

# CHECKLISTE Kaufvertrag über Wohnungs- bzw. Teileigentum

Notariat Dr. Michael Kleensang  
Friedrich-Ebert-Anlage 24  
**69117 Heidelberg**

Telefon 06221/3350590  
Fax 06221/33505999  
mail@notariat-kleensang.de

**Beurkundungstermin** \_\_\_\_\_

Kaufvertrag über - bitte ankreuzen bzw. Nichtzutreffendes streichen -

- eine Eigentumswohnung  
 Teileigentum

**Bitte die ausgefüllte Checkliste zurück an den Notar senden!**

## 1. VERKÄUFER

Name		
Geb.Name		
Rufname		
Geb.Datum		
Straße		
Wohnort		
Telefon		
Güterstand		
11-stellige Steuer ID Nr.		
Staatsange- hörigkeit		
E-Mail		

## 2. KÄUFER

Name		
Geb.Name		
Rufname		
Geb.Datum		
Straße		

Wohnort		
Telefon		
Güterstand		
Staatsangehörigkeit		
11-stellige Steuer ID Nr.		
E-Mail		

Ist einer der Beteiligten in einem der nachstehenden Güterstände lebend?

Wenn ja:  Käufer  Verkäufer

Gütertrennung oder  Gütergemeinschaft?  Ausländischer Güterstand

3. **OBJEKTDESCHEIBUNG**

Das Wohnungs- (bzw. Teil-)eigentum ist eingetragen im Wohnungs- (bzw. Teil-)eigentumsgrundbuch von

\_\_\_\_\_ Blatt \_\_\_\_\_

Lage/Anschrift: \_\_\_\_\_

Beschrieb: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. \_\_\_\_\_

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ dem Teileigentum Nr. \_\_\_\_\_

Verwalter der Wohnanlage ist: \_\_\_\_\_

Der Anteil an der Instandhaltungsrücklage beträgt: € ..\_\_\_\_\_ zum \_\_\_\_\_  
(ist nicht grunderwerbsteuerpflichtig, Auskunft kann der Verwalter erteilen) (Datum einfügen)

4. **Belastungen**

Ist das Objekt mit Grundschulden/Hypotheken belastet?  ja  nein

Wenn ja, bitte angeben:

Nennbetrag (= im Grundbuch eingetragener Betrag)	Gläubigerbezeichnung (= welche Bank, Bau-sparkasse usw.)	Sind noch Darlehensbeträge zurückzuzahlen. wieviel?
€		€
€		€
€		€

**Zu 4:**

Werden diese Grundpfandrechte übernommen?  ja  nein

Wenn ja

a) nur in dinglicher Haftung (Übernahme durch die finanzierende Bank des Verkäufers)  ja  nein

b) mit Übernahme der Darlehen unter Anrechnung auf den Kaufpreis  ja  nein  
(Übernahme der Darlehen ist nur mit Zustimmung der Bank zulässig!)

Müssen mit dem Kaufpreis offene Darlehensforderungen der Banken / Gläubiger gegen den Verkäufer abgelöst werden?

ja  nein

Wenn ja: Erfolgt die Abwicklung über eine Bank?  ja  nein

Welche Bank? \_\_\_\_\_

Mit der Bank, die die Kaufpreisabwicklung mit Ablösung von Darlehen und Lastenfreistellung des Objekts übernimmt, muss diese Treuhandabwicklung unbedingt vor dem Beurkundungstermin abgesprochen sein. In der Regel gibt die Bank ein Abwicklungs- bzw. Treuhandkonto an, auf das die Kaufpreiszahlung zu erfolgen hat.

**5. KAUFPREIS**

Höhe EUR \_\_\_\_\_

Mitverkaufte Einrichtung (z.B. Einbauküche), Heizöl, usw., bitte aufzählen

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Hierauf entfallender Anteil am Kaufpreis (nicht Grunderwerbsteuerpflichtig) EUR \_\_\_\_\_

Fälligkeit: Erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung  ja

oder aber: fester Termin, wenn ja, wann? \_\_\_\_\_

Zur Sicherung des Verkäufers vor Verlust des Eigentums ohne Erhalt des Kaufpreises und des Käufers vor Verlust des Kaufpreises ohne Eigentumserwerb sollte in der Regel die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers als Voraussetzung für die Fälligkeit vereinbart werden und die daraufhin vorzunehmende Zahlung des Kaufpreises als Voraussetzung für die Veranlassung des Eigentumswechsels.

Auf welches Konto (gegebenenfalls bei Bank zu erfragendes Treuhandkonto, wenn Schulden abzulösen sind und eine Bank die Abwicklung übernimmt) ist der Kaufpreis zu zahlen?

