
HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

RAe HILDEBRANDT & MÄDER – CLAYALLEE 84 - 14195 BERLIN

DR. KLAUS F. HILDEBRANDT
- RECHTSANWALT · NOTAR

BIRGIT MÄDER-HILDEBRANDT
- RECHTSANWÄLTIN -

BURKHARD METTE*
- RECHTSANWALT -
DOZENT MAKLERRECHT AN DER HOCHSCHULE
FÜR WIRTSCHAFT UND RECHT BERLIN

CLAYALLEE 84
14195 BERLIN-DAHLEM

TELEFON: (030) 895 718 - 0
DURCHWAHL SEKRETARIAT
Tel.: (030) 895 718 - 20
Fax: (030) 895 718 - 18

E-MAIL:
ANWÄLTE: Hildebrandt-Rechtsanwaelte@t-online.de
NOTAR: Notariat@hildebrandt-maeder.de

DATUM: 13.07.2012

Muster

Grundstückskaufvertrag

- mit Erläuterungen -

Muster

Grundstückskaufvertrag

- ohne Notaranderkonto -

Vor dem Notar Dr. Klaus Hildebrandt in Berlin erschienen:

1.

2.

3.

- die Erschienenen weisen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen mit Lichtbild versehenen Ausweispapiere -

Auf Befragen erklären die Erschienenen, dass der amtierende Notar und die mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Personen mit dieser Angelegenheit noch nicht als Rechtsanwalt befasst waren. ⁽¹⁾

Die Erschienenen bestätigen, dass sie von dem Notar vor der heutigen Beurkundung den Vertragsentwurf erhalten haben, mit dem Hinweis, von ihnen gewünschte Änderungen dem Notar mitzuteilen, eine telefonische Beratung des Notars oder eine Beratung in einem Vorbesprechungstermin in Anspruch zu nehmen.

Nunmehr erklären die Erschienenen zu meinem Protokoll:

I. G R U N D B U C H S T A N D ⁽²⁾

Der Notar hat das Grundbuch am eingesehen.

Danach ist eingetragen im Grundbuch von
Amtsgericht
Blatt
das Grundstück Gebäude- und Freifläche
Flur
Flurstück
in einer Größe von qm

Abt. I: ⁽³⁾

Abt. II: ⁽⁴⁾

Abt. III: ⁽⁵⁾

II. KAUFVERTRAG ⁽⁶⁾

Nunmehr schließen die Erschienenen den nachfolgenden Kaufvertrag.

§ 1 Kaufgegenstand und Kaufpreis

Es verkauft der Erschienene zu 1.)

- nachfolgend "**Verkäufer**" genannt -

das unter I. genannte Grundstück ⁽⁷⁾ mit allen Gebäuden und sonstigen Bestandteilen und
sämtlichem Zubehör - nachfolgend "**Grundstück**" oder "**Kaufgegenstand**" genannt-

an die Erschienenen zu 2.) und 3.) - bei mehreren Erwerbern zu gleichen Teilen – ⁽⁸⁾

- im folgenden "**Käufer**" genannt -

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Grundstück in Abt. II und III des Grundbuchs frei von Belastungen ⁽⁹⁾ zu liefern, mit Ausnahme der Belastung Abt. II lfd. Nr., die der Käufer ohne Kaufpreisminderungsrecht übernimmt.

Der Kaufpreis ⁽¹⁰⁾ beträgt €
(in Worten: Euro _____).

§ 2 Kaufpreiszahlung ⁽¹²⁾

Der Käufer zahlt direkt an den Verkäufer den vorgenannten Kaufpreis bis zum ⁽¹³⁾

Die Zahlung soll auf folgendes Konto des Verkäufers erfolgen:

Kontoinhaber:
Kreditinstitut:
BLZ:
Kontonummer:

Die Zahlung muss jedoch nicht erfolgen vor Ablauf von 14 Tagen nach Absendung einer schriftlichen Mitteilung des Notars ⁽¹⁴⁾ an den Käufer, dass die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind, wobei für die Fristberechnung das Absendedatum auf dem Schreiben des Notars maßgeblich ist:

1.
die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch gewährleistet ist, ⁽¹⁵⁾
2.
das Negativattest über das Nichtbestehen/die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufrechts vorliegt, ⁽¹⁶⁾

3.

die Löschungsunterlagen für vom Käufer nicht übernommene Belastungen für Abteilung II und III des Grundbuchs entweder auflagenfrei oder mit Auflagen, die aus dem Kaufpreis erfüllt werden können, vorliegen, ⁽¹⁷⁾

4.

die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung vorliegt. ⁽¹⁸⁾

In der Fälligkeitsmitteilung wird der Notar dem Käufer genaue Zahlungsanweisungen geben, insbesondere zur Ablösung etwaiger Altbelastungen in Abt. III des Grundbuchs.

⁽¹⁹⁾ Von der Fälligkeitsmitteilung erhält der Verkäufer eine Abschrift. Geht der Kaufpreis nicht fristgerecht bei dem Verkäufer bzw. bei den abzulösenden Gläubigern ein, wird der Verkäufer dem Notar hiervon unverzüglich Mitteilung machen. Die Eigentumsumschreibung veranlasst der Notar erst, wenn der Verkäufer den vollständigen Erhalt des Kaufpreises ihm gegenüber schriftlich bestätigt hat. ⁽²⁰⁾ Zu dieser Mitteilung ist der Verkäufer verpflichtet.

Soweit eingetragene Gläubiger für die Lastenfreistellung Ablösebeträge verlangen, ist der Käufer nur zur Erfüllung dieser Zahlungsaufgaben in Anrechnung auf den Kaufpreis verpflichtet, ohne dass der Empfänger insoweit ein eigenes Forderungsrecht erwirbt. Zur Sicherheit des Käufers kann der Verkäufer insoweit keine Zahlung an sich selbst verlangen, sondern nur direkte Zahlung an die Gläubiger. ⁽²¹⁾ Zur Überprüfung der geforderten Beträge hinsichtlich Grund und Höhe sind Notar und Käufer weder verpflichtet noch berechtigt. ⁽²²⁾ Der Verkäufer verpflichtet sich, nach der Beurkundung dem Notar die erforderlichen Informationen zu verschaffen, die es ihm ermöglichen, die eingetragenen Gläubiger direkt anzuschreiben und von dort Löschungsbewilligungen zu erfordern. ⁽²³⁾

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. ⁽²⁴⁾ Unbeschadet gesetzlicher Pflichten zum Ersatz weitergehenden Verzugsschadens muss der Käufer dann jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen. Diese betragen nach Mitteilung des Notar 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. ⁽²⁵⁾

Der Käufer unterwirft sich wegen Zahlung des Kaufpreises dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Verkäufer kann jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit der Forderung begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden, jedoch nicht vor Eintritt der vom Notar zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen. ⁽²⁶⁾

§ 3 Belastungsvollmacht ⁽²⁷⁾

1.

Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises und eventuell über den Kaufpreis hinausgehenden Aufwandes zu erleichtern, verpflichtet sich der Verkäufer bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte zugunsten von Finanzierungsgläubigern als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken.

Die Mitwirkungspflicht besteht zur Absicherung des Verkäufers nur, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insofern als Sicherheit verwenden oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsbeschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Kaufgegenstandes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) in Höhe des Kaufpreises auf das Konto des Verkäufers zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

d) Fortbestand des Grundpfandrechts

Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

2.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten und die dinglichen und schuldrechtlichen Erklärungen zur Eintragung von Grundpfandrechten zuzüglich Zinsen bis zu 20 % p.a. ⁽²⁸⁾ ab dem heutigen Tage und Nebenleistungen einmalig bis zu 10 % abzugeben und entsprechende Eintragungen zu bewilligen und zu beantragen sowie dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfungen auch in der Weise zu erklären, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist. Der persönlichen Zwangsvollstreckung darf der Verkäufer nicht unterworfen werden. ⁽²⁹⁾

Diese Vollmacht gilt nur, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die vorstehend unter a) bis d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

§ 4 Übergabe ⁽³⁰⁾

Der Verkäufer verpflichtet sich dem Käufer das Grundstück am zu übergeben, nicht jedoch vor vollständiger Kaufpreiszahlung.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer bei der Übergabe die Originale oder Ablichtungen der Grundstückspapiere zu übergeben, soweit sie sich in seinem Besitz befinden.⁽³¹⁾

Wegen seiner Übergabeverpflichtung unterwirft sich der Verkäufer dem Käufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung. Er weist den beurkundenden Notar an, dem Käufer auf einseitige Weisung eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit dieses Anspruchs begründenden Tatsachen bedarf, allerdings nicht vor nachgewiesener Zahlung des Kaufpreises.⁽³²⁾

Der Übergabetag ist der Verrechnungstag. Nutzen und Lasten des Grundstücks gehen an diesem Tag von dem Verkäufer auf den Käufer über und werden zwischen ihnen nach der Zeit anteilig verrechnet.⁽³³⁾

Die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung geht ebenfalls mit dem Übergabetag auf den Käufer über. Der Käufer trägt ab dem Übergabetag die Verkehrssicherungspflicht und das Haftpflichtrisiko und übernimmt im Rahmen des Vertrages alle mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Verpflichtungen.

