

## SICHERUNGEN DES VERKÄUFERS

Ein Grundstückskaufvertrag kann nicht wie ein Vertrag des täglichen Lebens Zug-um-Zug abgewickelt werden. Es handelt sich hier nämlich um einen „gestreckten Erwerb“, bei dem der Eigentumserwerb des Käufers erst dann vollendet ist, wenn er im Grundbuch eingetragen wird. Bei der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages liegt dementsprechend zu jedem Zeitpunkt die Vorleistung der einen oder anderen Partei vor. Aus Verkäufersicht ist besonders wichtig, dass der Notar den Grundstückskauf so konzipiert, dass er sein Eigentum am Grundstück nicht verliert, ohne den Kaufpreis zu erhalten. Der notarielle Grundstückskaufvertrag muß so angelegt sein, dass im „Ernstfall“ – wenn der Käufer den Kaufpreis nicht zahlt – für den Verkäufer folgende Sicherungen bestehen:

- Einfache Durchsetzung der Kaufpreiszahlung
- Sicherstellung, dass der Kaufvertrag nicht weiter abgewickelt wird
- Sicherstellung der Rückabwicklung des Kaufvertrages
- Ersatz der beim Verkäufer entstandenen Schäden

Der notarielle Grundstückskaufvertrag muss diese Sicherungen sämtlichst berücksichtigen, er muss den „Ernstfall“ vorhersehen.

### 1. Weitere Abwicklung verhindern

Zahlt der Käufer den Kaufpreis nicht, darf der Kaufvertrag nicht weiter abgewickelt werden. In der Praxis betroffen sind hiervon zwei Punkte:

#### Übergabe

Grundsätzlich sollte die Übergabe so geregelt sein, dass sie erst nach Erhalt des Kaufpreises (z.B. „einen Tag nach Kaufpreiszahlung“) erfolgt. Der Vollzug der Übergabe stellt für den Verkäufer nämlich ein erhebliches Risiko dar, wenn der Käufer den Kaufpreis nachfolgend nicht zahlt und der Kaufvertrag rückabgewickelt werden muss. Die Rückabwicklung der Übergabe geschieht bei Streit unter den Parteien nur durch

eine vorbereitende Räumungsklage, die mit hohen Kosten und vor allen Dingen mit einer langen Verfahrensdauer verbunden ist. Solange der säumige Käufer das Objekt aber nicht herausgegeben hat, ist auch ein neuer Verkauf des Grundstücks kaum möglich.

In der Praxis findet man immer wieder den Wunsch der Käuferseite, eine schnellere Übergabe zu regeln, beispielsweise weil Baumaßnahmen auf einem Baugrundstück geplant sind oder die Renovierung des Objekts bereits vor Übergabe vorgenommen werden soll. Unter Berücksichtigung des Sicherheitsbedürfnisses des Verkäufers (vgl. oben) gibt es hier folgende **Möglichkeiten**:

- Zwischenschaltung eines **Notaranderkontos**. Die finanzierende Bank zahlt den Kaufpreis auf ein Notaranderkonto relativ schnell nach Beurkundung, weil der Notar über die Treuhandaufgaben gebunden ist. Der Verkäufer kann dann erkennen, dass der Kaufpreis finanziert wurde und sich auf dem Notaranderkonto befindet und dann relativ risikolos übergeben.
- Man kann die **Belegung** des Kaufpreises **flexibel gestalten** und dem Käufer gestatten, den Kaufpreis vorzeitig zu zahlen. Die Übergabe ist dann unmittelbar nach Zahlung fällig. Diese Variante kommt nur dann in Betracht, wenn das Objekt freisteht, weil sonst der Verkäufer von der vorzeitigen Zahlung und der dann unmittelbar geschuldeten Übergabe „überrascht“ würde. Als Alternative kommt noch in Betracht, dass der Käufer zwar vorzeitig zahlen darf, diese Zahlung aber erst nach einer Ankündigungsfrist, z.B. von 14 Tagen, erfolgen darf.
- Der Käufer kann als Sicherheit für den Verkäufer zur Absicherung der wichtigsten Schäden eine **Anzahlung** leisten. Diese Variante kommt nur dann in Betracht, wenn entsprechendes Eigenkapital in Höhe der Anzahlungssumme vorhanden ist.
- Möglich ist auch, den Käufer nach einer vorzeitigen Übergabe vor Zahlung des Kaufpreises **der Zwangsvollstreckung hinsichtlich der Räumung** aus der

notariellen Urkunde zu unterwerfen. Der Verkäufer hat dann den Vorteil, nicht auf Räumung klagen zu müssen, sondern unmittelbar aus der notariellen Urkunde einen Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen zu können. Es bleibt hier aber der Nachteil hoher Kosten (Vorschuss an den Gerichtsvollzieher); darüber hinaus sind auch die Terminsstände der Gerichtsvollzieher nicht eben kurz.

