



Kaufvertrag Immobilie

C H E C K L I S T



Vorbereitung & Vertragsprüfung

☐

- ☐ Vertragsentwurf mind. 14 Tage vor Notartermin erhalten
- ☐ Vertrag von Experten prüfen lassen
- ☐ Notartermin vereinbaren - notarielle Beurkundung nach §311 BGB



Immobilie & Grundstück

☐

- ☐ Grundstück laut Grundbuch korrekt bezeichnet
- ☐ Lage, Größe, und Bestandteile der Immobilie angeben
- ☐ Baupläne, Grundrisse, Baubeschreibung ggf. beigefügt
- ☐ Bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung, Teilungsplan, Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechte (z.B. Stellplatz, Garten)



Auflassungsvormerkung

☐

- ☐ Eintragung im Grundbuch beantragen lassen
- ☐ Prüfen, dass Verkäufer Immobilie nicht an Dritte verkauft
- ☐ Eigentumsumschreibung erfolgt nach Kaufpreiszahlung



Grundbuch & Lastenfreiheit

☐

- ☐ Aktuellen Grundbuchauszug prüfen
- ☐ Belastungen prüfen (Abteilung II & III)
- ☐ Vereinbarungen: Lasten von Eigentumsübergang löschen
- ☐ Rücktrittsrecht bei neuen Eintragungen vereinbaren



Kaufpreis & Zahlungsmodalitäten

☐

- ☐ Kaufpreis exakt, mit Währung und Zahlungsmodalitäten, im Vertrag
- ☐ Barzahlungsverbot beachten - Überweisung oder Notaranderkonto nutzen
- ☐ Wert beweglicher Gegenstände separat ausweisen (z.B. Einbauküche)
- ☐ Kaufpreis und Zahlungsfrist mit Bank abstimmen
- ☐ Prüfen: Grunderwerbsteuer und Grundsteuer kalkulieren



Nutzen- & Lastenübergang

☐

- ☐ Zeitpunkt für Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Vertrag festlegen
- ☐ Ab diesem Zeitpunkt trägt der Käufer: Grundsteuer, laufende Kosten, Risiken



Haftung & Mängel

☐

- ☐ Regelung für Sachmängel prüfen (z.B. Feuchtigkeit, Schimmel, Altlasten)
- ☐ "Gekauft wie gesehen" oder "wie besichtigt" beachten
- ☐ Besichtigung idealerweise mit Sachverständigem/Baugutachter



Nebenanreden

☐

Alle mündlichen Absprachen schriftlich im Vertrag festhalten, z.B.
Möbelübernahme, Renovierungen, Übergabetermine



Nach Vertragsunterzeichnung

☐

- ☐ Notar beantragt Auflassungsvormerkung
- ☐ Unterlagen für lastenfreien Erwerb einholen (Löschungsbewilligung)
- ☐ Fälligkeitsmitteilung vom Notar erhalten
- ☐ Kaufpreis überweisen (Notaranderkonto/Bank)
- ☐ Grundsteuer bezahlen
- ☐ Unbedenklichkeitsbescheinigung erhalten
- ☐ Eigentümer im Grundbuch eintragen lassen
- ☐ Schlüssel und Immobilie übernehmen



Check: Kaufnebenkosten

☐

- ☐ Grunderwerbsteuer
- ☐ Notar- & Grundbuchkosten
- ☐ Maklerprovision (falls Makler beteiligt)
- ☐ Gesamtkosten: ca. 10-15% des Kaufpreises kalkulieren

powered by



PSD Bank
München eG

ZusammenWachsen

i Hinweis:

Diese Checkliste dient nur Informationszwecken und ersetzt keine individuelle Beratung. Die Inhalte wurden unterstützend mit KI erstellt und anschließend von fachlich qualifizierten Personen geprüft und redigiert. Die PSD Bank München eG übernimmt keine Haftung für Unvollständigkeit oder fehlerhafte Angaben.