

Checkliste Kauf eines Bauplatzes von Notar Dr. Peter Schubert

1. Personalien

Verkäufer: 1 oder mehrere, natürliche oder juristische Person

Name, Beruf, Geburtsname, Geburtsdatum, Anschrift, verheiratet,
Deutsche/Aussiedlerdeutsche/Ausländer?, abweichende Postan-
schrift

Kommen alle? Oder wird auf Grund Genehmigung/Vollmacht ge-
handelt?

Bei Juristischer Person: Sitz, HRB Nr., wer ist Geschäftsführer?
Name, Beruf, Anschrift; Postanschrift der Juristischen Person, Ver-
tretungsberechtigung?

Käufer wie oben

2. Grundbuch

Grundbesitz nach Amtsgericht, Steuergemeinde, Band, Blatt, Ge-
markung, FlstNr., Flur, Eigentümer,

Liegt ein Erbfall vor (ist ggf. noch der Erblasser als Eigentümer ver-
merkt? Umlegung? Sanierung? Zwangsversteigerung?)

Belastungen: Dienstbarkeiten, Grundschulden, etc.? - sind noch
Darlehen abgesichert?

3. Kaufgegenstand

Grundstück, stehen Gebäude auf (Scheune, Garage etc.), ganzes
Grundstück oder Teilfläche? -> Vermessung erforderlich; Notar stellt
Vermessungsantrag für die Beteiligten?

4. Vormerkung ja (idR), Auflassungssperre (Verkäuferschutz)

5. Kaufpreis - Höhe und Fälligkeit

Festpreis oder Quadratmeterpreis,
Umsatzsteuer zusätzlich? - nur bei Verkauf von Unternehmer an
Unternehmer!

Fälligkeit - Standard 10 Tage nach Vormerkung, Negativzeugnis
über gemeindliches Vorkaufsrecht, Lastenfreistellung? Anzahlung,
Raten? Genehmigungen erforderlich?
Notaranderkonto?

6. Besitz

Übergang mit Kaufpreiszahlung? Bestimmter Stichtag? Bei Ander-
konto?

Miete/Pacht ja/nein, vollständig/teilweise Übernahme ja/nein

7. Haftung

Besonderheiten: Mängel, altrechtliche Dienstbarkeiten, Altlasten,
Abstandsflächen?

Übernommene Rechte? Löschung von Rechten an anderem Grundbesitz? Löschungsbewilligungen für Grundschulden/ggf. Grundschuldbriefe schon vorhanden?

8 Vorkaufsrechte

Vorkaufsrechte öffentlicher Stellen können bestehen nach dem Naturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz: bei Lage in Natur und anderen Bundesländern; Planfeststellungsverfahren; gibt es private Vorkaufs-/Ankaufsrechte? Wer ist Berechtigter?

9 Genehmigungen

Können erforderlich sein z. B. bei Sanierungsvermerk, Umlegungsverfahren, Lage in neuen Bundesländern, durch Betreuungsgericht etc.

10. Erschließung

Ist der Grundbesitz voll erschlossen? Bestehen offene Posten - auch fernere Erschließung/Kläranlage? Sonderregeln Herstellung? Wurden entsprechende Auskünfte bei der Gemeinde eingeholt?

11. Kosten

Käufer trägt die Kosten. Ausnahme: Die Löschungskosten für seine Grundschulden trägt der Verkäufer.

12. Sonstiges

Sind Regelungen unter Miteigentümern, ehe- oder erbrechtlicher Art (letzteres sehr sinnvoll) auf Erwerberseite gewünscht?

Steuerliche Informationen gibt der Notar nicht; diese holen sie bei ihrem Steuerberater ein.

Ist eine Maklerprovision in die Urkunde aufzunehmen?

Vollmachten für den Käufer
zur Finanzierung des Kaufobjektes / ggf. mit Rücktrittsrecht bei öffentlichen Fördermitteln
zu Bauanfragen

Erbfolgeregelungen durch Käufer - Testament