

Der Grundstück-Kauf

Es ist so weit: Sie haben Ihren TraumGrund gefunden und möchten diesen jetzt kaufen!

Wer ein Haus oder ein Grundstück erstehen will, sollte vorsichtig sein. Ohne professionelle Beratung drohen böse Überraschungen. Denn: Eigentümer eines Grundstückes wird man nicht mit dem Vertragsabschluss, sondern erst mit der Grundbucheintragung!

Experten mahnen Hobby-Juristen zur Vorsicht. Oft werden nicht einmal die einfachsten Fragestellungen bedacht, wie zum Beispiel

- Ist der Verkäufer wirklich Eigentümer des Grundstückes?
- Ist das Grundstück erschlossen?
- Besteht eine Flächenwidmungs- und Bebauungsmöglichkeit?
- Sind spezielle Genehmigungen notwendig (etwa von der Grundverkehrskommission)?
- Wer überwacht die vollständige und pünktliche Bezahlung des Kaufpreises?
- Wer verständigt wann das Finanzamt?
- Wer sperrt das Grundbuch und kümmert sich um die so genannte Lastenfreistellung (wenn es Schulden von früher gibt, die auf dem Grundstück lasten)?
- ... Fragen über Fragen

Wird nur ein Punkt nicht beachtet, können Sie bereits Ihr Geld verlieren!

Tipp:

Wenden Sie sich für die Kaufvertragserrichtung an einen Notar oder Rechtsanwalt - er führt Sie sicher durch die Bürokratie und den Paragraphendschungel.

Anträge und Behörden

Beim Erwerb einer Immobilie sind nachstehende Anträge beziehungsweise Anzeigen an die jeweilige Behörde notwendig:

- Grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes des jeweiligen Bundeslandes beim Magistrat beziehungsweise bei der Bundeshauptmannschaft
- Anzeige des Kaufvertrages beim zuständigen Finanzamt (Anzeige der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr)
- Erwirkung einer Rangenanmerkung der beabsichtigten Veräußerung beim zuständigen Grundbuchsgericht zur Absicherung der Ansprüche der Käufer

Da die meisten Kanzleien bereits mit dem Finanzamt Online verbunden sind, erfolgt die Anzeige und Selbstberechnung in der jeweiligen Kanzlei (Ausdruck der Unbedenklichkeitsbescheinigung).

Erfahrungsgemäß dauert die Abwicklung eines Kaufvertrages vom Zeitpunkt der Unterfertigung bis zur Herstellung der grundbuchsgemäßen Ordnung - je nach dem, ob eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder lediglich eine Negativbestätigung (Grundstück/Kaufvertrag bedarf keiner Genehmigung) nach dem Grundverkehrsgesetz erforderlich ist – ein bis zwei Monate.

Bei einer Grundstücksteilung muss mindestens ein Monat dazugerechnet werden.

Kosten

Die Kosten für jeden einzelnen Schritt der Kaufvertragserrichtung richten sich

- nach der jeweiligen Bemessungsgrundlage (Kaufpreis)
- den Bestimmungen des Rechtsanwaltstarifgesetzes in Verbindung mit den Honorarrichtlinien
- den Bestimmungen des Notariatsgesetzes.



Tipp:

Der BKS WohnCoach verschafft Ihnen Preisvorteile bei vielen Notaren und Rechtsanwälten. Nutzen Sie diese Sonderkonditionen.