anschrift: ...

3. Kaufgegenstand

Wohnungs-Nr., zugehörige Garage, Keller, Stellplatz etc., Haus,
Küche, sonstige bewegliche Gegenstände (einzeln benennen) etc.

4. Vormerkung ja (idR), Auflassungssperre (Verkäuferschutz)

5. Kaufpreis - Höhe und Fälligkeit

Anteil Grund und Boden (falls Käufer vermietet, wegen der Ab-
schreibung); separater Ausweis Stellplatz, Garage etc.

Umsatzsteuer zusätzlich? Umsatzsteuerabtretung? - nur bei Ver-
kauf von Unternehmer an Unternehmer!

Fälligkeit - Standard 10 Tage nach Vormerkung, Verwalterzustim-
mung (falls erforderlich), Lastenfreistellung und Räumung? Anzahl-
lung, Raten? Genehmigungen erforderlich?

Notaranderkonto?

Tilgung durch Schuldübernahme? Welche Grundpfandrechte? Ab-
lösung oder Befreiung bei Nichtgenehmigung?

Nur Teilzahlung, für Rest Sicherheitshypothek?

Kaufpreisrente?

6. Besitz

Übergang mit Kaufpreiszahlung? Bestimmter Stichtag? Bei Anderkonto?
 Miete/Pacht ja/nein, vollständig/teilweise Übernahme ja/nein
 Selbst bewohnt?, Räumung bis wann? Schadenersatz/Nutzungsentgelt bei Fristüberschreitung? Vermietet/verpachtet an Käufer?
 Wohnungsbindung (sozialer Wohnungsbau) - ja/nein?

7. Haftung

Besonderheiten: Mängel, altrechtliche Dienstbarkeiten, Altlasten, Abstandsflächen?
 Übernommene Rechte? Löschung von Rechten an anderem Grundbesitz? Löschungsbewilligungen für Grundschulden/ggf. Grundschuldbriefe schon vorhanden?

Rückstände bezüglich Hausgeld? Beschlossene Renovierungsmaßnahmen? Stand von Rücklagen? etc.

Hat sich der Käufer über Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen informiert?

8 Vorkaufsrechte

Vorkaufsrechte des Mieters der Wohnung können nach dem Wohnungsbindungsgesetz oder § 577 BGB bestehen. Wer ist Mieter - falls vermietet? Gibt es sonstige private Vorkaufs-/Ankaufsrechte? Wer ist Berechtigter?

9 Genehmigungen

Können erforderlich sein z. B bei Sanierungsvermerk, Umlegungsverfahren, Lage in neuen Bundesländern, durch Betreuungsgericht etc., Verwalterzustimmung zum Verkauf?

10. Erschließung

Ist der Grundbesitz voll erschlossen? Bestehen offene Posten - auch fernere Erschließung/Kläranlage? Sonderregeln Herstellung? Wurden entsprechende Auskünfte bei der Gemeinde/beim Verwalter eingeholt?

11. Kosten

Käufer trägt die Kosten. Ausnahme: Die Löschungskosten für seine Grundschulden trägt der Verkäufer.

12. Sonstiges

Sind Regelungen unter Miteigentümern, ehe- oder erbrechtlicher Art (letzteres sehr sinnvoll) auf Erwerberseite gewünscht?
 Steuerliche Informationen gibt der Notar nicht; diese holen sie bei ihrem Steuerberater ein.
 Ist eine Maklerprovision in die Urkunde aufzunehmen?
 Vollmachten für den Käufer
 zur Finanzierung des Kaufobjektes / ggf. mit Rücktrittsrecht bei öffentlichen Fördermitteln
 Erbregelung für Käufer - Testament