

Checkliste – Kaufvertrag Immobilie

Beim Kauf einer Immobilie ist der Kaufvertrag das zentrale Dokument, das alle wichtigen Details und Vereinbarungen festhält. Er regelt den Eigentumsübergang zwischen Verkäufer und Käufer. Zugleich sichert er die Rechte und Ansprüche der Kommune und der Kreditgeber. Prüfen Sie mit dieser Checkliste, ob alles Notwendige im Kaufvertrag hinterlegt ist und erfahren Sie, welche Unterlagen Sie für den Notartermin benötigen.

1. Inhalte eines Kaufvertrags

Den Kaufvertrag für eine Immobilie setzt ein Notar auf, der in der Regel ein Standard-Vertragswerk nutzt, das er um individuelle Gegebenheiten erweitert. Die folgenden Angaben sind im Immobilienkaufvertrag in den meisten Fällen enthalten:

Angaben zum Käufer und Verkäufer

→ Name, ggf. Geburtsname, Geburtsdatum sowie Anschrift des Käufers und Verkäufers

→ Personalausweisangaben

→ Steueridentifikationsnummer

→ Kontoverbindung zur Zahlung des Kaufpreises

→ Notizen:

Angaben zum Kaufgegenstand

→ Grundstück

→ Angaben zum Grundbuchbezirk, der Grundbuchblattnummer und dem Flurstück


→ Eingetragene »[Grundschild](#)« und Belastungen im Grundbuch (z. B. Wegerechte, Erbpacht)

→ Regelungen bei Bodenverunreinigungen (Nachbesserung, Entschädigung, Rücktritt vom Kauf)

→ Vereinbarung zu noch anfallenden »[Erschließungskosten](#)«

Checkliste – Kaufvertrag Immobilie

Angaben zum Kaufgegenstand	
Immobilie	
→	Detaillierte Objektbeschreibung, Informationen zum Zustand des Objektes und zu bekannten Mängeln. Z. B. feuchte Wände, die eine » Kellersanierung « erfordern. <input type="checkbox"/>
→	Gewährleistungsregelungen (falls versteckte Mängel auftreten) <input type="checkbox"/>
→	Regelungen zu ausstehenden Renovierungen <input type="checkbox"/>
→	Nutzungsrechte (z. B. Wohnrecht) <input type="checkbox"/>
→	Zusicherung des Verkäufers, dass das Objekt nicht unter » Denkmalschutz « steht <input type="checkbox"/>
→	Angaben zur » Wohnfläche « und deren Berechnung. (So können die Größe der Immobilie, deren Kaufpreis sowie Nebenkosten, Versicherungen und mögliche Steuerbelastungen beurteilt werden.) <input type="checkbox"/>
→	Baujahr der Immobilie <input type="checkbox"/>
→	Mitverkauftes Inventar (Z. B. eine Einbauküche) <input type="checkbox"/>
→	Notizen:

 Hier finden Sie ergänzende Informationen zu »[Eintragungen im Grundbuch](#)« sowie zum »[Grundstückskauf](#)«.

Checkliste – Kaufvertrag Immobilie

Angaben zum Kaufgegenstand

Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten

Kaufpreis und Zahlungstermin

Auflassung (Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch) und Regelungen zum Eigentumsübergang


Zahlungsmodalitäten (Bankverbindung/Kontodaten, Zahlungsplan, evtl. Notaranderkonto, Informationen zur Grunderwerbsteuer)

Informationen zu einem möglicherweise vorhandenen Vorkaufsrecht

Regelung zu Verzugszinsen (falls Verkäufer Objekt später übergibt, als vereinbart)

Aufteilung von Notar- und Grundbuchkosten zwischen Verkäufer und Käufer

Notizen:

 Hier finden Sie ergänzende Informationen zu [»Nebenkosten beim Hauskauf«](#)


Übergang und Übergabe der Immobilie


Käufer bezahlt die **»Grunderwerbsteuer«**, die Notarkosten und den Kaufpreis. Er wird als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Der Verkäufer übergibt den Schlüssel an den neuen Eigentümer.

Notizen:

Ein Immobilienkaufvertrag kann darüber hinaus eine Vollmacht für den Notar enthalten, damit dieser den Kaufvertrag im Auftrag des Käufers und Verkäufers umsetzen kann.


 Bitte erkundigen Sie sich bei Ihrem Makler oder Ihrem Notar zu den Besonderheiten bei den Kaufverträgen für Neubauten und besonders für Immobilien, die ein Bauträger erstellt hat. Hier gelten besondere Regelungen.

 Hier finden Sie ergänzende Informationen zu [»Notarkosten beim Hauskauf«](#)

Checkliste – Kaufvertrag Immobilie

2. Das sollten Sie zum Notartermin mitbringen

→	Personalausweis und Steuer-ID	<input type="checkbox"/>
→	Finanzierungszusage der Kreditgeber	<input type="checkbox"/>
→	Ggf. Unterlagen zum Grundbucheintrag von:	<input type="checkbox"/>
	→ Dienstbarkeiten	<input type="checkbox"/>
	→ Baulasten	<input type="checkbox"/>
	→ Nießbrauch und Wohnrechten	<input type="checkbox"/>
	→ Wegerechten	<input type="checkbox"/>
	→ Vorkaufsrechten	<input type="checkbox"/>
→	Bei vermieteten Objekten: Mietverträge	<input type="checkbox"/>

 Sie haben noch Fragen? Dann fordern Sie unser »kostenloses Infomaterial« an oder lassen Sie sich von einem unserer Heimatexperten beraten unter »www.schwaebisch-hall.de/beraten«.

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Crailsheimer Straße 52
74523 Schwäbisch Hall
Telefon +49 791 46-4646
(Mo. bis Fr. von 8 bis 20 Uhr)

