

Der Grundstückskaufvertrag

Wichtige Tipps zum Grundstückskaufvertrag:

1. Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück, das dem Kaufvertrag zugrunde liegt, muss zunächst genau nach Lage, Größe und seiner Wirtschaftsart so beschrieben sein, dass es eindeutig zu identifizieren ist.

2. Auflassungsvormerkung eintragen lassen

Eine Sicherheit dafür, dass Ihr Grundstück nach Fertigstellung auch wirklich offiziell Ihr Eigentum wird, garantiert Ihnen nur die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Diese verhindert, dass das Grundstück mehrfach verkauft wird. Veranlassen Sie, dass der Notar eine solche Auflassungsvormerkung für Sie eintragen lässt.

3. Lastenfreiheit sicherstellen

Achten Sie darauf, dass das Grundstück nicht mit eventuellen Grunddienstbarkeiten (z.B. Wegerecht für Dritte, Erbbaurecht, Nießbrauch etc.) oder gar Grundpfandrechten zugunsten Dritter belastet ist. Dabei hilft Ihnen eine Einsicht in das Grundbuch beim zuständigen Amtsgericht.

4. Bebaubarkeit des Grundstücks sicherstellen

Stellen Sie sicher, dass für das Grundstück ein Bebauungsplan erstellt worden ist. Dieser ermöglicht grundsätzlich die Bebaubarkeit des Grundstücks. Ist kein Bebauungsplan vorhanden, empfiehlt es sich, zunächst eine Bauvoranfrage an das zuständige Bauamt zu stellen.

5. Übernahme der Erschließungskosten regeln

Der Grundstückskaufvertrag muss eine Regelung über die Kosten zur Erschließung des Grundstücks enthalten. Sorgen Sie dafür, dass der Bauträger alle Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuchs und alle Kosten für die Anschlüsse des Objekts an Ver- und Entsorgungsanlagen trägt.

6. Fälligkeit des Kaufpreises bestimmen

Für den Käufer eines Grundstücks gilt grundsätzlich: Je später der Kaufpreis gezahlt wird, desto höher ist sein wirtschaftlicher Vorteil. In jedem Fall gilt es, den Kaufpreis erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung zu entrichten. Sollte der Grundstücksverkäufer auf einer Zahlung vor diesem Zeitpunkt bestehen, sollten Sie unbedingt von dem Geschäft Abstand nehmen! Stimmen Sie Höhe und Zeitpunkt des Kaufpreises vor Vertragsunterzeichnung immer mit Ihrer Baufinanzierungsbank ab, damit es nicht zu Verzögerungen durch eventuell zu späte oder unvollständige Bereitstellung des Darlehens kommt.

7. Haftung des Verkäufers genau festlegen

Im Vertrag sollte genau geregelt sein, wofür der Grundstücksverkäufer haften muss. Dies können z.B. Sachmängel wie ökologische Altlasten sein, die sich auf dem Grundstück finden (Sachmängelhaftung). Auch sollte geregelt werden, wer die bisher angefallenen Kosten für den Fall trägt, dass der Kaufvertrag nicht zustande kommen sollte. Dies kann z.B. durch das Nicht-Eintreten von im Vertrag festgehaltenen Bedingungen für dessen Zustandekommen geschehen, z.B. dadurch, dass eine nötige Teilungsgenehmigung behördlicherseits nicht erteilt wird (Rechtsmängelhaftung).

8. Nebenabreden vermeiden

Sämtliche nicht im Vertrag schriftlich festgehaltenen Absprachen (im Amtsdeutsch „Nebenabreden“) zwischen Käufer und Verkäufer sind nichtig. Stellen Sie daher sicher, dass alles, was im Vorfeld besprochen wurde, auch im Vertrag festgehalten wurde.

Lassen Sie sich auf keinen Fall darauf ein, den Kaufpreis im Vertrag niedriger anzusetzen als die Summe, die Sie letztendlich wirklich bezahlen. Dies würde zwar eine niedrigere Zahlung von Grunderwerbssteuern zur Folge haben, wäre aber zum einen illegal und könnte das gesamte Geschäft nichtig werden lassen.