- In der Praxis wird häufig so verfahren, dass dem Käufer nur „**unselbständiger Besitz**“ eingeräumt wird. So kann ihm beispielsweise durch den Makler die Wohnung aufgeschlossen und nach Renovierungs-, Vermessungs- oder ähnlicher Tätigkeit wieder durch den Makler verschlossen werden. Eignet sich der Käufer dann die Räume an, handelt es sich um sog. „verbotene Eigenmacht“ und der Verkäufer kann die Räume mit einstweiliger Verfügung herausverlangen, also mit einem zivilrechtlichen „Eilverfahren“.

### Keine Eigentumsumschreibung

Der Käufer kann mit einer Ausfertigung des Vertragsexemplars, das die Auflassung enthält, selbst die Umschreibung des Eigentums beantragen. Keinen echten Schutz stellt die übliche Formulierung in notariellen Kaufverträgen dar, der Käufer verzichte auf sein eigenes Antragsrecht aus der Urkunde. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist dieser Verzicht auf das eigene Antragsrecht unwirksam und der Käufer kann dementsprechend trotz der Regelung einen Antrag auf Eigentumsumschreibung selbst stellen.

Eine Sicherungsmöglichkeit für den Verkäufer stellt es dar, wenn man die Auflassung nicht bereits in der Urkunde erklärt, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt nach Zahlung des Kaufpreises in einer gesonderten Urkunde. Dies ist aber mit Notargebühren verbunden, die über die üblichen hinausgehen.

In der Praxis hat sich daher bewährt die Regelung, dass der Käufer nur Ausfertigungen

und Kopien erhält, bei denen die Auflassungserklärung herausgenommen (also beim Kopieren abgedeckt) ist. Er kann dann mit einer solchen Urkunde keine Eigentumsumschreibung bewirken.

### 2. Kaufpreis vollstrecken

Zahlt ein Käufer den Kaufpreis nicht, muss normalerweise der Verkäufer das gerichtliche Zivilverfahren bis zur Erlangung eines Titels betreiben. Erst aus dem Titel kann die Zwangsvollstreckung durchgeführt werden. In notariellen Kaufverträgen findet man regelmäßig die Erleichterung für den Verkäufer, dass sich der Käufer bereits in der Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Der Verkäufer kann bei Nichtzahlung des Kaufpreises vom Notar eine „vollstreckbare Ausfertigung“ verlangen und aus dieser vollstreckbaren Ausfertigung auch sofort vollstrecken. Der Vorteil liegt darin, dass das Verfahren erheblich abgekürzt wird und der Verkäufer nicht gezwungen ist, ein Zivilgericht anzurufen. Hat der Käufer allerdings begründete Einwände gegen die Zahlungspflicht, kann er mit einer „Vollstreckungsgegenklage“ auch gegen die notarielle Zwangsvollstreckungsunterwerfung vorgehen.

### 3. Ersatz von Schäden

Üblicherweise findet sich in Grundstückskaufverträgen eine Regelung zu den **Verzugszinsen**. Da Verzugszinsen Strafzinsen sein sollen, ist zu überlegen, ob diese nicht höher festgelegt werden sollten auf den gesetzlichen Verzugszinssatz; letzterer beträgt bereits 5% über dem Basiszinssatz.

Zu denken ist auch an die Vereinbarung einer **Vertragsstrafe** für den Fall, dass der Käufer den Kaufpreis nicht rechtzeitig zahlt. Hier ist zu beachten, dass die Vertragsstrafe unter Umständen der gerichtlichen Nachprüfung unterliegt, wenn sie zu hoch angesetzt wird.

