

Kaufvertrag-Checkliste

Alle wichtigen Punkte, die Sie vor der Beurkundung geprüft haben sollten

VORLAGE-ID **IWR-C01** VERSION **1.0** STAND **JULI 2026**

Grundbuch & Lasten

- ☐ • Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) liegt vor
- ☐ • Abteilung II: Lasten und Beschränkungen (Wegerechte, Nießbrauch, Wohnrecht) geprüft
- ☐ • Abteilung III: Eingetragene Grundschulden/Hypotheken — werden diese vor/bei Übergabe gelöscht?
- ☐ • Löschungsbewilligung des Verkäufers für Altlasten liegt vor oder ist im Vertrag geregelt
- ☐ Vorkaufsrechte Dritter oder der Gemeinde ausgeschlossen bzw. geklärt

Kaufpreis & Zahlung

- ☐ • Kaufpreis stimmt mit der mündlichen Vereinbarung überein
- ☐ • Fälligkeitsvoraussetzungen klar geregelt (Grundschuld-Freistellung, Vormerkung im Grundbuch)
- ☐ Zahlungsweg geklärt: Notaranderkonto oder Direktzahlung an Verkäufer
- ☐ Zahlungsfrist nach Fälligkeitsmitteilung realistisch (i.d.R. 14–30 Tage)
- ☐ Regelung für Verzugszinsen bei verspäteter Zahlung vorhanden

Objektbeschreibung

- ☐ • Flurstück, Grundstücksgröße und Wohnfläche laut Vertrag stimmen mit tatsächlichen Angaben überein
- ☐ Mitverkauftes Zubehör und Inventar (Einbauküche, Markise, Gartenhaus) einzeln aufgelistet
- ☐ Stellplätze, Kellerabteile oder Sondernutzungsrechte korrekt zugeordnet

Rücktritts- & Widerrufsrechte

- ☐ • Rücktrittsrecht bei gescheiterter Finanzierung vertraglich abgesichert (Finanzierungsvorbehalt)
- ☐ • Fristen für Rücktritt und ggf. Vertragsstrafen klar definiert
- ☐ Regelung für den Fall, dass eine Partei den Termin beim Notar nicht wahrnimmt

Gewährleistung & Mängel

- ☐ • Gewährleistungsausschluss ('gekauft wie gesehen') verstanden — gilt nicht bei arglistig verschwiegenen Mängeln
- ☐ • Bekannte Mängel aus der Besichtigung im Vertrag oder einer Anlage dokumentiert
- ☐ Zusicherungen des Verkäufers (z. B. Freiheit von Altlasten, Bauschäden) schriftlich fixiert

Besitzübergang & Nebenkosten

- ☐ Übergabetermin konkret vereinbart
- ☐ • Nutzen-Lasten-Wechsel (Steuern, Versicherung, Betriebskosten) eindeutig geregelt
- ☐ Kostenverteilung für Notar, Grundbuch und Grunderwerbsteuer wie üblich beim Käufer vereinbart
- ☐ Maklercourtage: Höhe und Fälligkeit im Vertrag oder separatem Vertrag klar geregelt

Sonstiges

- ☐ • Erschließungskosten oder ausstehende Anliegerbeiträge geklärt
- ☐ Baulasten im Baulastenverzeichnis eingesehen (bei zuständigem Bauamt anfragen)
- ☐ Vertragsentwurf mindestens 14 Tage vor Beurkundung erhalten und in Ruhe geprüft

Empfehlung: Vertragsentwurf vorab prüfen lassen

Der Notar erläutert den Vertrag, vertritt aber keine der Parteien einseitig. Bei größeren Unsicherheiten lohnt sich eine zusätzliche Prüfung durch einen im Immobilienrecht erfahrenen Anwalt — insbesondere bei Sonderfällen wie Erbengemeinschaften, Baulasten oder ungewöhnlichen Vertragsklauseln.

Immobilie-Wert-Rechner.de · Alle Angaben ohne Gewähr · Kein Ersatz für rechtliche Beratung



immobilie-wert-rechner.de
Kostenlose Vorlage — QR-Code führt zum Online-Rechner