

Allgemeines Merkblatt zum Kaufvertrag für Grundstücke

Ein Informationsblatt
des Notars Dr. Erhard Pauker, Fuggerstraße 33, 86830 Schwabmünchen,
Telefon 08232/9637-0, Telefax 08232/9637-29
Email: notar.pauker@t-online.de
Web: www.notar-pauker.de

Der Entwurf des Kaufvertrages ist ein Vorschlag, der aufgrund der bekannt gegebenen Informationen erstellt wird. Änderungen und Ergänzungen sind vor der Beurkundung jederzeit möglich.

Folgende Umstände sind dem Notar jedoch nicht bekannt und sollten von Ihnen ggf. selbst geprüft bzw. dem zuständigen Sachbearbeiter des Notars vor Beurkundung noch mitgeteilt werden, damit ein sachgerechter Vertrag zustande kommt:

- Wird das richtige Grundstück bzw. alle vereinbarten Grundstücke verkauft?
Aus dem Grundbuch sind Bebauung, Lage und Grenzen eines Grundstückes nicht ersichtlich.
Diese können Sie in der amtlichen Flurkarte des Vermessungsamtes einsehen und gegen Gebühr erhalten; möglicherweise liegt auch dem Verkäufer ein Lageplan vor oder kann bei der zuständigen Gemeinde eingesehen werden.
Sollte sich ein Gebäude (z. B. Garage) nicht beim Wohnhaus, sondern auf einem eigenen Grundstück befinden, ist dieses im Kaufvertrag unbedingt anzugeben und zu berücksichtigen.
- Mitverkauftes Inventar (z.B. Küche, Geräte, Möbel, Heizöl, Brennholz, Markise, etc.) und sonstige mitverkauften Gegenstände oder Berechtigungen (z. B. Milchkontingent, Flächenprämien, etc.) sind im Kaufvertrag anzugeben; der hierauf entfallende Betrag ist eigens auszuweisen, da sich damit die Grunderwerbsteuer, die Grundbuchgebühren und einzelne Notargebühren verringern. Die Notargebühren werden nach den im Vertrag enthaltenen Vereinbarungen (z. B. Kaufpreis, Nutzungsrechte, Übernahmeerklärungen, etc.) berechnet.
- Soweit Käufer am Vertragsgrundbesitz ihre Finanzierung absichern wollen, wird - soweit die Darlehen schon feststehen - um die Angabe von Kreditinstitut und Bedingungen gebeten.
- Aus dem Grundbuch ergibt sich nur die Bezeichnung einer möglicherweise eingetragenen Belastung (z.B. Reallast, Wegerecht, Kanalrecht), aber nicht der Inhalt und der örtliche Ausübungsbereich. Wenn es hierauf ankommt, wird um vorherige Mitteilung gebeten, ob Sie die zugrundeliegende Urkunde bereits vorliegen haben oder der Notar eine Abschrift - soweit möglich - besorgen soll. Möglicherweise liegen auch dem Verkäufer Unterlagen hierzu vor.
- Ob die vorhandene Erschließung (z.B. Kanalisation, Wasserversorgung, Straßen, Anschlüsse, etc.) tatsächlich abgerechnet und bezahlt ist oder der Zugang zum Vertragsobjekt geregelt bzw. gewährleistet ist, entzieht sich der Kenntnis des Notars.
Bei Zweifeln erkundigen Sie sich bitte vor Beurkundung bei der Gemeinde; in der Regel ist dazu eine persönliche Vorsprache unter Vorlage des Kaufvertragsentwurfes erforderlich.
Möglicherweise erteilt die Gemeinde die Auskünfte auch nur an das Notariat.

- Steuerliche Aspekte des Kaufes sind zu bedenken und ggf. vorher mit einem Steuerberater zu besprechen; es können bei einer Veräußerung auch für den Verkäufer Steuern anfallen.
- Es kommt vor, dass Umbauten oder Ausbauten eines Gebäudes ohne bauliche Genehmigung vorgenommen werden. Erkundigen Sie sich, ob der vorhandene Bauzustand genehmigt ist oder zumindest genehmigt werden kann.
Baurechtlich erforderliche Abstandsflächen zum Nachbargrundstück können in Bayern seit 1994 auch durch schriftliche Vereinbarung übernommen werden; sie sind aus dem Grundbuch nicht ersichtlich, binden aber auch den Käufer. Ähnliches gilt für Baulasten in anderen Bundesländern. Erkundigen Sie sich beim Voreigentümer oder der zuständigen Baubehörde.