Probleme hinsichtlich der **Grunderwerbsteuer** gibt es in der Praxis nur selten: Zwar haftet der Verkäufer im Außenverhältnis wie der Käufer für die Grunderwerbsteuer, obwohl er sie im

Kaufvertrag abgewälzt hat auf die Käuferseite; wenn der Käufer aber die Grunderwerbsteuer nicht zahlt, wird er im Regelfall auch nicht den Kaufpreis zahlen. In diesen Fällen kommt es dementsprechend zur Rückabwicklung des Vertrages, veranlasst durch den Verkäufer und in der Folge zur Aufhebung des Grunderwerbsteuerbescheides. Anders ist dies mit den **Notargebühren**, die auch bei einer Rückabwicklung des Kaufvertrages bestehen bleiben. Hier entsteht ein echter Schaden beim Verkäufer, wenn der Notar die Gebühren beim Käufer nicht vereinnahmen kann, etwa, weil dieser insolvent ist. Da der Verkäufer für die Notargebühren als Gesamtschuldner im Außenverhältnis zwingend haftet, gibt es gegen diese Situation keinen Schutz.

#### 4. Rückabwicklung

Der Grundstückskaufvertrag muss nicht die ohnehin bestehenden gesetzlichen Rechte des Verkäufers (Rücktritt oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung) wiederholen. Diese bestehen selbstverständlich. Zu denken ist allerdings daran, zusätzlich ein **vertragliches Rücktrittsrecht** aufzunehmen, das die gesetzlich vorgesehene Verfahrensweise abkürzt.

Beispiel:

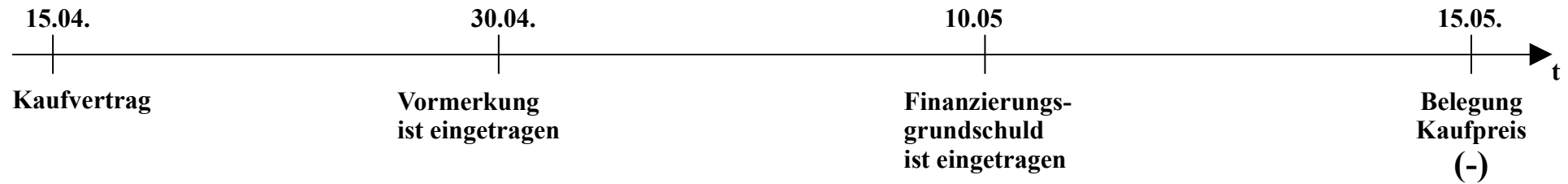
“Sollte der Käufer bei Fälligkeit den Kaufpreis nicht zahlen, erhält der Verkäufer ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Der Rücktritt ist ohne weitere Fristsetzung oder Ablehnungsandrohung nach Fälligkeit des Kaufpreises durch einfache Erklärung gegenüber dem Käufer möglich. Weitergehende gesetzliche Ansprüche des Verkäufers, beispielsweise auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung, bleiben von dieser Regelung unberührt.“

Da die **Vormerkung** bereits unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages – zur Sicherung des Käufers – vom Notar beim Grundbuchamt zur Eintragung beantragt wird, kann diese zu dem Zeitpunkt, zu dem der Käufer in Verzug gerät, bereits im Grundbuch eingetragen sein und „sperrt“ das Grundbuch daher. Der Käufer ist in diesem Fall natürlich zur Löschung der Vormerkung verpflichtet. Bereits der notarielle

Kaufvertrag muss allerdings diese Löschung unabhängig vom Willen des Käufers zulassen, weil sonst der Verkäufer bei einer Weigerung des Käufers diesen wiederum auf Löschung der Vormerkung verklagen müsste. Dies ist insbesondere in den Fällen schwierig, in denen der Käufer „untertaucht“ und nicht einmal eine ladungsfähige Anschrift hat.

Die gleiche Problematik gilt für die zur Finanzierung einzutragenden **Grundpfandrechte**. Auch hier muss der notarielle Kaufvertrag gewährleisten, dass der Verkäufer der Löschung nicht „hinterherlaufen“ muss. Üblicherweise dürfen Grundpfandrechte für den Käufer dementsprechend erst dann bestellt werden, wenn die Kaufpreiszahlung sichergestellt ist. Bei Abwicklung über Notaranderkonto wird das Grundpfandrecht erst dann bestellt, wenn die finanzierende Bank den Betrag bereits auf das Notaranderkonto überwiesen hat.

