

Checkliste – Bauplatzkauf

I. Informationen zu den Vertragsparteien

1. Wer ist am Rechtsgeschäft beteiligt?

Für die Erstellung des Kaufvertrages sind die Daten (Name, Geburtsdatum, SV-Nummer, Beruf, Adresse, Staatsbürgerschaft) der Verkäufer und Käufer erforderlich.

2. Wer ist der grundbücherliche Eigentümer?

Ihr Notar hat elektronischen Zugang zum Grundbuch und überprüft für Sie wer im Grundbuch eingetragen und daher tatsächlich zum Verkauf des Grundstückes berechtigt ist!

II. Das Kaufobjekt

1. Beschreibung des Grundstückes:

Größe, Lage, sowie der Grenzverlauf zu den Nachbargrundstücken sind zur Vermeidung nachträglicher Überraschungen zu überprüfen.

2. Haben andere Personen Rechte an meinem Grundstück?

z.B. Geh- und Fahrrechte, und sind diese vom Käufer zu dulden oder können diese gelöscht werden?

3. Wie erfolgt die Zufahrt zum Grundstück?

Kann auf das Grundstück von einer öffentlichen Straße zugefahren werden oder sind dazu Fahrrechte auf Nachbargründen erforderlich?

4. Wie ist das Grundstück gewidmet und für welche Bauklasse ist es aufgeschlossen?

Für die Käufer ist es wichtig vor dem Kauf die Bebauungsbestimmungen zu kennen! Die Bauklasse ist auch wichtig für die Berechnung der Aufschließungsabgabe.

5. Ist es bereits aufgeschlossen und wurden sämtliche Aufschließungs-/Ergänzungsabgaben bezahlt?

Zu klären ist, ob sämtliche Abgaben bei der zuständigen Gemeinde endgültig abgerechnet und bezahlt sind. Hat sich u.U. seit Bezahlung der Aufschließungsabgabe die Bauklasse geändert?

6. Ist das Grundstück frei von Lasten und Baulichkeiten?

Wenn Belastungen vorliegen muss eine Vereinbarung getroffen werden, ob diese vom Käufer zu übernehmen oder vom Verkäufer zu löschen sind.

Es sollte geklärt werden, ob die Baulichkeiten z.B. Hütten, Garagen, ... von den Käufern übernommen werden oder wer für die Räumung derselben zuständig ist.-

III. Kaufpreis und Finanzierung

1. Wie hoch ist der Kaufpreis und wie wird der aufgebracht?

a) Können die Käufer den Kaufpreis durch Eigenmittel finanzieren oder werden Kreditmittel in Anspruch genommen?

b) Im Falle der Fremdfinanzierung:

(1) Welches Kreditinstitut finanziert den Kauf und ist eine grundbücherliche Sicherstellung vereinbart?

(2) Ist ein Treuhänder erforderlich?

Wenn das Grundstück mit Schulden des Verkäufers belastet ist, ist sicherzustellen, dass der Kaufpreis für die Abdeckung derselben verwendet wird.

(3) Gibt es neben der Eintragung eines Pfandrechtes auch andere, u.U. kostengünstigere Möglichkeiten?

Ihr Notar wird in diesem Fall Treuhänder für den Kaufpreis und sorgt für eine ordnungsgemäße Abwicklung.

2. Wann ist der Kaufpreis zu bezahlen?

3. Folgen eines Zahlungsverzugs

Verzugszinsen, Rücktrittsrecht?

IV. Übernahmestichtag

1. Ab wann steht mir das Grundstück zur Verfügung und ab wann muss ich die laufenden Kosten (z.B. Grundsteuer) bezahlen?

Mit dem vereinbarten Übernahmestichtag gehen Nutzen, aber auch Gefahr und Zufall auf die Käufer über.

V. Genehmigungen

1. Sind behördliche Genehmigungen für die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages erforderlich?

VI. Kosten

1. Welche Kosten kommen auf mich zu und wie werden Sie finanziert?

Neben dem Honorar für den Vertragserrichter sind die Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühren, sowie allenfalls Vermessungskosten und Maklerprovisionen zu bezahlen.

Allfällige Lastenfreistellungskosten werden üblicherweise vom Verkäufer getragen.

VII. Sonstiges

- 1. Soll es zwischen den Käufern eine wechselseitige Absicherung hinsichtlich der Miteigentumsanteile geben?**

Über die im Einzelfall bestehenden Möglichkeiten berät Sie Ihr Notar gerne!

- 2. Werden Regelungen für den Fall des Ablebens eines Käufers gewünscht?**

Ihr Notar berät sie gerne umfassend über die erbrechtlichen Bestimmungen und der diesbezüglichen Gestaltungsmöglichkeiten!