



Dr. Isabella Eberl
Öffentliche Notarin



A- 5660 Taxenbach Raiffeisenstraße 3
Tel: 06543/52 53- 0 Mobil: 0664/582 52 90
office@notarin-eberl.at www.notarin-eberl.at

Checkliste Kaufvertrag Einfamilienhaus

Dieses Infoblatt dient der Vorbereitung des Beratungsgesprächs und ermöglicht Ihnen vorab einen Überblick über die benötigten Informationen zu gewinnen. Auch wenn nicht alle Angaben von Ihnen ausgefüllt werden können, bitten wir vorab um die Übersendung des Infoblattes.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass das Infoblatt nicht die persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen kann.

Bitte bringen Sie zum Besprechungstermin Ihren Ausweis mit.

Verkäufer
Name:
<input type="text"/>
<input type="text"/>
Vorname:
<input type="text"/>
<input type="text"/>
Geburtsdatum:
<input type="text"/>
<input type="text"/>
SV-Nr.:
<input type="text"/>
Adresse:
<input type="text"/>
<input type="text"/>

Telefonnummer:

--

E-Mail:

--

Staatsbürgerschaft:

Anteil:

Verkäufer

Name:

Vorname:

Geburtsdatum:

SV-Nr.:

--

Adresse:

Telefonnummer:

--

E-Mail:

--

Staatsbürgerschaft:

Anteil:

Verkäufer

Name:

Vorname:

Geburtsdatum:

SV-Nr.:

--

Adresse:

Telefonnummer:

--

E-Mail:

--

Staatsbürgerschaft:

Anteil:

Käufer

Name:

Vorname:

Geburtsdatum:

SV-Nr.:

Adresse:

Staatsbürgerschaft:

Anteil:

Käufer

Name:

Vorname:

Geburtsdatum:

SV-Nr.:

Adresse:

Staatsbürgerschaft:

Anteil:

Käufer

Name:

Vorname:

Geburtsdatum:

SV-Nr.:

Adresse:

Staatsbürgerschaft:

Anteil:

Kaufobjekt

Grundbuch:

Einlagezahl Grundstück(e):

Grundstücksfläche:

Liegenschaftsadresse:

Beschreibung der Räume des Hauses mit Flächenausmaßen

Liegen baubewilligte Baupläne vor? Welche Flächen weist das Haus auf?

Wird das Inventar mitverkauft?

Ja Nein

Wenn ja: Liegt eine Inventarliste mit Anschaffungszeitpunkt, -kosten und Zeitwert vor?

Liegen die Anschaffungsrechnungen vor?

Bis wann erfolgt die Räumung von Inventar, welches nicht mitverkauft wurde?

Liegt ein SAGIS-Auszug vor?

Ja Nein

Kaufpreis und Finanzierung

Wie hoch ist der Kaufpreis und wie wird dieser durch Eigen- und Fremdfinanzierung aufgebracht?

Eigenfinanzierung:

Ja Nein

Fremdfinanzierung:

Ja Nein

Wenn ja, in welcher Höhe erfolgt die Fremdfinanzierung:

Wenn ja, wird um die Bekanntgabe des finanzierenden Kreditinstitut ersucht.

Grundbücherliche Sicherstellung durch Pfandrecht: Es wird ersucht, die Finanzierungsmöglichkeiten eingehend mit Ihrer Bank zu besprechen.

Ja Nein

Die örtlichen Banken im Sprengel des Notariats Taxenbach sind:

www.raiffeisen.taxenbach.at | <http://www.rauris.raiffeisen.at> | <http://www.sparkasse.at/salzburg>

Soll eine Schuldübernahme bezüglich eines bereits eingetragenen Pfandrechtes erfolgen?