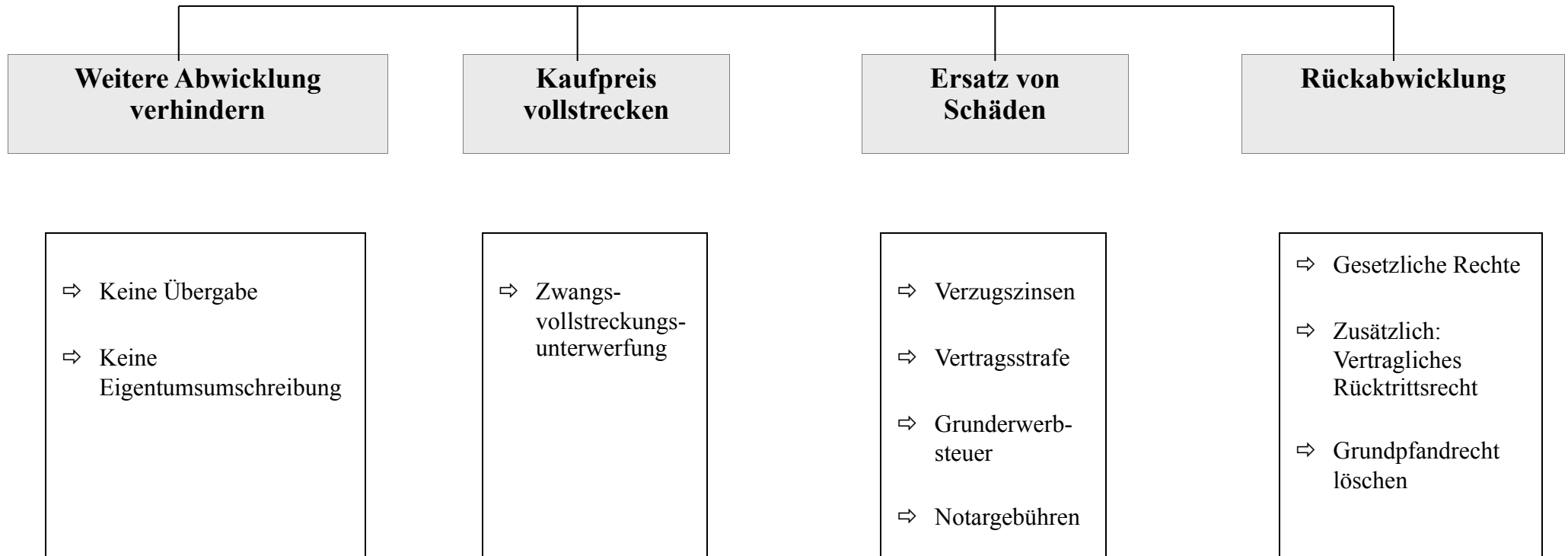
## SICHERUNGEN DES VERKÄUFERS



- Verkäufer will:**
- Einfache Durchsetzung der Kaufpreiszahlung
  - Keine weitere Abwicklung des Kaufvertrages
  - Rückabwicklung
  - Ersatz von Schäden

**Notarieller Grundstückskaufvertrag muss dies alles vorhersehen und sichern**

## Sicherungen des Verkäufers



## ÜBERGABE

### Grundsatz:

### Keine Übergabe vor Erhalt des Kaufpreises

Grund: - Räumungsklage erforderlich  
- Kosten / Dauer  
- Kein Weiterverkauf möglich



### Ausnahme:

### Käufer benötigt schnellere Übergabe

#### Möglichkeiten:

- ① Notar-Anderkonto
- ② Flexible Belegung
- ③ Anzahlung als Sicherheit
- ④ Zwangsvollstreckungsunterwerfung unter die Räumung
- ⑤ Unselbständiger Besitz

## **KEINE EIGENTUMSUMSCHREIBUNG**

### **1. Möglichkeit: Verzicht auf Antragsrecht**



nach BGH unwirksam

### **2. Möglichkeit: Auflassung durch Reno nach Belegung in gesonderter Urkunde**



zu teuer

### **3. Möglichkeit: Auflassungserklärung gerät nicht in Hand des Käufers**



notarielle Praxis