

Das Wichtigste zum Grundstückskaufvertrag

Wer ein Haus bauen will, kauft hierzu in der Regel ein passendes Grundstück. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Thomas Mronz, Kanzlei F.E.L.S/Bayreuth, erklärt, was vor Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages dringend beachtet werden muss.

1. Zunächst ist zu prüfen, ob auf dem betreffenden Grundstück der gewünschte Bau nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften überhaupt möglich ist. In diesem Zusammenhang spielt es u.a. eine Rolle, ob für das betreffende Grundstück der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gilt oder ob sich die Bebaubarkeit nach der näheren Umgebung richtet. Es empfiehlt sich dringend, vor dem Grundstückskauf mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abzuklären, ob der gewünschte Bau auf dem Grundstück tatsächlich errichtet werden darf.
2. Lassen Sie sich vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages einen aktuellen Grundbuchauszug für das betreffende Grundstück vorlegen.

Klären Sie durch die Grundbucheinsicht vor dem Grundstückskauf ab, ob auf dem betreffenden Grundstück Dienstbarkeiten/sonstige Nutzungsrechte grundbuchrechtlich gesichert sind. Das können zum Beispiel Fahrt- und Gehrechte für Nachbarn oder z.B. Stromleitungsrechte für Energieversorgungsunternehmen sein. Ebenso könnte auch ein Vorkaufsrecht bzgl. des betreffenden Grundstücks für einen Dritten im Grundbuch eingetragen sein. Ggf. wird Ihr geplanter Bau durch solche bestehenden Rechte berührt.

3. Sollte sich während des Baugrubenaushubes Altlasten zeigen, kann dies die Baumaßnahme erheblich verteuern. Vor dem Grundstückskaufvertrag sollte somit geklärt sein, ob das Grundstück evtl. mit Altlasten belastet ist. Hier ist, vor allem bei Grundstücken, die schon eine frühere Nutzung gehabt haben, anzuraten, ggf. einen Bodengutachter mit der Erstellung eines Gutachtens zu beauftragen.
4. Erkundigen Sie sich, ob das Grundstück ordnungsgemäß erschlossen ist; d.h., ob das Baugrundstück an die Versorgung mit Elektrizität, an das öffentliche Straßennetz angeschlossen ist und das Grundstück mit Wasser und Abwasserbeseitigung versorgt ist.

Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Mronz



Fachanwalt für Erbrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Privates und öffentliches
Baurecht, Architektenrecht,
Erbrecht, Arzthaftungsrecht,
Immobilienrecht, Maklerrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 250

E-Mail: ra.dr.mronz@fe-ls.de

Ggf. ist anzuraten, sich bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde auch zu vergewissern, ob Erschließungsmaßnahmen bevorstehen oder demnächst noch „ältere Erschließungsmaßnahmen“ abgerechnet werden. In dem abzuschließenden notariellen Grundstückskaufvertrag ist es dann von besonderem Interesse, eine klare Regelung zu treffen, ab welchem Stichtag der Verkäufer bzw. der Käufer für die Bezahlung von Erschließungskosten heranzuziehen sind.

Aus den obigen Ausführungen können Sie ersehen, dass beim Grundstückskaufvertrag viele rechtliche wichtige Punkte zu beachten sind. Lassen Sie sich vor Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages juristisch beraten, um entscheidende Fehler zu vermeiden.