Ist eine Treuhandschaft für die Geldlastenfreistellung bzw. die Neueintragung eines Pfandrechtes erforderlich? Durch die Abwicklung mittels Treuhandschaft über die Notartreuhandbank ist sichergestellt, dass der Kaufpreis erst dann an den Verkäufer ausgezahlt wird, wenn die lastenfreie Einverleibung Ihres Eigentumsrechtes im Grundbuch gewährleistet ist. (www.notar.at)

Bis zu welchem Zeitpunkt ist der Kaufpreis zu bezahlen?

Lasten:

Falls Belastungen (zB. Pfandrechte) bestehen, sollte in diesem Punkt geklärt werden, ob diese mitübernommen oder grundbücherlich gelöscht werden, wobei im Falle einer Löschung festzuschreiben wäre, wer für die sogenannte Lastenfreistellung, dh, Löschung bzw. die Herstellung der Voraussetzungen für eine Löschung verantwortlich ist. Üblicherweise wird bereits in diesem Punkt dem Vertragserrichter ein entsprechender Treuhandauftrag erteilt.

Ist das Haus vermietet?

Hat jemand ein Wohnungsgebrauchsrecht oder Fruchtgenussrecht am Haus?

Ist das Grundstück, auf dem sich das Haus befindet, ein dienendes Grundstück für eine Dienstbarkeit?

Übergabstichtag

Zu welchem Stichtag erfolgt die Übergabe des Hauses?

Gewährleistung

Wurde die technischen Geräte und Leistungen des Hauses seitens der Käufer auf Funktionsfähigkeit überprüft?

In welchem Zustand befindet sich das Haus?

In welchem Umfang werden Gewährleistungsausschlüsse vereinbart? Üblicherweise wird bei einem Hauskauf im Kaufvertrag die Haftung (Gewährleistung) des Verkäufers ausgeschlossen.

Wie ist das Grundstück im Flächenwidmungsplan gewidmet?

Liegt ein Zweitwohnsitzgebiet vor?

Bestehen Gefahrenzonen?

Bestehen Rückstände aus öffentlichen Abgaben (Gemeinde)?

Bestehen Betriebskosten- und Zahlungsrückstände?

Ist die Liegenschaft frei von Sonderabfalllagerungen und Giftstoffkontaminierungen?

--

Wie ist das Grundstück im Flächenwidmungsplan gewidmet?

--

Bestehen Bauaufträge?

Liegt für das gesamte Kaufobjekt eine Baubewilligung vor?

Energieausweis

Liegt ein gültiger Energieausweis vor? Wurde dieser den Käufern bereits übergeben?

Genehmigung und Grundverkehr

Erfordert die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages behördliche Genehmigungen?

Liegt das Objekt in einem Zweitwohnsitzgebiet?

Wie ist das Grundstück im Flächenwidmungsplan gewidmet?

Welche Nutzung für das Objekt ist geplant?

Kosten

Beim Kauf eines Einfamilienhaus fallen zahlreiche Nebenkosten an, die in der Regel zu Lasten des Käufers gehen. Die Bemessungsgrundlage für die Nebenkosten bildet meist der Kaufpreis des Objektes.

Folgende Nebenkosten sind zu beachten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr (Grundbuch)

Honorar für den Notar

Maklergebühr

1,2 % Pfandrechtseintragungsgebühr

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr

Die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr sind beim Vertragsrichter und Treuhänder zu erledigen, welcher zweckmäßigerweise auch einen Auftrag zur Grunderwerbsteuerselbstberechnung über „FinanzOnline“ erhält. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % des Kaufpreises, die Eintragungsgebühr 1,1 % des Kaufpreises.

Immobilienwertsteuer

Siehe separat errichtete Checkliste Immobilienwertsteuer

Sonstige Rechtsfolgen

Sollen wechselseitige Belastungs- und Veräußerungsverbote für die Käufer eingeräumt werden?

Sind Regelungen im Falle des Ablebens der Käufer erwünscht?

Absenderdaten:

Dieses Schreiben wurde übermittelt von:

Name:

Vorname:

Anschrift: