



Mandanteninformation

Kaufverträge über Grundstücke

Gerade in der heutigen Zeit sind Immobilien eine sichere Wertanlage und stellen einen wichtigen Bestandteil der Altersvorsorge dar. Allerdings ist die Entscheidung über den Erwerb oder Verkauf eines Grundstücks eine Entscheidung von großer Tragweite, die man häufig nur einmal im Leben trifft. Aus diesem Grund sollten Sie sich mit den wichtigsten Vorgängen rund um die Übertragung von Grundstücken frühzeitig vertraut machen. Die nachfolgende Darstellung soll Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Stationen bei der Übertragung eines Grundstücks geben.

1. Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer

Zunächst sollten die Parteien das Grundstück besichtigen und sich über den Kaufpreis sowie die sonstigen Modalitäten des Kaufvertrags, z.B. die Übertragung von Zubehör, einigen.

Wenn Sie als Käufer planen, das Grundstück zu bebauen, sollten Sie sich unbedingt vorher beim Bauamt erkundigen, ob eine Bebauung überhaupt möglich ist und welche Voraussetzungen dafür vorliegen müssen.

Als Verkäufer sollten Sie sich davon überzeugen, dass der Käufer finanziell in der Lage ist, den Kaufpreis zu zahlen. Dies kann z.B. durch Vorlage einer Finanzierungszusage des den Kaufpreis finanzierenden Kreditgebers erfolgen.

Auf der Grundlage der zwischen Käufer und Verkäufer getroffenen Absprachen fertigt dann der Notar einen Kaufvertragsentwurf.

2. Beurkundung durch einen Notar

Sowohl der Kaufvertrag als auch die Auflassung bedürfen der notariellen Beurkundung. Unter einer Auflassung versteht man die Erklärung der Parteien, dass das Eigentum an einem Grundstück vom Verkäufer auf den Käufer übergehen soll. In der Regel werden der Kaufvertrag und die Auflassung in einem Termin beurkundet. Vor der Beurkundung wird Sie der Notar noch einmal ausführlich über Ihre Rechte und Pflichten sowie eventuell bestehende Risiken belehren. Bitte bringen Sie zur Beurkundung unbedingt Ihren Personalausweis oder Reisepass mit.

3. Vollzug des Kaufvertrages

Nach der Beurkundung kümmert sich der Notar um alle erforderlichen Benachrichtigungen und Genehmigungen und holt die notwendigen Unterlagen wie Löschungsbewilligungen ein. Der Notar veranlasst zur Absicherung des Käufers unverzüglich die Eintragung der Eigentumsübertragung. Er informiert die jeweiligen Behörden über die Grundstücksübertragung. Außerdem teilt er den Vertragsparteien mit, wann der Kaufpreis fällig ist.

Die Eigentumsumschreibung darf erst dann erfolgen, wenn der vollständige Kaufpreis an den Verkäufer gezahlt worden ist und sämtliche Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen. Dazu gehört insbesondere die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung.



4. Kosten

Bei der Übertragung eines Grundstücks fallen in der Regel folgende Kosten an:

- Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung
- Eintragungen ins Grundbuch
- Grunderwerbssteuer

Achtung: Die Grunderwerbssteuer wird ab dem 1. Januar 2012 in Berlin auf 5 % erhöht. Bemessungsgrundlage ist der jeweilige Kaufpreis.

Das Gesetz sieht vor, dass der Verkäufer und der Käufer gemeinsam für die Kosten der Grundstücksübertragung haften. Selbstverständlich können die Vertragsparteien im Innenverhältnis auch eine andere Regelung treffen.

[Genauere Informationen über die Kosten von Beurkundung etc. finden Sie in unserer Mandanteninformation „Notarkosten“.]

5. Die Beratung im Einzelfall

Bei der Übertragung von Grundstücken sind stets die Umstände des Einzelfalles entscheidend. Zu diesem Zwecke werden alle Fragen im Rahmen eines notariellen Vorgesprächs besprochen. Regelmäßig ist die Beratung und Begleitung durch einen Steuerberater zu empfehlen.

Für eine individuelle Beratung und Vertragsgestaltung im Rahmen von Grundstücksübertragungen stehen Ihnen und Ihrem Steuerberater unsere Notare als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Wir bedanken uns für das in unser Notariat gesetzte Vertrauen.

Hinweis:

Diese Mandanteninformation enthält unverbindliche allgemeine Empfehlungen. Sie ersetzt eine persönliche Beratung im individuellen Fall nicht. Jede Haftung für die Richtigkeit des Inhalts dieser Mandanteninformation muss ausgeschlossen werden, obwohl diese selbstverständlich mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde.