

Checkliste Kauf eines Hauses 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 Postanschrift

Kommen alle? Oder wird auf Grund Genehmigung/Vollmacht gehandelt?

Bei Juristischer Person: Sitz, HRB Nr., wer ist Geschäftsführer?

Name, Beruf, Anschrift; Postanschrift der Juristischen Person, Vertretungsberechtigung?

Käufer wie oben

2. Grundbuch

Grundbesitz nach Amtsgericht, Steuergemeinde, Band, Blatt, Gemarkung, FlstNr., Flur, Eigentümer,

Liegt ein Erbfall vor (ist ggf. noch der Erblasser als Eigentümer vermerkt? Umlegung? Sanierung? Zwangsversteigerung?

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

3. Kaufgegenstand

Grundstück, Haus, Küche, sonstige bewegliche Gegenstände (einzeln benennen) etc.

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

5. Kaufpreis - Höhe und Fälligkeit

Festpreis oder Quadratmeterpreis, Anteil Grund und Boden (falls Käufer vermietet, wegen der Abschreibung)

Umsatzsteuer zusätzlich? - nur bei Verkauf von Unternehmer an Unternehmer!

Fälligkeit - Standard 10 Tage nach Vormerkung, Negativzeugnis über gemeindliches Vorkaufsrecht, Lastenfreistellung und Räumung? Anzahlung, Raten? Genehmigungen erforderlich?

Notaranderkonto?

Tilgung durch Schuldübernahme? Welche Grundpfandrechte? Ablösung oder Befreiung bei Nichtgenehmigung?

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?

8 Vorkaufsrechte

Vorkaufsrechte öffentlicher Stellen können bestehen nach dem Na-
turschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz: bei Lage in Natur und an-
deren Bundesländern; Planfeststellungsverfahren; gibt es private
Vorkaufs-/Ankaufsrechte? Wer ist Berechtigter?

9 Genehmigungen

Können erforderlich sein z. B. bei Sanierungsvermerk, Umlegungs-
verfahren, Lage in neuen Bundesländern, durch Betreuungsgericht
etc.

10. Erschließung

Ist der Grundbesitz voll erschlossen? Bestehen offene Posten -
auch fernere Erschließung/Kläranlage? Sonderregeln Herstellung?
Wurden entsprechende Auskünfte bei der Gemeinde 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 öf-
fentlichen Fördermitteln
zu Bauanfragen