

Notarieller Grundstückskaufvertrag

Problemstellung

Wer ist Vertragspartner

Verkäufer

Privat

Gesellschaft (GmbH u.a.)

Prüfung Vertretung

Beratung

Prüfung Vertretung /

Vollmachten

Klärung Vorbelastungen

im Grundbuch

Finanzielle Bonität

Vertragspartner

Gestaltung

Käufer

Privat

Eheleute / Familie

zu Bruchteilen

als Gesellschaft

bürgerlichen Rechts

Gesellschaft

Vorabklärung erbrecht-

licher Fragen auf

Käuferseite

Grundbuchverhältnisse

Dienstbarkeiten

Grundschulden

Sicherung der

Löschung von Grund-

schulden / Hypotheken

außerhalb Grundbuch:

Baulasten

bis zur Eintragung der

Vermerke im Grundbuch:

dürfen Vertragszweck

nicht gefährden, eben

sowenig Dienstbar-

keiten

Umlegung

Sanierung

Entwicklung

behördliche Genehmigungs-

vorbehalte

Sicherung, dass Ver-

tragszweck nicht durch

lfd. Verfahren beein-

trächtigt werden kann

Qualität der Grundstücke

bebaut

Baugenehmigung

Ist Bebaubarkeit zuge-

sichert?

unbebaut

Sicherung einer bestehenden

Haftung Verkäufer für

	Bebauung	Bebaubarkeit oder Verwendungsrisiko für künftige Nutzung beim Käufer?
Auswirkung Vertragszweck auf Kreispreis? Fälligkeit Kaufpreis abhängig vom Inkrafttreten Bplan oder Baugenehmigung? Aufschiebende Bedingung der Baurechtssicherung für schuldrechtlichen Teil des Vertrages	Nachweissicherung? Bekanntmachung Inkrafttreten Bplan, Übergabe Baugenehmigung?	Verwendungsrisiko für künftige Nutzung beim Käufer? Sicherung des Baurechts Voraussetzung für Fälligkeit KP-Zahlung
Sicherung bei Verkäufer, dass Kaufpreis ausreicht, um alle nicht übernommenen Belastungen durch Kaufpreiszahlung abgelöst werden können		Nachweis gesicherte Finanzierung Kaufpreis durch Käufer
Mietverhältnisse?		Käufer will keine Mietverhältnisse übernehmen, Kaufpreiszahlung Zug um Zug gegen Übergabe Grundstück geräumt und frei von Mietverhältnissen
Sicherung der Erschließung	Bescheid Gemeinde über Zahlung bei Inkrafttreten Bplan ist Erschließung nicht automatisch gesichert, Erklärung der Gemeinde herbeiführen, wann Erschließung durchgeführt wird	Ggf. Fälligkeitsvorausnachweis der Zahlung; Klärung Höhe Beitrag bei Gemeinde, Einbehalt Teil des Kaufpreises
Vorkaufsrecht Gemeinde Bei unbebauten Grundstücken, die für eine Wohnbebauung vorge-	Klärung vorab bei Gemeinde	Problem, wenn Darlehensvertrag vom Käufer vor Beurkundung schon abgeschlossen

sehen sind

Bodenbeschaffenheit
Altlasten ?

Eignung Baugrund
für Baumaßnahme ?

ist – Forderung Bank
auf Nichtabnahmeent-
schädigung

Haftung Verkäufer?
Sicherung des Käu-
fers?
Einholung von Gutach-
ten

Zentrales Thema jedes Kauf-
vertrages:
Wer trägt das Verwendungs-
risiko für die künftige Nutzung
der Kaufsache?
Haftet der Verkäufer für einen
bestimmten Verwendungs-
zweck?

Der Verkäufer haftet
dafür, dass das Grund-
stück für die vom
Käufer geplante
Nutzung erschlossen
ist.

Der Verkäufer haftet
dafür, dass der Käufer
das Grundstück nach
Maßgabe des am
in Kraft getretenen
Bebauungsplans mit
..... (Art der Nutzung)
bebauen kann.