Bank..\_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_

IBAN-Nr. \_\_\_\_\_ Kontoinhaber..\_\_\_\_\_

## 6. Finanzierung des Kaufpreises

Muss der Käufer den Kaufpreis finanzieren?  ja  nein

### Wenn ja:

Bitte fügen Sie die Grundpfandrechtsbestellungsformulare der finanzierenden Institute bei, zumindest besorgen Sie sich diese rechtzeitig, damit sie im Termin vorliegen.

## 7. Übergabe

Der Vertragsgegenstand wird genutzt  von niemand (geräumt)  
 vom Verkäufer  
 von einem Dritten, z.B. Mieter

Die Übergabe mit dem Übergang von Nutzen und Lasten soll erfolgen wann:

am \_\_\_\_\_ (festes Datum) oder erst  mit erfolgter Kaufpreiszahlung

Übergabe in geräumten Zustand?  ja  nein

Bei Räumungspflicht des Verkäufers: Was soll für den Fall verspäteter Räumung gelten?

Rücktrittsrecht  ja  nein

Vertragsstrafe  ja  nein

Soll die Räumung Zahlungsvoraussetzung sein?  ja  nein

oder soll, falls Kaufpreiszahlung erfolgt ist, die Räumung aber noch nicht, eine Nutzungsent-schädigung gezahlt werden?

ja  nein

Besteht ein Mietverhältnis?  ja  nein

Wenn ja: Der Mietvertrag geht nach § 566 BGB aufgrund gesetzlicher Vorschrift mit Eigen-tumswechsel auf den Käufer über.

Hat der Mieter eine Mietkaution geleistet?  ja  nein

Öffentlich geförderter Wohnungsbau (sozialer Mietwohnungsbau) mit Mietpreisbindung?

ja  nein

Ist der Mietvertrag dem Käufer übergeben?  ja  nein

### 8. Haftung für Sachmängel

Bei Privatverkäufen gebrauchter Objekte ist ein Ausschluss der Haftung für Sachmängel (gekauft, wie es liegt und steht) üblich.

Soll dieser vereinbart werden?  ja  nein

Nicht unerhebliche Mängel sind ungefragt dem Käufer mitzuteilen.

Sind Mängel bekannt?

---

---

---

---

---

Bestehen Baulasten (= Verpflichtung, begründet durch Vereinbarung mit der Baubehörde, über die Bauvorschriften hinaus etwas zu tun, zu unterlassen oder zu dulden, etwa Unterlassung einer bestimmten Bebauung, Übernahme der Verpflichtung zur Erstellung von Garagen bzw. Pkw-Stellplätzen oder Duldung des Baus des Nachbarn, der nicht den Grenzabstand einhält bzw. Duldung von Leitungsrechten)?

ja  nein

### 9. ANLIEGER- UND ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Sind Sie sicher, dass sämtliche Erschließungsmaßnahmen von der Gemeinde abgeschlossen und in Rechnung gestellt wurden? Da Restarbeiten oft nachträglich erfolgen, sollten Sie, um sicher gehen, bei der Gemeinde nachfragen.

Nach der Neuregelung des Kaufrechts trägt der Verkäufer die „Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld für die Maßnahmen, die bis zum Tage des Vertragsschluss bautechnisch begonnen sind (§ 436 BGB). Abweichende Regelungen sind möglich, z.B. Aufteilung nach Ausbaustand oder nach Zustellung der Beitragsbescheide. Es wird empfohlen, sich bei der Gemeinde über ausstehende Beiträge bzw. die über die Möglichkeit von Nachforderungen zu informieren.

Sind alle Anlieger- und Erschließungsbeiträge bezahlt?  ja  nein

Wenn nicht, was ist bezahlt? .. \_\_\_\_\_

Was steht noch aus? \_\_\_\_\_

Bis jetzt noch nicht in Rechnung gestellte Beiträge soll tragen der

Käufer  Verkäufer

10. **Sonstiges**

Bedarf die Veräußerung der Zustimmung durch den Verwalter?

ja  nein

Bestehen Mängel am Gemeinschaftseigentum, für deren Behebung die Instandhaltungsrücklage **nicht** ausreicht?

ja  nein

Falls ja, welche?

---

---

---

---

---

Sind dem Käufer übergeben:

Teilungserklärung

ja  nein

Aufteilungspläne

ja  nein

Verwaltervertrag

ja  nein

Letzter Wirtschaftsplan

ja  nein

Protokoll der letzten Eigentümer-  
versammlung

ja  nein

**Hinweis: Wird eine vermietete Wohnung verkauft und wurde Haus wurde erst nach Abschluss des Mietvertrags in Wohnungseigentum aufgeteilt, hat der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB), und eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist für den Käufer frühestens 3 Jahre (§ 577a BGB), nachdem er als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, möglich.**

11. **Weitere Vereinbarungen / Angaben**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---