

Informationen zum Grundstückskaufvertrag

Grundbesitz: Kauf und Verkauf

Sowohl eine Grundstücksveräußerung als auch ein Ankauf hat für die Beteiligten große wirtschaftliche Bedeutung. Deshalb ist die Sicherung der Vertragsbeteiligten sehr wichtig. Wenn Sie beabsichtigen, Grundbesitz zu erwerben oder zu verkaufen, so unterliegt dieser Kauf oder Verkauf anderen Regeln als beispielsweise der Kauf oder Verkauf eines Gebrauchtwagens. Nach § 311 b BGB bedarf der Vertrag, durch den sich ein Vertragsteil zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundbesitz verpflichtet, der notariellen Beurkundung.

Notaramt

Als unabhängige und unparteiische Träger eines öffentlichen Amtes sind für die Beurkundung von Rechtsvorgängen und anderen Aufgaben auf dem Gebiete der vorsorgenden Rechtspflege in den Ländern Notare bestellt. Die Haupttätigkeit des Notars ist die Beurkundung von Rechtsgeschäften jeglicher Art und die Beglaubigung von Unterschriften. Dabei ist er zur Unabhängigkeit und Unparteilichkeit verpflichtet, was ihn vom Rechtsanwalt, der die Interessen einer Partei vertritt, unterscheidet. Notare sind somit für die Errichtung (Beurkundung) von Grundstückskaufverträgen und deren Abwicklung zuständig. Damit sollen Irrtümer und Zweifel vermieden, unerfahrene und ungewandte Beteiligte vor Nachteilen geschützt und etwaige Zweifel und rechtliche Bedenken gegen das Geschäft mit den Beteiligten erörtert werden. Der Notar ist verpflichtet, die Vertragsparteien zu betreuen und in juristischen Fragen so umfassend zu beraten, dass er ihren Willen urkundlich erfassen kann. Ohne triftigen Grund darf ein Notar keine Amtshandlung verweigern. Wegen der Unparteilichkeit und Neutralität des Notaramtes darf der Notar nicht tätig werden in Angelegenheiten, die ihn selbst betreffen, oder in Angelegenheiten seiner nahen Verwandten.

Grundstückskaufvertrag

Nachfolgend sollen die wichtigsten Teile von regelmäßig zu betrachtenden Punkten in Kaufverträgen angesprochen werden. Je nach Gestaltung des Einzelfalles muss dem Notar/der Notarin eine genaue Schilderung des Grundbesitz-Umfeldes gegeben werden. Jeder Hinweis kann bedeutsam sein. Der Notar/die Notarin wird aus seiner/ihrer Erfahrung aus solchen Hinweisen sich ergebende Erforderlichkeiten für die Vertragsformulierung entnehmen.

Grundstückskaufverträge haben regelmäßig folgende Punkte zu behandeln:

- Genaue Beschreibung nach Art, Lage, Größe und Nutzbarkeit des Kaufgegenstandes
- Die genaue Angabe des Kaufpreises inklusive sämtlicher eventueller Nebenleistungen
- Festlegung der Kaufpreisfälligkeit und Kaufpreiszahlung

- Sicherstellung des Käufers im Grundbuch durch eine Eigentumsverschaffungs-Vormerkung (Auflassungsvormerkung)
- Regelung über den Besitzübergang
- Regelung der Vermessungskosten beim Kaufen von Teilflächen
- Anlieger- und Erschließungskosten
- Finanzierungsmöglichkeiten durch den Käufer vor Eigentumsumschreibung
- Ist der Grundbesitz frei von Belastungen?
- Sind Baulasten zu bestellen oder bereits vorhanden?
- Einholung von notwendigen behördlichen Erklärungen oder Genehmigungen,

zum Beispiel: Vorkaufsrechtsverzichte der Städte oder Gemeinden

Kosten

Die Vertragsdurchführungskosten trägt der Käufer. Ist der Grundbesitz belastet und muss er noch lastenfrem gemacht werden, trägt der Verkäufer die entstehenden Kosten für die Lastenfremmachung. Die Beteiligten können von diesen Regeln abweichen, wenn sie es wünschen. Die Notar- und Gerichtskosten betragen ca. 1,5 bis 2 % vom Kaufpreis. Für den Kauf von Grundbesitz erhebt der Staat die Grunderwerbsteuer. Sie beträgt zurzeit 5 % vom Kaufpreis. Bei einem Kaufpreis bis zu 2.500 € wird zurzeit keine Grunderwerbsteuer berechnet.