

Nachfolgend eine kurze Information über die technische Abwicklung von Grundstückskäufen in Kanada.

Wie auch in Deutschland, sind alle Grundstücke mit Parzellennummern bezeichnet und bei der jeweiligen Gemeinde im Grundbuch eingetragen.

Kaufverträge werden beim Makler unterschrieben und dann zu einem Rechtsanwalt weitergeleitet.

Der Rechtsanwalt überprüft sowohl den Vertrag, als auch die Eigentumsverhältnisse. **Der beim Makler gezeichnete Kaufvertrag ist bindend.** Nach korrekter Kaufpreiszahlung veranlasst er als dann die Übertragung des Grundstücks beim Grundbuchamt.

Der Käufer erhält eine Eigentumsurkunde den sogenannten „Deed“.

Allgemeiner Ablauf eines Grundstückskaufs

Da alle Verträge (sowohl Maklerverträge als auch Kaufverträge beim Rechtsanwalt) der kanadischen Gerichtsbarkeit unterliegen, sind sie grundsätzlich in einer der beiden offiziellen Landessprachen zu schließen. Aus Haftungsgründen können Maklerbüros keine Übersetzungen zur Verfügung stellen. **Wünscht ein ausländischer Vertragspartner eine Übersetzung, so ist diese von ihm selbst zu erstellen.**

Der Käufer macht über den Makler ein Kaufangebot mit verbindlicher Kaufsummenangabe. Bestandteil des Kaufangebotes ist ebenfalls das Angebot zur Zahlung einer **Anzahlung** in Höhe der Summe X und Angabe eines Kaufdatum Y (closing date) zu dem der Kaufpreis fließen und das Objekt übergeben werden soll.

Der Verkäufer nimmt das Angebot an : Die Anzahlung wird fällig auf dem **Anderkonto des Maklers.**

Der Verkäufer nimmt das Angebot nicht an : Der Vertrag ist nichtig. Anzahlung braucht nicht geleistet werden.

Der Verkäufer lehnt das Angebot ab und macht ein Gegenangebot :

Der Käufer akzeptiert und ist verpflichtet zur Leistung der Anzahlung

Oder:

Der Käufer lehnt ab. Damit ist der Vertrag nichtig. Die Anzahlung braucht nicht geleistet zu werden.

Der Käufer macht ein neues Angebot. (In diesem Fall muß ein komplett neuer Kaufvertrag geschlossen werden.)

Käufer und Verkäufer sind sich einig.

Beide Parteien beauftragen Ihren Rechtsanwalt mit der Kaufpreisabwicklung.

Der Käufer zahlt den Kaufpreis bis zum sogenannten "Closing Date" auf das Anderkonto seines Rechtsanwalts ein.

Am Closing Date wird das Objekt übergeben und der Rechtsanwalt übermittelt die

Grundstücksumschreibung/Eigentumsurkunde den Titel oder Deed.

Kosten für den Käufer:

Grunderwerbsteuer:(Deed Transfer Tax) zwischen 0.5% und 2% abhängig in welchem County das Grundstück liegt.

Rechtsanwaltskosten: geschätzt Can\$ 1.500.- bis Can\$ 2.000.-

Grundstücksinspektion: ca. Can\$ 400,-

Eine Grundstücksinspektion durch einen Grundstücksinspektor ist nicht zwingend erforderlich wird aber von uns beim Hauskauf empfohlen um eventuelle versteckt Mängel rechtzeitig zu finden.

Grundstücksgrenzen

Grundstücks grenzen sind über eine staatliche Datenbank festgelegt. Eine Haftung für die Richtigkeit liegt nicht vor.

Zur exakten Feststellung der Grundstücksgrenze müsste, wenn nicht schon vom Verkäufer vorgenommen, vom Käufer eine Vermessung des Grundstücks bei einem Vermesser in Auftrag gegeben werden. Dies ist nicht notwendig für eine Baugenehmigung