

**Kaufvertrag bei Pächterwechsel**

1. Auf der Grundlage des § 433 BGB wird zwischen dem/den bisherigen Pächter(n) der Kleingartenparzelle Nr. .... im Kleingartenverein Süptitzer Weg Süd e.V.  
Herrn/Frau .....  
wohnhaft in ..... (nachfolgend Verkäufer genannt)  
und dem/den nachfolgenden Pächter(n) der oben bezeichneten Parzelle  
  
Herrn/Frau ..... geb. ....  
Ausweis-Nr. ....  
wohnhaft in ..... (nachfolgend Käufer genannt)  
in Übereinstimmung mit dem Vorstand des Kleingartenvereins zur Vergabe der Parzelle an den künftigen Nutzer über die auf der Parzelle befindlichen lt. BKleingG, Rahmenkleingartenordnung und Bauordnung des Regionalverbandes zulässigen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen nachfolgender Kaufvertrag geschlossen.  
  
Der Verkäufer übergibt die in der Bestandsaufnahme/ im Wertermittlungsprotokoll vom ..... enthaltenen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen mit Wirkung vom ..... an den Käufer.  
  
Die/ das rechtskräftige Bestandsaufnahme/ Wertermittlungsprotokoll ist Bestandteil des Kaufvertrages (Anlage).
  
2. Der Käufer zahlt dem Verkäufer die in diesem Vertrag vereinbarte Summe, die den Betrag des ggf. für diese Parzelle erstellten Wertermittlungsprotokolls vom ..... nicht überschreiten darf, also ohne nicht bewertetes bewegliches Inventar.  
Der Kaufpreis beträgt ..... €, (in Worten: ..... €).  
Hiermit entfällt auf die Gartenlaube und sonstige baulichen Anlagen ..... €,  
für die Anpflanzungen ..... € und für das bewegliche Inventar ..... €.  
Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt durch ..... ,  
auf die Bankverbindung  
Kontoinhaber: .....  
IBAN: .....  
BIC: .....  
Zahlungstermin: .....  
 Eigentumsvorbehalt (wenn gewünscht, bitte ankreuzen)  
Die Parteien vereinbarten Eigentumsvorbehalt, danach wird der Käufer erst Eigentümer des Kaufgegenstandes, wenn der Kaufpreis vollständig beim Verkäufer eingegangen ist.
  
3. Der Verkäufer versichert, den Käufer ausreichend über die Beschaffenheit der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen informiert zu haben.  
Dem Käufer werden an Schriftgut und Unterlagen übergeben (insbesondere Baugenehmigungen für die lt. § 20 a BKleingG bestandsgeschützten Baulichkeiten):  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

- 
- 
4. Gewährleistungsansprüche werden, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Der Kleingartenverein stimmt vorliegendem Kaufvertrag lediglich im Sinne eines ordnungsgemäßen Übergangs der Nutzung der Parzelle zu, er übernimmt weder im Hinblick auf den Zustand der Parzelle, noch im Hinblick auf die Zahlungsverpflichtung des Käufers eine entsprechende Haftung, dies ist allein Sache von Verkäufer und Käufer.
  5. Soweit wegen des vorliegenden Kaufvertrages Grunderwerbssteuer im Sinne des Grunderwerbssteuergesetzes (GrEstG) anfällt, wird diese vom Käufer getragen. (Merkzettel mit Freigrenzen liegt bei)
  6. Verkäufer und Käufer legen den Kaufvertrag dem Vereinsvorstand zur Genehmigung vor.

Mit der Unterzeichnung bestätigen Verkäufer und Käufer, dass keine der Seiten weitere Forderungen hat.

7. Der Vereinsvorstand stimmt diesem Kaufvertrag mit folgenden Forderungen bzw. Auflagen zu
  - a. gegenüber dem Verkäufer:

.....  
 .....  
 .....

- b. gegenüber dem Käufer:
- .....  
 .....  
 .....

8. Dieser Kaufvertrag wurde in drei Exemplaren ausgefertigt und ist nach Unterzeichnung durch Verkäufer, Käufer und Vereinsvorstand rechtskräftig.

.....  
 Ort, Datum

.....  
 Ort, Datum

.....  
 Verkäufer

.....  
 Käufer

.....  
 Ort, Datum

.....  
 vertretungsberechtigter Vereinsvorstand

Verteiler: 1 Exemplar Verkäufer  
 1 Exemplar Käufer  
 1 Exemplar Verein

## **Merkblatt Grunderwerbssteuer**

Soweit wegen des vorliegenden Kaufvertrages Grunderwerbssteuer im Sinne des GrEStG anfällt, wird diese vom Käufer getragen.

Die Freigrenze beträgt 2.500 € pro Person, § 3 Nr. 1 GrEStG.

Erwerben zwei Personen gemeinsam, typischerweise Ehegatten, Lebenspartner oder Kinder, fällt die Freigrenze zweimal an und erhöht sich so auf 5.000 €.

Die Steuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung, § 8 Abs. 1 GrEStG.

Gegenleistung ist in der Regel der Kaufpreis, bei einem Tausch gilt als Gegenleistung die Tauschleistung des anderen.

Bei einer Schenkung, aber auch bei Unklarheiten zum Wert (Kaufpreis, Tauschleistung), ist der Verkehrswert maßgeblich.

Nicht berücksichtigt wird der Erwerb beweglicher Gegenstände i. S. v. § 97 Abs. 1 Satz 1 BGB, der damit steuerfrei ist, typischerweise Inventar und Gartengeräte. Diese sollten daher im Kaufvertrag separat ausgewiesen und bewertet werden.

Der Steuersatz beträgt 3,5% (Sachsen) der Bemessungsgrundlage.

Es besteht eine Anzeigepflicht der Beteiligten § 19 GrEStG.

Die Anzeige hat gegenüber dem zuständigen Finanzamt zu erfolgen und zwar innerhalb von drei Wochen, auch dann, wenn der Vorgang von der Besteuerung ausgenommen ist, § 19 Abs. 3 GrEStG.

Die entsprechende Anzeige gegenüber dem Finanzamt muss insbesondere den vollständigen Namen, Anschrift und steuerliche Identifikations-Nr. von Käufer und Verkäufer enthalten, die Bezeichnung der Lage des Objektes mit Anschrift und sonstigen Grundstücksbezeichnungen sowie eine Beschreibung des Kaufgegenstandes nebst Kopie des entsprechenden Vertrages.

Stand Gesetz: 25.07.2014

Stand Bearbeitung: 20.08.2014