



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 Eigentumswohnung

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"/>
SV-Nr.:
<input type="text"/>
Adresse:
<input type="text"/>
<input type="text"/>
<input type="text"/>

Staatsbürgerschaft:
<input type="text"/>
Anteil:
<input type="text"/>
<input type="text"/>

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

Verkäufer
Name:
<input type="text"/>
<input type="text"/>

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:

Käufer

Name:

Vorname:

Geburtsdatum:

--

SV-Nr.:

--

Adresse:

Staatsbürgerschaft:

--

Anteil:

Kaufobjekt:

Grundbuch:

Einlagezahl:

Anteile:

Liegenschaftsadresse:

Grundstücksfläche:

Beschreibung der Räume der Wohnung mit Flächenausmaßen:

Liegt den Parteien der Wohnungseigentumsvertrag samt Plänen vor?

Ja Nein

Ist der Wohnung zugeordnet?

Kellerabteil,

PKW-Abstellplatz

sonstige Räumlichkeit

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, das nicht mitverkauft wurde?

Hausverwaltung:

Bestehen Betriebskostenrückstände?

Werden Sanierungsdarlehen über die Betriebskosten abgerechnet?

Wie hoch ist der anteilige Betrag am Instandhaltungsfond (Rücklage)?

Liegen Benützungsregelungen, besondere Aufteilungsschlüssel und Abrechnungseinheiten für die Betriebskosten der Wohnhausanlage vor?

Sind abgeschlossene Renovierungskosten schon bezahlt bzw. durch die Rücklage gedeckt? Sind Renovierungen oder Instandhaltungen in der Vorschau der Hausverwaltung vorgesehen?

Bestehen Baumängel oder sonstige Mängel, die noch zu beheben sind ?

Kaufpreis und Finanzierung:

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

Eigenfinanzierung:

Ja Nein

Fremdfinanzierung:

Ja Nein

Wenn ja, in welcher Höhe erfolgt die Fremdfinanzierung:

Wenn ja, wird um Bekanntgabe des finanzierenden Kreditinstitut ersucht.

Grundbücherliche Sicherstellung durch Pfandrecht:

Ja Nein

Es wird ersucht, die Finanzierungsmöglichkeiten eingehend mit Ihrer Bank zu besprechen.

Die örtlichen Banken im Sprengel von Taxenbach sind:

www.raiffeisen.taxenbach.at | <http://www.raiffeisen.rauris.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 (z.B. 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, d. h. Löschung bzw. die Herstellung der Voraussetzungen für eine Löschung verantwortlich ist. Üblicherweise wird bereits in diesem Punkt dem Vertragsrichter ein entsprechender Treuhandauftrag erteilt.

--

Ist die Eigentumswohnung vermietet?

Hat jemand ein Wohnungsgebrauchsrecht oder Fruchtgenussrecht an der Wohnung?

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

Übergabstichtag:

Zu welchem Stichtag erfolgt die Übergabe der Wohnung? Ab welchem Tag sind die von der Hausverwaltung zu Vorschreibung gelangenden Betriebskostenkonto zu errichten?

Gewährleistung:

Wurden die technischen Geräte und Leitungen der Wohnung seitens der Käufer auf Funktionsfähigkeit überprüft?

In welchem Zustand befindet sich die Wohnung?

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

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 einer Wohnung 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.

Immobilienvertragssteuer für den Verkäufer:

Siehe separat errichtete Checkliste Immobilienvertragssteuer.

Sonstige Rechtsfolgen:

Es ist zu erörtern, welche Rechtsfolgen mit der Begründung einer Wohnungseigentümerpartnerschaft verbunden ist.

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: