



LIMA INVEST IMMOBILIEN

Der Grundstückskaufvertrag - darauf müssen Sie achten



Die Übertragung von Immobilien erfordert eine sorgfältige Vertragsgestaltung. Gegenstand eines Grundstückskaufvertrages ist ein bebautes oder unbebautes Grundstück, ein Teil davon oder auch ein Miteigentumsanteil, Sondereigentum oder ein Erbbaurecht. Die aufgeführten Punkte sind lediglich ein Grundgerüst. Die inhaltlichen Vereinbarungen können in jedem Vertrag abweichen. Ein Kaufvertrag für ein Grundstück ist Verhandlungssache. Die Vertragsbedingungen werden individuell zwischen den Vertragsparteien abgesprochen.

1. Vertragsparteien

Nicht immer ist der Verkäufer auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, zB wenn er das Grundstück gerade erst geerbt hat. Bei allen Gesellschaften ist die Vertretungsmacht der Handelnden zu prüfen.

2. Kaufgegenstand

Das Grundstück/ die Grundstücke sind im Kaufvertrag möglichst exakt mit den jeweiligen Flurstücken zu beschreiben. Neben dem Grundstück werden auch die wesentlichen Bestandteile mitveräußert. Hierzu gehören insbesondere die Gebäude, aber auch bestimmtes Mobiliar, Maschinen etc. je nach Umständen des Einzelfalls.

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis wird grundsätzlich durch Überweisungen eines Geldbetrages zu zahlen sein. Er muss entweder als absoluter Betrag definiert werden oder aber bestimmbar sein - etwa durch Angabe eines m²-Preises. Auch die Vereinbarung von Teilzahlungen ist möglich

und zB bei Bauträgerverträgen üblich. In Einzelfällen wird die Kaufpreiszahlung über ein sogenanntes Notaranderkonto (Treuhandkonto) abgewickelt.

4. Fälligkeit

Übergabe und Besitzübergang: Es gibt zahlreiche vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten, die entweder den Käufer oder Verkäufer absichern. So kann beispielsweise eine Auflassungsvormerkung vereinbart werden oder der Kaufpreis erst fällig sein, wenn die erforderlichen Genehmigungen vorliegen oder bestimmte Belastungen gelöscht wurden. Hier hat es sich eingebürgert, dass mit Zahlung des Kaufpreises eine Art wirtschaftlicher Übergang des Eigentums erfolgt, auch bekannt unter der Bezeichnung Nutzen-Lasten-Wechsel.

5. Belastungen

öffentliche Lasten: Sind Belastungen wie Grundschulden oder auch ein Wohnrecht bzw. Nießbrauch im Grundbuch eingetragen, sind diese Rechte im Immobilienkaufvertrag zu regeln. Denkbar ist sowohl die Übernahme als auch die Löschung. Welche Partei welche Erschließungskosten für eine verkaufte Immobilie trägt, regelt das Kaufrecht. Eine genaue Regelung im Grundstückskaufvertrag ist dennoch geboten.

6. Mängel

Sachmängel, Rechtsmängel: Besonders wichtig ist die Regelung der Haftung für Sach- bzw. Rechtsmängel, die sich während oder nach der Abwicklung des Immobilienkaufs zeigen. Die gesetzlichen Rechte des Käufers, (nämlich Rücktritt, Minderung u./o. Schadensersatz) können vertraglich modifiziert werden.

7. Sonstiges

Neben den genannten Hauptpunkten sollten noch weitere Punkte vertraglich geregelt werden. Hierzu gehört auch, wer die Grunderwerbsteuer und die Notar- und Grundbuchkosten trägt. Ein weiteres praktisch relevantes Thema sind die Maklerklauseln.