

Checkliste – Wohnungskauf

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 der Wohnung und des Inventars, falls dieses mit verkauft werden soll!

Größe, Lage, Raumaufteilung.

2. Sind der Wohnung ein Kellerabteil, ein PKW-Abstellplatz oder sonstige Räumlichkeiten zugeordnet?

3. Wird (das) Inventar mit verkauft?

Falls ja, ist eine genaue Inventarliste mit den einzelnen Gegenständen zu erstellen (Anschaffungszeitpunkt, Anschaffungskosten, Zeitwert).

4. Wer ist der Verwalter?

Name und Anschrift.

5. Sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ordnungsgemäßem Zustand?

6. Haben andere Personen Rechte an der Wohnung?

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

7. Gibt es bestimmte Benützungsvereinbarungen oder besondere

Aufteilungsschlüssel und Abrechnungseinheiten für die Betriebskosten der Wohnhausanlage?

8. Ist eine entsprechende Rücklage vorhanden?

9. Ist die Eigentumswohnung 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?

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

2. Im Falle der Fremdfinanzierung:

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

Neben der Eintragung eines Pfandrechtes gibt es auch andere, u.U. kostengünstigere Möglichkeiten.

3. Wie hoch ist der Kaufpreis für das mit verkaufte Inventar?

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

4. 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.

5. Wann ist der Kaufpreis zu bezahlen?

IV. Übernahmestichtag

1. Ab wann steht mir die Wohnung tatsächlich zur Verfügung und ab wann muss ich die laufenden Betriebskosten bezahlen?

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

2. **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?**

Welche Rechtsfolgen sind mit der Begründung einer Wohnungseigentümerpartnerschaft verbunden?

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

2. **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!