

Leitfaden Immobilien- und Grundstückskaufvertrag

Füllen Sie unser **Formular zur Erfassung der Kaufvertragsangaben** aus und überreichen Sie uns das ausgefüllte Formular.

Zur Erstellung eines Kaufvertrages müssen wir **Einsicht in das Grundbuch** nehmen. Hierzu benötigen wir die Zustimmung der Eigentümer. Übersenden Sie uns deshalb das von den Eigentümern gezeichnete Formular zur Grundbucheinsicht.

Wir fertigen sodann den Kaufvertrag, den wir den Vertragsparteien zur Durchsicht übersenden. Etwaige **Änderungs- und Ergänzungswünsche** stimmen Sie bitte mit **der anderen Vertragspartei** ab und teilen Sie uns diese mit.

Wir weisen darauf hin, dass wir eine **steuerliche Beratung nicht übernehmen**. Sofern Sie eine steuerliche Überprüfung des Vertrages wünschen, empfehlen wir, den Kaufvertragsentwurf einem Steuerberater vorzulegen.

Sie haben die Möglichkeit das **Baulastenverzeichnis** persönlich einzusehen. Für die Hansestädte **Stade** und **Buxtehude** wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Stadtverwaltungen. Für die **übrigen Gemeinden** des Landkreises Stade ist der **Landkreis Stade** zuständig. Im Landkreis Harburg führen die **Städte Buchholz** und **Winsen** ein eigenes Baulastenverzeichnis. Für die **übrigen Gemeinden** ist der **Landkreis Harburg** zuständig. Für die **Freie und Hansestadt Hamburg** erhalten Sie Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bei dem Landesbetrieb **Geoinformation und Vermessung (LGV)**.

Bei **Wohnungseigentum** sollten sich die Käufer von den Verkäufern Kopien der **Teilungserklärung** aushändigen lassen, sich bei dem Verwalter über die **aktuelle Beschlusslage** der Wohnungseigentümergeinschaft, die **Instandhaltungsrücklage** sowie über die **Hausgeldzahlungen** informieren.

Bei dem **Kauf eines Erbbaurechtes** sollten sich die Käufer von den Verkäufern Kopien des Erbbaurechtsvertrag aushändigen lassen. Bitte beachten Sie, dass häufig die **Zustimmung** der Eigentümer des Stammgrundstückes zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechtes erforderlich ist. In vielen Fällen stimmen die Eigentümer des Stammgrundstückes einer **Belastung mit Grundschulden** nur in Höhe eines bestimmten **Prozentsatzes des Verkehrswertes** zu. Um Schwierigkeiten bei der Kaufpreisfinanzierung zu vermeiden, sollte die Belastungshöhe vorab mit den Eigentümern des Stammgrundstückes abgestimmt werden.

Bei vermieteten Objekten treten die Käufer in die **Mietverträge** ein. Diese sollten daher eingesehen werden.

Sofern Sie die erforderlichen Informationen eingeholt haben, können Sie nach vorheriger Absprache mit sämtlichen Beteiligten einen **Termin zur Beurkundung** des Vertrages **telefonisch** mit unserem Büro abstimmen. Wir benötigen die **Steuer-Identifikationsnummern** der Vertragsparteien, weil wir den Kauf der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes anzeigen müssen sowie **gültige Ausweispapiere**.

Bei einem **Vertrag zwischen Unternehmern und Verbrauchern** (z. B. Verkauf von Betriebsvermögen eines Landwirtes an Privatpersonen) müssen zwischen Zugang des Kaufvertragsentwurfes beim Verbraucher und Beurkundung mindestens **zwei Wochen** liegen. Sofern dieses Fristerfordernis vorliegt, weisen wir in unseren ersten Anschreiben auf die einzuhaltende Frist hin.

Falls Sie den **Kaufpreis finanzieren**, stellt Ihnen Ihre Sparkasse bzw. Bank ein Grundschuldbestellungsformular zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die Sparkassen und Banken die Auszahlung der finanzierten Gelder im Zweifel erst dann vornehmen, wenn eine Eintragung der **Grundschild** im Grundbuch erfolgt ist. Da Sie mit einer Zeitspanne bis zur Eintragung von **2-3 Wochen** ab Beurkundung rechnen müssen, empfehlen wir Ihnen, den Termin zur Beurkundung der Grundschild rechtzeitig vor Kaufpreisfälligkeit zu vereinbaren. Bestenfalls erfolgt die Beurkundung der Grundschild bereits im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages. Bitte reichen Sie das **Grundschuldbestellungsformular spätestens am Tag vor der Beurkundung** bei uns ein, damit wir die notwendigen Ergänzungen vornehmen können.

Im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages übernehmen wir die **Abwicklung des Vertrages**. Wir übersenden den Vertragsbeteiligten beglaubigte und einfache Abschriften des Vertrages. Aufgrund der notwendigen Eintragung in die Urkundenrolle können wir **Abschriften nicht direkt nach der Beurkundung** erteilen.

Damit die Käufer den Kaufpreis an die Verkäufer zahlen können, müssen wir die Käufer absichern. Wir lassen zugunsten der Käufer eine **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch eintragen, holen die notwendigen **Löschungsunterlagen** ein, damit der Vertragsgegenstand lastenfrei übertragen werden kann und beantragen das **Vorkaufsrechtsverzichtzeugnis** bei der zuständigen Gemeinde. Die Gemeinden und Städte haben zur Sicherung ihrer Planungshoheit ein Vorkaufsrecht. Dies gilt nicht für den Verkauf von Wohnungseigentum oder Erbbaurechten oder bis zu einem

gewissen Grad der Verwandtschaft. Das Vorkaufsrecht wird in den seltensten Fällen ausgeübt.

Sobald die vorstehenden Punkte erledigt sind, übersenden wir den Käufern eine **Fälligkeitsmitteilung**.

In einfach gelagerten Fällen müssen Sie mit einer Abwicklungszeit von **6-8 Wochen** rechnen. Sofern eine Vermessung des Vertragsgegenstandes stattfinden muss oder bei Betreuten eine gerichtliche Genehmigung eingeholt werden muss, sollte mit einer Abwicklungszeit von **mindestens 3-4 Monaten** gerechnet werden. Bitte beachten Sie, dass dies nur allgemeine Erfahrungswerte sind. Wenn uns von dritter Seite die angeforderten Unterlagen nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden, kann es zu Verzögerungen kommen.

Die **Schlüsselübergabe** erfolgt zum Übergabetermin **nach Zahlung des Kaufpreises**.

Die Verkäufer erhalten von uns ein Formular zur **Bestätigung der Kaufpreiszahlung**. Erst nach Bestätigung der Kaufpreiszahlung und Bestätigung des Finanzamtes der **Grunderwerbsteuerzahlung** (sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung) wird die **Eigentumsumschreibung** im Grundbuch veranlasst. Besitzübergabe und Eigentumswechsel fallen also zwangsläufig auseinander.

Die **Wohngebäudeversicherung** geht auf den Käufer über. Nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch besteht ein **Sonderkündigungsrecht** mit einer Frist von einem Monat.

Kanzlei Altes Land

Kruse und Zachej

Rechtsanwälte und Notare

Westerjork 9, 21635 Jork

Tel. 04162 394 u. Fax 04162 6884

info@kanzlei-altesland.de

www.kanzlei-altesland.de