

Checkliste – Einfamilienhauskauf

I. Informationen zu den Vertragsparteien

1. Wer ist am Rechtsgeschäft beteiligt?

Für die Erstellung des Kaufvertrages sind die Daten (Name, Geburtsdatum, SV-Nummer, Beruf, Adresse, Staatsbürgerschaft) der Verkäufer und Käufer erforderlich.

2. Wer ist der grundbücherliche Eigentümer?

Ihr Notar hat elektronischen Zugang zum Grundbuch und überprüft für Sie wer im Grundbuch eingetragen und daher tatsächlich zum Verkauf des Grundstückes berechtigt ist!

II. Das Kaufobjekt

1. Beschreibung des Grundstückes und des Hauses:

Größe, Lage, Baulichkeiten, sowie der Grenzverlauf zu den Nachbargrundstücken und sind zur Vermeidung nachträglicher Überraschungen zu überprüfen.

2. Wird das Inventar mit verkauft?

Falls ja, ist eine genaue Liste mit den einzelnen Gegenständen zu erstellen.

3. Liegen aktuelle Pläne, sowie entsprechende Bau- und Benützungsbewilligungen für die Baulichkeiten vor?

4. Welche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und befinden sie sich in ordnungsgemäßem Zustand?

5. Was passiert mit den restlichen Heiz- und Brennmaterialien?

6. Haben andere Personen Rechte am Grundstück oder Haus?

z.B. Geh- und Fahrtrechte, Wohn- und Mietrechte, etc. und sind diese vom Käufer zu dulden oder können diese gelöscht werden?

7. Wie erfolgt die Zufahrt zum Grundstück?

Kann auf das Grundstück von einer öffentlichen Straße zugefahren werden oder sind dazu Fahrtrechte auf Nachbargründen erforderlich?

8. Wie ist das Grundstück gewidmet?

9. Ist es bereits aufgeschlossen und wurden sämtliche Aufschließungs-/Ergänzungsabgaben bezahlt?

Zu klären ist, ob sämtliche Abgaben bei der zuständigen Gemeinde endgültig abgerechnet und bezahlt sind.

10. Ist das Grundstück frei von Lasten?

Sollten Belastungen vorliegen muss eine Vereinbarung getroffen werden, ob diese vom Käufer zu übernehmen oder vom Verkäufer zu löschen sind.

III. Kaufpreis und Finanzierung

1. Wie hoch ist der Kaufpreis und wie wird der aufgebracht?

a) Können die Käufer den Kaufpreis durch Eigenmittel finanzieren oder werden Kreditmittel in Anspruch genommen?

b) Im Falle der Fremdfinanzierung:

(1) Welches Kreditinstitut finanziert den Kauf und ist eine grundbücherliche Sicherstellung vereinbart?

(2) Ist ein Treuhänder erforderlich?

Wenn das Grundstück mit Schulden des Verkäufers belastet ist, ist sicherzustellen, dass der Kaufpreis für die Abdeckung derselben verwendet wird.

Ihr Notar wird in diesem Fall Treuhänder für den Kaufpreis und sorgt für eine ordnungsgemäße Abwicklung.

(3) Gibt es neben der Eintragung eines Pfandrechtes auch andere, u.U. kostengünstigere Möglichkeiten?

c) Wie hoch ist der Kaufpreis für das mit verkaufte Inventar?

Wie alt sind die einzelnen Gegenstände und liegen hierfür Rechnungen vor?

2. Wann ist der Kaufpreis zu bezahlen?

IV. Übernahmestichtag

1. Ab wann steht dem Käufer die Liegenschaft samt Haus tatsächlich zur Verfügung

2. Ab wann muss der Käufer die laufenden Kosten (z.B. Grundsteuer, Betriebskosten, etc.) bezahlen?

Mit dem vereinbarten Übernahmestichtag gehen Nutzen, aber auch Gefahr und Zufall auf die Käufer über.

3. Wer übernimmt die Räumung des nicht mit verkauften Mobiliars und bis zu welchem Zeitpunkt?

V. Genehmigungen

1. Sind behördliche Genehmigungen für die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages erforderlich?

VI. Kosten

1. Welche Kosten kommen auf den Käufer zu und wie werden Sie finanziert?

Neben dem Honorar für den Vertragserrichter sind die Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühren, sowie allenfalls Maklerprovisionen zu bezahlen.

Allfällige Lastenfreistellungskosten werden üblicherweise vom Verkäufer getragen.

VII. Sonstiges

1. Wurde von den Verkäufern ein gültiger Energieausweis vorgelegt?

2. Soll es zwischen den Käufern eine wechselseitige Absicherung hinsichtlich der Miteigentumsanteile geben?

Über die im Einzelfall bestehenden Möglichkeiten berät Sie Ihr Notar gerne!

3. Werden Regelungen für den Fall des Ablebens eines Käufers gewünscht?

Ihr Notar als Spezialist im Erbrecht klärt Sie umfassend über die erbrechtlichen Bestimmungen und der diesbezüglichen Gestaltungsmöglichkeiten auf!