§ 5 Erschließungskosten⁽³⁴⁾

Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand in dem Erschließungszustand, wie er sich am heutigen Tag zeigt. Dementsprechend trägt der Verkäufer alle Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und Anschlusskosten nach dem Kommunalabgabengesetz, soweit die Anlagen zum heutigen Tag fertiggestellt sind, unabhängig davon, ob die Fertigstellung schon formal festgestellt oder die Erschließungsbeiträge angefordert wurden. Die Kosten der nach dem heutigen Tag fertiggestellten Erschließungsanlagen trägt der Käufer.

Der Verkäufer versichert, sämtliche ihm bereits in Rechnung gestellten Erschließungskosten ausgeglichen zu haben. Werden Erschließungskosten, die nach der vorstehenden Regelung vom Verkäufer zu tragen sind, bei dem Käufer angefordert, weil er zwischenzeitlich Eigentümer geworden ist, so verpflichtet sich der Verkäufer, den Käufer hiervon freizustellen bzw. von dem Käufer bezahlte Kosten unverzüglich an diesen zu erstatten.

§ 6 Sach- und Rechtsmängel

1.

Im Hinblick auf Rechtsmängel ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer ungehinderten Besitz und Eigentum frei von Rechten Dritter zu verschaffen, soweit nicht Rechte oder Belastungen ausdrücklich nach diesem Vertrag übernommen werden. ⁽³⁵⁾

2.

Im Hinblick auf Sachmängel an der Bausubstanz, des Grund und Bodens und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen werden alle Ansprüche und Rechte ausgeschlossen. Garantien werden keine abgegeben. Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt und kauft ihn im gegenwärtigen, gegebenenfalls altersbedingten Zustand. ⁽³⁶⁾

Der Verkäufer versichert aber, dass ihm bei der Besichtigung nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, Hausschwamm, Trockenfäule oder Hausbockbefall, nicht bekannt sind. ⁽³⁷⁾

Der Verkäufer versichert, dass der Kaufgegenstand nicht den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes oder einem Verwaltungsakt nach dem Wohnraumförderungsgesetz unterliegt, also insbesondere auf dem verkauften Grundstück keine öffentliche Förderung lastet, die möglicherweise zu einer Mietpreisbindung führt oder zu einer Beschränkung der gewerblichen Nutzung und dass auch keine Nachwirkfrist aus einer ehemaligen öffentlichen Förderung besteht. ⁽³⁸⁾

Der Verkäufer versichert weiter, dass ihm keine öffentlich-rechtlichen Lasten bekannt sind, insbesondere keine widerruflichen Genehmigungen oder Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Es ist jedoch Sache des Käufers, sich über etwaige nicht dem Verkäufer bekannte Baulasten zu informieren. ⁽³⁹⁾

Schließlich versichert der Verkäufer, keine Kenntnis über bestehenden Denkmalschutz zu haben. ⁽⁴⁰⁾

Sofern die Rechte des Käufers vorgenannt eingeschränkt sind, gelten diese Beschränkungen nicht,

- soweit in dieser Urkunde Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien enthalten sind,

- soweit der Verkäufer den Mangel vorsätzlich zu vertreten oder arglistig verschwiegen hat. ⁽⁴¹⁾

§ 7 Kosten und Steuern

Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten ⁽⁴²⁾ sowie die Grunderwerbsteuer ⁽⁴³⁾ trägt der Käufer. Der Verkäufer trägt die Kosten für die Löschung der vom Käufer nicht übernommenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs. ⁽⁴⁴⁾

Für die Kosten einer eventuell notwendigen Nachgenehmigung des Vertrages durch einen der Beteiligten kommt dieser selbst auf. ⁽⁴⁵⁾

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die vorgenannte Kostentragungspflicht im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer bindend ist, nach den gesetzlichen Regelungen für die Notar- und Gerichtskosten sowie für die Grunderwerbsteuer allerdings Verkäufer und Käufer als Gesamtschuldner haften. ⁽⁴⁶⁾

§ 8 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht, das Kaufobjekt wird nutzerfrei übergeben.

§ 9 Vorkaufsrecht ⁽⁴⁷⁾

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, tritt der Verkäufer seine Ansprüche aus dem Vertrag mit dem Vorkaufsberechtigten insoweit an den Käufer ab, als dieser bereits Zahlungen an den Verkäufer geleistet hat. Der Käufer nimmt die Abtretung hiermit an. Weitere Ansprüche des Käufers bestehen nicht.

Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes entfällt der Erfüllungsanspruch des Käufers. Dem Käufer stehen insoweit keine weiteren Schadenersatzansprüche zu.

Der Verkäufer trägt jedoch die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, soweit sie nicht der Vorkaufsberechtigte trägt.

III. DURCHFÜHRUNG UND GRUNDBUCHANTRÄGE⁽⁴⁸⁾

§ 1 Auflassung

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem unter I. bezeichneten verkauften Grundstück auf

den Käufer - bei mehreren Erwerbern zu gleichen Teilen -

übergehen soll.⁽⁴⁹⁾

Verkäufer und Käufer **bewilligen** und **beantragen**

die Eigentumsänderung in das Grundbuch einzutragen.

Der amtierende Notar oder dessen bestellter Notarvertreter darf eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Niederschrift erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises beim Grundbuchamt einreichen und vorher weder den Beteiligten noch Dritten eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift übermitteln, da sonst der Käufer in die Lage versetzt wäre, bereits vor Zahlung des Kaufpreises die Eigentumsumschreibung zu beantragen. ⁽⁵⁰⁾

§ 2 Vormerkung

1.

Verkäufer und Käufer **bewilligen** und **beantragen**

zur Sicherung der Eigentumsübertragung auf den Käufer eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen und nach Umschreibung des Eigentums wieder zu löschen, sofern bis dahin keine Eintragungen vorgenommen oder beantragt worden sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat. ⁽⁵¹⁾

2.

Da die Finanzierungsgläubigerin des Käufers einen Vorrang des Finanzierungsgrundpfandrechts vor der Vormerkung wünscht, tritt der Käufer mit einer zu seinen Gunsten auf dem unter I bezeichneten Grundstück eingetragenen oder einzutragenden Vormerkung im Rang hinter das nach II. § 3 bestellte oder zu bestellende Grundpfandrecht zurück und beantragt den Vollzug des Rangrücktritts im Grundbuch. Verkäufer erklärt vorsorglich ebenfalls die Bewilligung des Rangrücktritts und beantragt den Vollzug im Grundbuch. ⁽⁵²⁾

3.

Falls der Käufer seine Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises nicht fristgerecht erfüllt und der Verkäufer von seinen gesetzlichen Rechten wegen Verzuges des Käufers Gebrauch macht, ist der Käufer verpflichtet, die zu seinen Gunsten eingetragene Eigentumsvormerkung zur Löschung zu bringen.

Zur Sicherstellung dieses bedingten Löschungsanspruchs **bewilligt** der Käufer schon jetzt die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenen Eigentumsvormerkung. Der Verkäufer **beantragt** die Löschung. Der Notar wird angewiesen, keine diese Löschungsbewilligung enthaltenden Ausfertigungen oder beglaubigten Abschriften dieser Urkunde zu übermitteln, bevor nicht die Voraussetzungen für die Einreichung der Löschungsbewilligung beim Grundbuchamt gegeben sind. Beide Parteien weisen im Hinblick hierauf den amtierenden Notar unwiderruflich an, den Löschantrag beim Grundbuchamt zu stellen, sofern folgende - vom Grundbuchamt nicht zu überprüfende - Voraussetzungen erfüllt sind: ⁽⁵³⁾

- der Kaufpreis nicht fristgerecht gezahlt worden ist,

- dem Notar die Erklärung des Rücktritts oder das Verlangen von Schadensersatz durch den Verkäufer schriftlich nachgewiesen worden ist, gerichtet an die in diesem Vertrag genannte Adresse, wobei der Zugangsnachweis nicht geführt werden muss,

- der Notar dem Käufer eine Abschrift der ihm vom Verkäufer übersandten Erklärung über den Rücktritt oder Schadensersatz an die in diesem Vertrag genannte Adresse übersandt und ihm mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf von 10 Tagen von der Löschungsbewilligung Gebrauch machen und die Löschung der Vormerkung beantragen werde,

- der Notar nach Ablauf der Frist eine anderslautende Anweisung der Vertragsparteien oder eine gerichtliche Entscheidung nicht erhalten hat, die ihm untersagt, von der Bewilligung Gebrauch zu machen.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

Der Käufer kann seinen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums weder abtreten noch verpfänden, bevor der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.

§ 3 Belastungen in Abt. II und III

Verkäufer und Käufer **bewilligen** und **beantragen**

eventuelle Lasten in Abt. II und III des Grundbuchs zu löschen.

§ 4 Auftrag an den Notar

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, diesen Vertrag für sie durchzuführen und die dazu erforderlichen Bescheinigungen, Bescheide und Erklärungen zu beantragen und entgegenzunehmen, soweit unbedingte und auflagenfreie Genehmigungsbescheide oder Negativzeugnisse erteilt werden. Dies gilt insbesondere auch für alle etwaigen Genehmigungserklärungen. Sie gelten mit dem Eingang bei dem Notar als abgegeben und den Beteiligten als zugegangen.

Alle Anträge aus dieser Urkunde sollen ausschließlich von dem amtierenden Notar gestellt werden. Der Käufer verzichtet gegenüber dem Grundbuchamt auf sein eigenes Antragsrecht aus dieser Urkunde.

Der amtierende Notar wird ermächtigt, sämtliche Anträge aus dieser Urkunde einzeln und unabhängig voneinander zu stellen.

Die Beteiligten, die über den Datenschutz und über die Verschwiegenheitspflicht des Notars belehrt worden sind, erklären sich damit einverstanden, dass den Behörden zur Abwicklung des Vertrages vollständige Abschriften erteilt werden und dass die Personalpapiere der Erschienenen in einfacher Ablichtung zu den Nebenakten genommen werden können.

Der Notar wird bei der weiteren Ausführung dieser Urkunde unterstützend seine EDV-Anlage einsetzen. Die Beteiligten erklären ihr Einverständnis zur Speicherung und Verarbeitung der mit der hier beurkundeten Angelegenheit zusammenhängenden persönlichen und sonstigen Daten.

§ 5 Vollmacht auf die Notariatsfachangestellten (54)

1.

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Notariatsfachangestellten Michaela Zacniewski, Ines Spyрка, Dana Leithoff und Melike Yildiz - und zwar jede für sich - unter Ausschluß von deren persönlicher Haftung, geschäftsansässig Clayallee 84, 14195 Berlin, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung des Vertrages erforderlichen Erklärungen vor dem amtierenden Notar abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Vollmacht für die Notariatsfachangestellten darf nur vor dem amtierenden Notar bzw. seinem amtlich bestellten Vertreter ausgeübt werden, der zu überwachen hat, dass von der Vollmacht nur im vertragsgemäßen Sinne Gebrauch gemacht wird.

Die Vollmacht erlischt einen Monat nach Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch.

Die vorgenannte Vollmacht berechtigt insbesondere dazu

- Anträge zu stellen und Bewilligungen zu erteilen für die Eintragung, Löschung und Rangänderung von Rechten aller Art in Abt. I, II und III des Grundbuchs,
- die Auflassung und die Bestimmung des Kaufgegenstandes zu erklären sowie die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen,
- mögliche Schreibfehler dieser Urkunde zu berichtigen,
- alle Erklärungen abzugeben und in Empfang zu nehmen, insbesondere Rechtsbehelfsverzichte zu erklären.

Die Bevollmächtigten können für alle Beteiligten zugleich handeln und sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Die Bevollmächtigten können Rechtsgeschäfte im Namen der Vertretenen und zugleich mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten vornehmen.

2.

Die Vorgenannten sind auch bevollmächtigt, bereits vor Eigentumsumschreibung Grundpfandrechte gemäß II. § 3 dieses Vertrages zu bestellen und dabei den jeweiligen Eigentümer gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, wie auch für den Käufer die persönliche Schuldhaft zu übernehmen und diesen hieraus der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Der Verkäufer darf der persönlichen Haftung nicht unterworfen werden.

Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass die vorgenannten Notariatsfachangestellten aufgrund üblicher Bedingungen im Formularegebrauch der Finanzierungsgläubiger den Kaufgegenstand nicht nur dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen, sondern für den Käufer auch eine persönliche Haftungsübernahme erklären, verbunden mit der Unterwerfung seines gesamten Vermögens unter die persönliche Zwangsvollstreckung. Der Notar wies den Käufer weiter daraufhin, dass Finanzierungsgläubiger sich regelmäßig die Umwandlung von Buch- in Briefgrundschulden oder umgekehrt auf Kosten des Käufers vorbehalten, sowie sich alle Rechte des Käufers an vorrangigen Grundpfandrechten, insbesondere das Recht auf Löschung abtreten lassen. Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass er die Grundschuldbestellung auch persönlich in einem weiteren Beurkundungstermin vornehmen könne. Zur Vereinfachung der Abwicklung wünscht der Käufer aber eine Bestellung des Grundpfandrechts aufgrund der vorstehenden Vollmacht.

§ 6 Belehrungen

Der Notar belehrte die Erschienenen wie folgt:

- alle Vereinbarungen unter den Parteien müssen beurkundet sein, da bei einem Verstoß der Vertrag seinem ganzen Inhalt nach unwirksam ist, ⁽⁵⁵⁾

- Verkäufer und Käufer haften für die durch diese Beurkundung ausgelösten Kosten und Steuern als Gesamtschuldner unbeschadet einer anderen Abrede im Innenverhältnis,, ⁽⁵⁶⁾
- der Käufer wird erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch Eigentümer des Kaufobjekts, ⁽⁵⁷⁾
- Eintragungen im Grundbuch können gegebenenfalls erst vorgenommen werden, wenn ein entsprechender Gerichtskostenvorschuss gezahlt worden ist,
- die Eigentumsumschreibung erfolgt nur, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (Bestätigung der Zahlung der Grunderwerbsteuer) vorliegt, ⁽⁵⁸⁾
- für diesen Vertrag besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand,
- gegebenenfalls besteht ein Baulastenverzeichnis für den zuständigen Grundbuchbezirk, der Notar hat dieses Verzeichnis nicht eingesehen,
- dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung und ist bis zu deren Erteilung schwebend unwirksam.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(1) Vorbefassungsverbot

Wenn der Notar eine der Vertragsparteien gegen die andere in der Beurkundungssache anwaltlich vertreten hat oder eine Vertretung durch einer seiner Sozien erfolgt ist, kann er bei der Beurkundung nicht mehr unparteiisch sein. Der Notar scheidet dementsprechend für die Beurkundung aus. Nach den gesetzlichen Vorschriften ist der Notar verpflichtet, vor der Beurkundung die Frage nach der Vorbefassung an die Parteien zu stellen.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin
Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(2) Grundbuchstand

An dieser Stelle des Kaufvertrages gibt der Notar den Grundbuchstand so wieder, wie er ihn nach Einsicht in das Grundbuch vorfindet. In Fällen, in denen sehr schnell beurkundet werden muss, ist manchmal eine Grundbucheinsicht vor der Beurkundung nicht möglich. In diesen Fällen muss die Grundbucheinsicht aber unverzüglich nach Beurkundung nachgeholt werden. Jedenfalls vor Zahlung/Auszahlung des Kaufpreises muss der Notar Einsicht in das Grundbuch genommen haben.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin
Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(3) Inhalt von Abteilung I des Grundbuchs

In Abteilung I des Grundbuchs ist der Eigentümer eingetragen. Sind mehrere Personen Eigentümer, findet man dort auch die Eintragung ihres Rechtsverhältnisses untereinander. Denkbar sind

- Eigentümer zu Bruchteilen
- Eigentümer als Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- Eigentümer als Erbengemeinschaft

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(4) Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind sämtliche Belastungen eingetragen, die keine Grundpfandrechte sind, also beispielsweise:

- Grunddienstbarkeit (z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)
- Dingliches Wohnrecht
- Nießbrauch
- Rückauflassungsvormerkung

Im Regelfall sind diese Belastungen im Rahmen der Abwicklung des Grundstückskaufvertrages zu löschen, so dass der Erwerber ein in Abteilung II des Grundbuchs lastenfreies Grundstück erhält. In manchen Fällen ist dies nicht möglich, weil gerade der Sinn der Belastung darin liegt, auch jeden Erwerber zu binden.

Beispiel:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für ein „Hinterliegergrundstück“

In diesem Fall übernimmt der Erwerber die alte Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs ohne Kaufpreisminderungsrecht, vgl. (9).

In manchen Bezirken, die vom Plan als Wohngebiet oder Gartenstadt angelegt wurden (z.B. Frohnau, Zehlendorf, Teile von Dahlem) finden sich Altbelastungen, die Jahrzehnte alt sind und seinerzeit die Einheitlichkeit der baulichen Anlagen gewährleisten sollten. Weiter sollten in der Regel bestimmte Gewerbe verdrängt werden. Auch diese Belastungen sind oft nicht löscherbar und daher vom Käufer zu übernehmen, auch wenn sie inhaltlich überholt sein mögen.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(5) Belastungen in Abteilung III

In Abteilung III des Grundbuchs sind ausschließlich Grundpfandrechte eingetragen, dies sind Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden. In dem meisten Fällen handelt es sich hier um Grundschulden, die der Absicherung der Bank des Verkäufers bei dessen eigenem Erwerb galten.

Im Regelfall sind diese Grundschulden aus dem Grundbuch zu tilgen, so dass der Erwerber hier lastenfrei erwirbt. Eine Ausnahme ist denkbar, wenn der Erwerber entweder die Grundschuld ohne Darlehen übernimmt oder auch das der Grundschuld zu Grunde liegende Darlehen, weil es für ihn besonders günstige Zinsen bietet.

Eine der wichtigsten Aufgaben des Notars ist es, dem Käufer ein in Abteilung III lastenfreies Grundbuch zu verschaffen. Hierzu schreibt der Notar nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages die in Abteilung III des Grundbuchs noch eingetragenen Gläubiger an, teilt die Tatsache des Verkaufs mit und bittet um Erteilung einer Löschungsbewilligung. Diese Löschungsbewilligung im Original, die der Notar in der Folgezeit erhält, führt schließlich zur Löschung des Rechts in Abteilung III des Grundbuchs.

Soweit das Darlehen, das dem Grundpfandrecht zu Grunde liegt, noch besteht, übersendet die Bank die Löschungsbewilligung dem Notar nur zu treuen Händen mit der Auflage, hiervon nur Gebrauch zu machen, wenn ein bestimmter Betrag gezahlt wird.

In seiner Fälligkeitsmitteilung an den Käufer - vgl. auch (19) - teilt der Notar dann das Konto der abzulösenden Bank und den genauen Zahlbetrag mit. Nach der Zahlung des Käufers an die abzulösende Bank (und des Restbetrages an den Verkäufer) kann der Notar dann von der ihm überreichten Löschungsbewilligung Gebrauch machen, so dass zu Gunsten des Käufers Lastenfreiheit in Abteilung III des Grundbuchs gewährleistet ist.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(6) Kaufvertrag

Der Grundstückskaufvertrag ist das schuldrechtliche Geschäft, das Verkäufer und Käufer wie folgt verpflichtet:

Der Verkäufer ist verpflichtet, Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen und zwar wie vereinbart lastenfrei sowie das Grundstück zu übergeben. Der Käufer ist verpflichtet, das Grundstück abzunehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu entrichten.

Zur Regelung gehören dann die Einzelheiten, wie die Beschreibung des Kaufgegenstandes, der Kaufpreis, dessen Fälligkeit, die wechselseitigen Sicherungen von Verkäufer und Käufer, die Übergabe, der Nutzen- und Lastenwechsel, Regelungen zu den Erschließungskosten, etc.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(7) Kaufgegenstand: Grundstück mit Bestandteilen und Zubehör

Kaufgegenstand ist rechtlich in erster Linie das Grundstück, auch wenn ein Gebäude auf dem Grundstück steht. Das Gebäude geht rechtlich mit dem Grundstück über und ist auch rechtlich mitverkauft. Dies gilt auch für alle Bestandteile des Gebäudes sowie für sämtliches Zubehör. Mitverkauft sind alle am Gebäude fest angebrachten beweglichen Sachen sowie alle eingebrachten Sachen (z.B. Einbauschränke, Einbauküche etc.). Nicht mitverkauft sind ohne gesonderte Vereinbarung Möbel, Lampen, Gardinen etc. Wenn im Einzelfall gewünscht wird, dass eine genaue Liste darüber erstellt wird, welche Gegenstände mit verkauft sind, kann dies an dieser Stelle geschehen.

(8) Erwerbsverhältnisse

Erwerben mehrere natürliche oder juristische Personen ein Grundstück, ist deren Erwerbsverhältnis untereinander zu regeln. Im Regelfall erwerben Mehrere zu gleichen Bruchteilen, denkbar ist daneben nur noch der Erwerb in Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Der Erwerb in Gesellschaft bürgerlichen Rechts schafft im Regelfall größere Flexibilität als der Erwerb zu Bruchteilen, weil über den Gesellschaftsvertrag das Verhältnis der Erwerber untereinander genau geregelt werden kann.

Nachteilig beim Erwerb durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist, dass im Regelfall aus Beweisgründen ein schriftlicher Gesellschaftsvertrag geschlossen werden muss, dessen Ausarbeitung entweder durch einen Rechtsanwalt oder durch den Notar erfolgen sollte. Dies verursacht weitere Kosten.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts hat aber gegenüber der normalen Bruchteilsgemeinschaft erhebliche Vorteile, insbesondere für den Fall, dass später Gläubiger auf das Grundstück zugreifen wollen.

Beim Bruchteilseigentum ist dies über die Teilungsversteigerung möglich dergestalt, dass das gesamte Grundstück verwertet wird, also auch der Anteil desjenigen Miteigentümers, der dem Gläubiger nichts schuldet. Bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts dagegen kann im Gesellschaftsvertrag geregelt werden, dass für den Fall des Gläubigerzugriffs der Geschäftsanteil des Schuldners eingezogen und der Gläubiger lediglich abgefunden wird.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(9) Verpflichtung zur lastenfreien Eigentumsverschaffung

Für den Käufer ist nicht ausreichend, wenn ihm Eigentum an dem Grundstück verschafft wird. Ebenso wichtig ist es, dass dieses Eigentum unbelastet in Abteilung II und III des Grundbuchs übertragen wird. Eine andere Regelung findet sich nur, wenn Belastungen, beispielsweise in Abteilung II des Grundbuchs, übernommen werden müssen, weil diese nicht löschar sind. Die Formulierung lautet dann beispielsweise:

„...mit Ausnahme der Belastung Abteilung II lfd. Nr. 1(Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), die der Käufer ohne Kaufpreisminderungsrecht übernimmt.“

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(10) Kaufpreis und dessen Zusammensetzung

Der Gesamtkaufpreis kann zum Zwecke der Steuerersparnis aufgeteilt werden. So ist „Zubehör“ zum Grundstück grunderwerbsteuerfrei. Wird daher formuliert, vom Kaufpreis entfalle ein bestimmter Betrag auf Zubehör, unterliegt dieser Betrag nicht der Grunderwerbsteuer, so dass auf diesen Betrag 3,5% (bzw. in Berlin 4,5 %) gespart werden können.

Die wichtigsten Fälle von grunderwerbsteuerfreiem Zubehör sind:

- Küchenmöbel
- Gartengeräte
- Restheizöl im Tank

Beispiel für eine grunderwerbsteuergünstige Formulierung:

„Der Kaufpreis beträgt 170.000,00 € Hiervon entfallen 8.000,00 € auf Zubehör, insbesondere auf überlassene Küchenmöbel und Gartengeräte.“

In diesem Fall sind 8.000,00 € grunderwerbsteuerfrei, was bei einem Grunderwerbsteuersatz in Berlin von 4,5 % einen absoluten Betrag 1.250,00 € ausmacht.

Vertiefende Erläuterungen

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin
Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(11) Verjährung der Ansprüche

Die gesetzlichen Verjährungsfristen für den Anspruch des Käufers und den Anspruch des Verkäufers sind unterschiedlich. Aus Gründen der „Waffengleichheit“ wird im Kaufvertrag die Verjährungsfrist beider Ansprüche angepasst.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(12) Kaufpreiszahlung

Die Kaufpreiszahlung ist auf zwei denkbaren Wegen möglich:

- Unter Einschaltung eines Notaranderkontos
- Direkt von Käufer an Verkäufer und eventuell abzulösende Gläubiger ohne Notaranderkonto

Grundsätzlich ist jeder Grundstückskaufvertrag auch ohne Notaranderkonto abwickelbar. Der Vorteil eines Grundstückskaufvertrages ohne Notaranderkonto liegt für den Käufer in den geringeren Notargebühren. Ein erhöhtes Risiko ist für den Käufer in der Abwicklung ohne Notaranderkonto nicht verbunden: Der Notar übersendet ihm eine „Fälligkeitsmitteilung“, in der auch ein genauer Zahlungsplan enthalten ist, etwa für Zahlungen an abzulösende Gläubiger. Kommen hier Fehler vor, haftet der Notar für diese Fälligkeitsmitteilung wie bei einer eigenen Überweisung vom Notaranderkonto.

In Fällen, in denen eine schnelle Übergabe des Grundstücks geplant ist, der Verkäufer aber einerseits zunächst den Kaufpreis „sehen“ will, andererseits aber noch nicht alle Voraussetzungen zur Weiterleitung des Kaufpreises an den Verkäufer vorliegen, wird ausnahmsweise ein Notaranderkonto eingeschaltet: der Käufer zahlt den Kaufpreis auf das Notaranderkonto ein, der Verkäufer kann nunmehr das Grundstück übergeben, weil er eine entsprechende Sicherheit hat und nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen wird der Kaufpreis dann später an den Verkäufer bzw. die abzulösenden Banken ausgekehrt.

Eine weitere Ausnahme, bei der die Zwischenschaltung eines Notaranderkontos sinnvoll ist, ist das sich in der Zwangsversteigerung befindende Grundstück.

Dagegen können auch Grundstückskaufverträge mit zahlreichen Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs ohne Notaranderkonto abgewickelt werden, und zwar auch dann, wenn der Käufer den Kaufpreis finanziert.

Bereits seit 1998 sind die Notare gesetzlich angehalten, Kaufverträge im Regelfall im Kosteninteresse des Käufers ohne Notaranderkonto abzuwickeln.

Vertiefende Erläuterungen

(13) Zahlungszeitpunkt

Die Bandbreite hinsichtlich des Zahlungszeitpunkts ist groß.

In manchen Fällen muss der Verkäufer noch selbst eine neue Wohnung suchen, so dass die Übergabe und vorgeschaltet die Kaufpreiszahlung erst Monate nach dem Kaufvertrag erfolgen soll.

Im Regelfall wird der Zahlungszeitpunkt vier bis acht Wochen nach Kaufvertragsabschluss liegen. Der Zahlungszeitpunkt sollte so gewählt werden, dass die Sicherungsvoraussetzungen des Käufers (Vormerkung gewährleistet, Negativattest, vorliegende Löschungunterlagen) bis dahin vorliegen. Im Regelfall wird daher ein Zahlungsziel weniger als vier Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages nicht sinnvoll sein.

Weiter ist für den Käufer auch die Zeitspanne zu beachten, die die Bank noch zur Finanzierung des Kaufpreises benötigt. Verhandelt der Kaufinteressent vor Abschluss des Kaufvertrages noch mit verschiedenen Banken, wird mindestens ein Zeitraum von drei Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages einzuplanen sein.

Für den Normalfall empfiehlt sich daher ein Zahlungsziel von sechs Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(14) Fälligkeitsmitteilung des Notars

Der Kaufpreis darf erst dann fällig sein, wenn die Erfüllung des Vertrages für den Käufer sicher gestellt ist. Sicher gestellt ist der Erwerb, wenn der Notar gewährleisten kann, dass der Käufer Eigentum am Grundstück erwirbt und dieses Eigentum auch wie im Kaufvertrag versprochen keine Belastungen im Grundbuch enthält oder nur Belastungen, die der Käufer ausdrücklich übernimmt. Andererseits ist der Kaufvertrag so zu konzipieren, dass der Zahlungszeitpunkt nicht unnötig lange hinaus geschoben wird, denn

- der Verkäufer ist daran interessiert, so schnell wie möglich sein Geld zu erhalten.
- der Käufer ist an einer kurzfristigen Zahlung des Kaufpreises regelmäßig deshalb interessiert, weil vom Eingang des Kaufpreises die Übergabe an ihn abhängt (vgl. § 4).

Unabdingbare Voraussetzungen für die Fälligkeitsmitteilung des Notars sind:

- Gewährleistung der Vormerkung,
- Vorliegen des Negativattests,
- Vorliegen erforderlicher Genehmigungen (z. B. nach der Grundstücksverkehrsordnung, sanierungsrechtliche Genehmigung, etc.)

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(15) Auflassungsvormerkung als Sicherheit

Die wichtigste grundbuchmäßige Sicherung des Käufers ist die Auflassungsvormerkung. Hierbei wird der Käufer im Grundbuch in Abteilung II „vorgemerkt“ mit seinem Anspruch auf Eigentumsübertragung. Die Vormerkung bewirkt – unjuristisch gesagt – eine „Grundbuchsperrung“, so dass der Verkäufer ab diesem Zeitpunkt das Grundstück nicht noch einmal übereignen kann und auch eine weitere Belastung des Grundstücks durch den Verkäufer nicht möglich ist. Auch können Sicherungshypotheken für Drittgläubiger nicht mehr im Grundbuch eingetragen werden.

Da die Eintragungsdauer der Vormerkung im Grundbuch im Regelfall nicht kalkulierbar ist und mit längeren Bearbeitungszeiten gerechnet werden muss, hat sich in der notariellen Praxis eingebürgert, dass nicht die Eintragung der Vormerkung erforderlich, sondern die „Gewährleistung“ der Eintragung ausreichend ist. Der Notar stellt den Antrag auf Eigentumsvormerkung beim Grundbuchamt, nimmt danach noch einmal Grundbucheinsicht und stellt das Vorliegen des eigenen Antrages fest. Der Notar überprüft dann noch, ob es vorrangige Anträge gibt. Ist dies nicht der Fall, muss die Vormerkung im Rang vor allen anderen etwa nachfolgenden Anträgen eingetragen werden und sichert daher den Erwerb lückenlos. Dies ist als Sicherheit für den Käufer ausreichend.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(16) Negativattest

Bei jedem Grundstück besteht das gesetzliche Vorkaufsrecht des Bezirksamts/der Gemeinde. Dieses Vorkaufsrecht soll Planungsmöglichkeiten des Staates sichern. Der Notar muss dementsprechend nach der Beurkundung einen Verzicht auf dieses Vorkaufsrecht einholen. Die Verzichtserklärung nennt man Negativattest. Da der Verzicht auf das gesetzliche Vorkaufsrecht wichtig ist, ist das Negativattest zur Zahlungsvoraussetzung erhoben.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(17)Löschungsunterlagen

Dem Käufer bringt es wenig Nutzen, wenn er zwar Eigentum an dem Grundstück erhält, aber die Altbelastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs, die er nicht zu übernehmen bereit war, noch im Grundbuch vorhanden sind. Diese Rechte könnten nämlich zu Lasten des Grundstücks, beispielsweise durch Zwangsvollstreckung, geltend gemacht werden. Dementsprechend ist zur Zahlungsvoraussetzung zu machen, dass sämtliche Löschungsunterlagen für diese Altbelastungen, die der Käufer nicht übernommen hat, vorliegen. Mit den Löschungsunterlagen kann der Notar die Löschung im Grundbuch veranlassen, so dass bereits mit deren Vorliegen beim Notar die Sicherheit für den Käufer gegeben ist und die Zahlung des Kaufpreises erfolgen kann.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(18) Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung

Im Beitrittsgebiet und insbesondere auch im Ostteil Berlins ist bei einem Verkauf eines Grundstücks die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erforderlich. Diese Genehmigung bestätigt, dass keine Altansprüche Berechtigter angemeldet sind, insbesondere aus der Enteignung jüdischen Eigentums.

Bis zur Erteilung der Genehmigung ist der Vertrag schwebend unwirksam und kann daher nicht vollzogen werden. Diese Genehmigung ist also derart wichtig, dass sie zur Zahlungsvoraussetzung zu erheben ist. Die Erteilung der Genehmigung dauert einige Zeit, zum Teil Monate. Die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung ist daher bei Grundstücken im Beitrittsgebiet oftmals letzte Voraussetzung zur Zahlung des Kaufpreises. Wenn für die Parteien eine frühere Zahlung unabdingbar ist (etwa weil hiervon die Übergabe des Grundstücks abhängt) empfiehlt sich die ausnahmsweise Einschaltung eines Notaranderkontos – vgl. hierzu (12).

Die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung ist in folgenden Fällen entbehrlich:

- Wenn nach dem 28. September 1990 bereits eine Auflassung erfolgt ist und in diesem Zusammenhang die Genehmigung erteilt wurde.
- Wenn sich das Grundstück seit 30. Januar 1933 im unterbrochenen Familien-eigentum befindet.

Das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen muss der Notar besonders sorgfältig prüfen.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(19) Zahlungsanweisung an Käufer

Die Fälligkeitsmitteilung des Notars besteht zunächst aus der Mitteilung, dass sämtliche zur Sicherung des Käufers erforderlichen Tatsachen eingetreten sind. Weiter enthält die Fälligkeitsmitteilung auch eine genaue Zahlungsanweisung, insbesondere in den Fällen, in denen nicht der gesamte Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen ist, sondern gleichzeitig auch Belastungen in Abteilung III gegenüber Banken abzulösen sind.

Beispiel einer Fälligkeitsmitteilung:

„Sehr geehrte Frau Schmidt,

zu Ihrem Kaufvertrag ist die Eintragung der Vormerkung gewährleistet, das Negativattest des Bezirksamts liegt vor und es liegen sämtliche Löschungsunterlagen der Altberechtigten aus Abteilung III des Grundbuchs vor.

Dementsprechend stelle ich nunmehr den Kaufpreis in Höhe von 180.000,00 € gemäß § 2 des Kaufvertrages zum

01.07. ...

gemäß dem anliegenden Zahlungsplan fällig.

Mit freundlichen Grüßen

Notar Dr. Hildebrandt

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

Zahlungsplan zur Vorlage bei Ihrer Bank bzw. zur Überweisung:

1. 102.750,00 €

Empfänger: Willi Muster
Bank: BW-Bank
BLZ: 600 501 01
Konto-Nr. 612.02.368.7
Verwendungszweck: „Darlehensrückzahlung 44132025/4718 KA/47165“

2. Restbetrag in Höhe von 77.250,00 €

Empfänger: Willi Muster
Bank: Commerzbank Berlin AG
BLZ: 100 400 00
Konto-Nr. 0715372530
Verwendungszweck: „Restkaufpreis nach Ablösung zur UR-Nr.: 768/...
des Notars Dr. Hildebrandt“

(Notar Dr. Hildebrandt)“

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(20) Bestätigung des Verkäufers

Zur Sicherung des Verkäufers wird die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erst dann beantragt, wenn der Verkäufer dem Notar schriftlich bestätigt hat, den Kaufpreis vollständig erhalten zu haben. Wenn aus dem Kaufpreis zum Teil direkt Gläubiger des Verkäufers abzulösen waren, muss sich der Verkäufer auch davon überzeugen, dass diese Gläubiger vom Käufer befriedigt wurden. Erst dann sollte der Verkäufer dem Notar schriftlich bestätigen, den gesamten Kaufpreis erhalten zu haben.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin
Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(21) Zahlung an Gläubiger

Zur Sicherheit des Käufers werden die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger direkt befriedigt. Der Verkäufer kann also nicht verlangen, dass die Beträge, die die Gläubiger aus Abteilung III des Grundbuchs verlangen, zunächst an ihn überwiesen werden mit dem Versprechen, diese Beträge dann weiterzuleiten. Diese Vorgehensweise erscheint für den Käufer zu risikoreich.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(22) Berechnung der Gläubiger

Die im Grundbuch noch eingetragenen Gläubiger des Verkäufers teilen dem Notar auf dessen Anfrage unter Übersendung einer Löschungsbewilligung mit, welche Beträge sie noch erwarten. Hierbei gibt der Notar den Stichtag vor, der im Kaufvertrag als vermutlicher Tag des Zahlungsdatums angesetzt ist und auf der Schätzung der Zahlungsvoraussetzungen beruht. Die Gläubiger berechnen ihre Forderung exakt auf diesen Tag und berechnen für jede spätere Zahlung Tageszinsen.

Die Höhe der Forderung selbst und die Höhe der Tageszinsen kann und muss der Notar nicht überprüfen. Der Verkäufer muss dementsprechend darauf achten, dass ihm gegenüber zutreffend abgerechnet wird. Im Regelfall erhält der Verkäufer parallel zum Schreiben der abzulösenden Gläubiger an den Notar eine Kopie dieses Schreibens und kann die Abrechnung überprüfen insbesondere hinsichtlich der sogenannten Vorfälligkeitsentschädigung, wenn das Darlehen frühzeitig trotz Zinsbindungsfrist abgelöst wird. Erhält der Käufer eine solche Abschrift des Schreibens nicht, kann er dies vom Notar erbitten.

Bestehen für den Verkäufer Zweifel an der Berechnung seiner abzulösenden Bank, sollte er diese Berechnung überprüfen lassen. Eine Überprüfung der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung bietet beispielsweise „Stiftung Warentest“ zu Kosten von etwa 50,00 € an.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(23) Information des Notars

Unmittelbar nach Beurkundung wird der Verkäufer vom Notar nach Darlehensnummern, Namen, Anschriften und möglichen Ansprechpartnern bei den Gläubigern gefragt. Diese Informationen sollte der Verkäufer dem Notar so schnell wie möglich zukommen lassen, damit der Notar die Gläubiger anschreiben und für die Lösungsunterlagen Sorge tragen kann. Eine Beschleunigung liegt auch im Interesse des Verkäufers, weil das Vorliegen der Lösungsunterlagen regelmäßig Zahlungsvoraussetzung ist.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(24) Regelung bei Verzug

Verzug tritt ein, wenn der Käufer sich an die im Kaufvertrag geregelte Kaufpreisfälligkeit nicht hält. In diesem Fall schuldet er nicht nur die im Notarvertrag genannten gesetzlichen Verzugszinsen, sondern riskiert auch eine Rückabwicklung des Vertrages: der Verkäufer hat – ggf. nach Vorankündigung – das Recht, vom Kaufvertrag zurückzutreten bzw. Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(25) Schadenersatzansprüche bei Verzug

Der gesetzliche Verzugszinssatz ist nur der Regelfall des Verzugsschadens. Wenn der Verkäufer nachweisen kann, dass sein Schaden höher ist, etwa weil er hochverzinsliche Darlehen nicht ablösen kann oder der Käufer nachweist, dass dem Verkäufer nur ein geringerer Schaden entstanden ist, ist dieser Verzugsschaden maßgeblich.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(26) Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den Käufer ist eine der wichtigsten Sicherungsmöglichkeiten für den Verkäufer. Sollte der Käufer in Verzug mit der Kaufpreiszahlung geraten, kann der Verkäufer aus der vollstreckbaren Ausfertigung der notariellen Urkunde sogleich die Zwangsvollstreckung betreiben und muss nicht – wie sonst im Zivilrecht – durch einen langwierigen Zivilprozess einen Titel gegen den Käufer erlangen.

Dem Käufer sind aber seine Rechte nicht abgeschnitten: Im Wege der so genannten „Vollstreckungsgegenklage“ kann er Einwände erheben, aus denen heraus er meint, die Kaufpreiszahlung verweigern zu können.

Aus Gründen der Waffengleichheit unterwirft sich auch der Verkäufer der Zwangsvollstreckung, nämlich wegen seiner Übergabeverpflichtung in § 4 des Kaufvertrages.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(27) Belastungsvollmacht

Wenn der Käufer den Kaufpreis nicht finanzieren muss, ist eine Belastungsvollmacht nicht erforderlich.

Will der Käufer den Kaufpreis – wie dies weitgehend üblich ist - finanzieren, wird die finanzierende Bank für das Darlehen eine Sicherheit verlangen. Als Sicherheit dient nun gerade das verkaufte Grundstück: die Bank wird im Regelfall die Eintragung einer Grundschuld in Abteilung III des verkauften Grundstücks als Sicherheit wünschen. Eine solche Eintragung kann der Käufer technisch aber erst dann vornehmen, wenn der Eigentumsumschreibungsantrag auf ihn gestellt ist. Bis dahin soll aber im Regelfall der Kaufpreis gezahlt sein. Vor Beantragung der Eigentumsumschreibung kann das Grundstück aber nur durch den insoweit noch berechtigten Verkäufer belastet werden.

Die Praxis löst das Problem dadurch, dass der Verkäufer – als Berechtigter im Grundbuch – dem Käufer Vollmacht erteilt, den Grundbesitz bereits vor der Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten zu belasten („Belastungsvollmacht“).

Eine solche Belastung des Grundstücks vor Eigentumsumschreibung ist für den Verkäufer natürlich risikoreich, wenn der Notar nicht gleichzeitig Sicherungen für ihn vorsieht. Aus diesem Grund regelt ein umfassender Teil der Belastungsvollmacht Sicherungen für den Verkäufer: Die Regelungen zur Sicherungsabrede, Zahlungsanweisung, persönliche Zahlungsverpflichtungen, Kosten und Fortbestand des Grundpfandrechts bewirken, dass die Grundbuchbelastung nur dann aufrecht erhalten werden darf und rechtlich auch kann, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer bzw. an die abzulösenden Banken des Verkäufers gezahlt ist. Praktisch werden diese Sicherungen dergestalt einbezogen, dass das Grundschuld-Formular der finanzierenden Bank die entsprechenden Sicherheiten enthalten muss, da ansonsten der Notar die Grundschuld nicht bestellt.

Die Belastungsvollmacht ist Standard bei der Abwicklung notarieller Grundstückskaufverträge und enthält bei genauer Fassung der Sicherungen des Verkäufers für diesen kein Risiko.

In der Regel wird der Käufer nur eine Belastungsvollmacht in Höhe des Kaufpreises benötigen, weil sein Finanzierungsrahmen auch nur den Kaufpreis umfasst. Wenn allerdings beispielsweise ein Baugrundstück verkauft wird und auch der Hausbau vor Eigentumsumschreibung finanziert wird, wird die Belastungsvollmacht sehr viel höher sein müssen. Dies gilt auch in den Fällen, in denen der Erwerber bestimmte Nebenkosten (z.B. Maklerprovision, Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchamt) mitfinanzieren will. Auch hier wird er eine Vollmacht benötigen zur Belastung des Grundstücks mit einer Grundschuld, die über den Kaufpreis hinaus geht.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

Auch eine solche Erhöhung der Belastungsvollmacht ist wie die Belastungsvollmacht selbst für den Verkäufer risikolos, wenn der Notar adäquate Sicherungen für ihn vorsieht. Es muss in jedem Fall gesichert sein, dass von der Belastungsvollmacht nur dann Gebrauch gemacht werden darf, wenn die Zahlung des Kaufpreises sichergestellt ist. Wenn dies aber der Fall ist, spielt es keine Rolle, ob das verkaufte Grundstück nur in Höhe des Kaufpreises oder auch deutlich höher belastet werden kann. Für den Verkäufer ist nur maßgeblich, dass er den Kaufpreis sicher erhält.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(28) Zinsen

Die für den Finanzierungsgläubiger einzutragenden Zinsen sind nicht diejenigen, die der Käufer auf das Darlehen zahlen muss. Die Bank wünscht Sicherheit in Form der Grundschuld nicht nur für die tatsächlich vereinbarten Darlehenszinsen, sondern auch für diejenigen Zinsen, die bei einem Not leidenden Darlehen fällig werden. Verzugszinsen können aber deutlich höher sein, so dass ein entsprechender „Rahmen“ für die Verzinsung des Grundpfandrechts im Grundbuch vorgesehen sein muss. Die im Grundbuch in Abteilung III einzutragenden Zinsen haben dementsprechend von der Höhe her nichts zu tun mit den Darlehenszinsen.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin
Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(29) Sicherung des Verkäufers: Keine persönliche Haftung

Der Verkäufer stellt mit der Belastungsvollmacht nur das verkaufte Grundstück als Sicherungsobjekt zur Verfügung. Es muss klargestellt werden, dass den Verkäufern hieraus keine persönliche Haftung – vor allen Dingen aus dem Darlehen – trifft.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(30) Übergabe

Übergabe bedeutet tatsächliche Besitzverschaffung.

Zur Sicherung des Verkäufers ist im Regelfall die Vereinbarung enthalten, dass zunächst der Kaufpreis vollständig gezahlt sein muss, bevor die Übergabe erfolgen kann. Zwischen der Zahlung und der Übergabe muss kein langer Zeitraum liegen. Im Regelfall kann sogar am gleichen Tag die Übergabe erfolgen.

Es stellt eine wichtige Sicherung für den Verkäufer dar, dass er das Grundstück erst dann übergibt, wenn er den Kaufpreis erhalten hat. Übergibt der Verkäufer das Grundstück vorher und erhält er den Kaufpreis dann nicht, muss er ggf. den Käufer zwangsweise auf Räumung in Anspruch nehmen.

Der Verkäufer sollte sich also vor der Übergabe davon überzeugen, dass dem Vertrag entsprechend der Kaufpreis an ihn bzw. an die abzulösenden Gläubiger gezahlt ist. Da im Regelfall zwischen dem Eingang der Zahlung und der Übergabe nur wenig Zeit liegt, kann der Verkäufer nicht das Eingehen von Kontoauszügen oder schriftlicher Bestätigungen seiner Banken abwarten. Der Verkäufer muss vielmehr am prognostizierten Zahlungstag telefonisch nachfragen, ob die Zahlungen des Käufers gebucht sind. Dies gilt sowohl für den Betrag, den der Verkäufer selbst erhält, als auch für die Beträge, die seine abzulösenden Gläubiger vom Käufer erhalten.

Wenn im Einzelfall eine Übergabe zeitlich vor der Zahlung des Kaufpreises gewünscht ist, stellt dies ein erhöhtes Risiko für den Verkäufer dar. Diese Fälle sind aber regelbar, beispielsweise wie folgt:

- Die Abwicklung erfolgt über Notaranderkonto. Mit der Einzahlung auf dem Notaranderkonto hat der Verkäufer die Sicherheit, dass der Kaufpreis vom Käufer geleistet wurde und nach Vorliegen der noch länger dauernden Auszahlungsvoraussetzung auch an ihn gezahlt wird und kann dann das Objekt übergeben.
- Der Käufer leistet eine - für ihn zu diesem Zeitpunkt allerdings ungesicherte - Anzahlung an den Verkäufer. Der Verkäufer hält dann einen Betrag in Händen, der für den Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages ausreichend ist, um seine Schadenersatzansprüche zu bedienen.

Vertiefende Hinweise

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin
Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(31) Grundstückspapiere

Die Formulierung ist bewusst flexibel gestaltet und stellt darauf ab, welche Grundstückspapiere der Verkäufer in Besitz hat. Zu denken ist an Planungsunterlagen, Bauverträge, Grundsteuerbescheide, Betriebsanleitungen für technische Geräte, etc.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(32) Zwangsvollstreckungsunterwerfung wegen der Übergabe

Aus Gründen der „Waffengleichheit“ unterwirft sich nicht nur der Käufer hinsichtlich des Kaufpreises der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen (vgl. § 2), sondern auch der Verkäufer hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Übergabe des Objekts an den Käufer. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung hat die Wirkung, dass der Käufer den Verkäufer nicht auf Übergabe verklagen muss, sondern ihn sogleich aus der notariellen Urkunde als Titel in Anspruch nehmen kann.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(33) Verrechnung zeitanteilig

Verrechnungstag zwischen den Parteien ist im Regelfall der Übergabetag. Zu beachten ist, dass der Verkäufer oft bereits Vorauszahlungen über den Übergabetag hinaus geleistet hat, so z.B. Grundsteuer, Versicherungsprämien etc. Bei der Übergabe muss eine entsprechende Verrechnung unter den Parteien erfolgen, der Käufer also alle Zahlungen ab dem Übergabetag anteilig übernehmen.

(34) Erschließungskosten

Die Erschließungskosten sind im Vertragsentwurf nicht abgegrenzt zum Übergabetag, sondern zum Datum des Kaufvertrages. Dies hat folgenden Hintergrund:

Der Käufer erwirbt das Grundstück in dem Erschließungszustand, wie es sich ihm beim Kaufvertragsabschluss zeigt. Er ist bereit, für das so erschlossenen Grundstück einen bestimmten Kaufpreis zu zahlen. Die Erschließungen, die er bei Kaufvertragsabschluss sieht, sind von ihm mitbezahlt, alle Erschließungen, die er nicht sieht, kalkuliert er dergestalt ein, dass er sie zukünftig selbst zu tragen hat. Hieraus ergibt sich die einfache Regel, dass alle Erschließungen, die zum Zeitpunkt des Kaufvertrages vorhanden sind, vom Verkäufer noch zu bezahlen sind, auch wenn die Rechnungen später kommen und alle Erschließungen, die einen Tag nach Kaufvertragsabschluss beginnen, vom Käufer zu zahlen sind, auch wenn sie noch vor der Übergabe des Grundstücks erfolgen.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin
Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(35) Rechtsmängelhaftung

Ein Rechtsmangel liegt beispielsweise dann vor, wenn das Kaufobjekt vermietet oder mit sonstigen Rechten Dritter belastet ist. Im Vertragsentwurf versichert der Verkäufer die Freiheit von solchen Rechtsmängeln mit Ausnahme derjenigen Beeinträchtigungen, die der Käufer in Kenntnis übernimmt (beispielsweise ein eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Vertiefende Erläuterungen

(36) Sachmängelhaftung

Nach den Regelungen des bürgerlichen Gesetzbuchs haftet der Verkäufer an sich für jeden Mangel des Grundstücks und des aufstehenden Gebäudes. Diese Regelung wird von der notariellen Praxis bei Altbauten für nicht sachgerecht erachtet, da jeder Mangel sonst beispielsweise zur Kaufpreisminderung berechtigen würde. Dementsprechend hat es sich eingebürgert, zu Gunsten des Verkäufers einen vollständigen Ausschluss der Sachmängelhaftung zu regeln. Dies bedeutet für die Parteien Zweierlei:

- Der Käufer ist im Regelfall auf eine intensive Besichtigung des Objekts angewiesen.
- Der Verkäufer darf trotz des Haftungsausschlusses nicht ihm bekannte und für den Käufer nicht erkennbare Mängel verschweigen. Verschweigt er diese Mängel dennoch, greift der Haftungsausschluss zu seinen Gunsten nicht und er haftet wiederum nach den gesetzlichen Vorschriften.

Vertiefende Erläuterungen

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(37) Besondere Objektbeeinträchtigungen

Hinsichtlich der in der Praxis bedeutsamsten Sachmängel gibt der Verkäufer zusätzlich die Versicherung ab, dass ihm solche nicht bekannt sind. Klarzustellen ist, dass der Verkäufer nach dieser Klausel nicht schon haftet, wenn diese Mängel sich nachträglich entgegen der Versicherung zeigen, sondern nur dann, wenn der Verkäufer diese Mängel auch kannte. Wichtig ist weiter Folgendes: grundsätzlich muss der Verkäufer bei Kaufvertragsabschluss auf bereits beseitigte Mängel nicht hinweisen. Etwas anderes kann dann gelten, wenn die beseitigten Mängel die Gefahr in sich tragen, wiederzukehren. Dies hat die Rechtsprechung beispielsweise angenommen für Hausschwamm. Der Verkäufer muss also auch bei Hausschwamm, der erst vor kurzem beseitigt wurde, auf diese Tatsache hinweisen.

(38) Versicherung zur fehlenden Sozialbindung

Werden Wohnräume mit öffentlichen Mitteln gefördert, bestehen im Regelfall Bindungen. Im Gegenzug für die Gewährung öffentlicher Mittel sichert sich der Darlehensgeber Einfluss auf die geförderte Immobilie. Die wesentlichen Beschränkungen aus der Sozialbindung sind die Folgenden:

- Selbstnutzung des Objekts nur, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (Einkommengrenzen, etc.),
- Bindung bei Fremdvermietung (Einkommengrenzen, Miethöhe, etc.),
- Genehmigungspflicht für Umwidmung in Gewerbe.

Die Besonderheit der Bindungen besteht darin, dass sie Kraft der gesetzlichen Vorschriften insbesondere nach dem Wohnungsbindungsgesetz und nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht nur den unmittelbaren Vertragspartner betreffen, sondern automatisch „mit der Immobilie“ auch auf einen Erwerber übergehen können. Dementsprechend übernimmt ggf. ein Käufer von sozialgebundenem Wohnungseigentum oder von einem sozialgebundenen Einfamilienhaus Verpflichtungen, die er inhaltlich nicht einmal kennt.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Versicherung der Freiheit von solchen Belastungen von besonderer Bedeutung.

Vertiefende Hinweise

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(39) Versicherung zu den Baulasten

Die Baulast ist eine in einem Register eingetragene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet.

Beispiel:

Befugnis des Nachbarn, direkt an der Grundstücksgrenze eine Schwimmhalle zu errichten.

Baulasten werden eingetragen in einem Baulastenverzeichnis, das bei den Bezirksämtern geführt wird. Beim berechtigtem Interesse erhält man schriftliche Auskunft, aber auch kurzfristig telefonische Mitteilung über das Bestehen von Baulasten.

Vertiefende Hinweise

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin
Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(40) Versicherung zu Denkmalschutz

Denkmalschutzaufgaben können für einen Käufer eine erhebliche Belastung darstellen. Dementsprechend ist als „Merkposten“ in den Vertragsentwurf die ausdrückliche Versicherung des Verkäufers aufgenommen, von bestehendem Denkmalschutz keine Kenntnis zu haben.

(41) Haftung des Verkäufers trotz Beschränkung der Sachmängelhaftung

Im Grundsatz ist die Haftung des Verkäufers für das Bestehen von Sachmängel bei einem Altbau ausgeschlossen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Parteien ausdrücklich eine andere Beschaffenheit des Kaufobjekts vereinbaren oder der Verkäufer entsprechende Garantien abgibt oder aber der Verkäufer den Mangel kennt und arglistig verschweigt. In diesen Fällen haftet der Verkäufer stets für den aufgetretenen Sachmangel.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(42) Vertragskosten

Die Vertragskosten trägt üblicherweise der Käufer. Diese Vertragskosten setzen sich im Regelfall zusammen aus folgenden Beträgen:

- Gebühren des Notars (zwischen 0,6 % und 1 % des Kaufpreises),
- Kosten des Grundbuchamts (zwischen 0,6 % und 1 % des Kaufpreises).

Die genaue Höhe der Kosten hängt von der konkreten Fallgestaltung ab:

- Je höher der Kaufpreis ist, desto niedriger sind prozentual gesehen die Gebühren für Grundbuchamt und Notar.
- Die Abwicklung eines Kaufvertrages ohne Notaranderkonto ist hinsichtlich der Notargebühren günstiger als die Abwicklung mit Notaranderkonto.
- Ist im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises die Grundschuldbestellung für eine Bank erforderlich, löst dies zusätzlich Gebühren beim Notar und beim Grundbuchamt aus. Die Abwicklung ohne Finanzierungsgrundschuld ist daher kostengünstiger.

Sowohl die Kosten des Notars als auch die Kosten des Grundbuchamts sind gesetzlich festgelegt und nicht verhandelbar. Es gibt auch keine „günstigen“ und „ungünstigen“ Notare, da alle Notare an die Kostenordnung gebunden sind. Es gibt allerdings günstige und ungünstige Vertragsgestaltungen: so ist z. B. im Regelfall die Einschaltung eines Notaranderkontos entbehrlich und macht den Grundstückskaufvertrag kostengünstiger – vgl. (12).

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(43) Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer beträgt 6% vom Kaufpreis. Unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages muss der Notar dem Grunderwerbsteuerfinanzamt eine Kopie des Vertrages übersenden. Das Grunderwerbsteuerfinanzamt erstellt daraufhin einen Grunderwerbsteuerbescheid und übersendet diesen an den Käufer. Sobald der Käufer die Grunderwerbsteuer bezahlt hat, erhält der Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts. Erst mit dieser Unbedenklichkeitsbescheinigung kann der Notar die Eigentumsumschreibung beantragen.

Zu den Einsparmöglichkeiten vgl. (10).

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin
Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(44) Löschungskosten

Für alle zu löschenden Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs (z. B.: Nießbrauchrecht, Altgläubiger in Abteilung III) trägt üblicherweise der Verkäufer die Kosten.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(45) Kosten der Nachgenehmigung

Jede Partei trägt die Zusatzkosten, die durch eine erforderliche Genehmigung von Erklärungen erforderlich werden. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Verkäufer oder der Käufer bei der Beurkundung nicht anwesend sein kann, sondern sich vollmachtlos vertreten lässt und den Vertrag dann später vor einem anderen Notar an seinem Wohnort genehmigt wird. Hier entstehen Zusatzkosten.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(46) Gesamtschuldnerische Kostenhaftung

Nach den gesetzlichen Regelungen haften Verkäufer und Käufer für die Grunderwerbsteuer und für die Notar- und Gerichtskosten nebeneinander als Gesamtschuldner. Im Grundstückskaufvertrag ist aber üblicherweise vereinbart, dass ausschließlich der Käufer diese Kosten trägt. Zahlt der Käufer Kosten oder Steuern nicht, haftet nach außen der Verkäufer, kann dann aber nach Zahlung wiederum den Käufer in Regress nehmen.

An dieser Gesetzeslage können die Parteien des Kaufvertrages nichts ändern, der Vertrag weist nur auf diese Gesetzeslage hin.

Im Übrigen besteht für den Verkäufer bei der größten Position – der Grunderwerbsteuer – im Regelfall kein Risiko: Ein Käufer, der die Grunderwerbsteuer nicht zahlt, ist üblicherweise auch ein Käufer, der den Kaufpreis nicht zahlt. In diesem Fall wird sich der Verkäufer schnell vom Kaufvertrag lösen. Nach Rückabwicklung des Kaufvertrages entfällt aber auch wiederum die Grunderwerbsteuerpflicht, so dass dann auch der Verkäufer für die Grunderwerbsteuer nach außen im Ergebnis nicht haftet.

(47) Regelungen zum Vorkaufsrecht

Wird das gesetzliche Vorkaufsrecht ausgeübt, rückt die Gemeinde bzw. das Bezirksamt in den Kaufvertrag ein. Der Verkäufer würde sich jetzt schadenersatzpflichtig machen, da er rechtlich zwei Kaufverträge (mit dem Käufer und dem Vorkaufsberechtigten) abgeschlossen hat. Dementsprechend muss geregelt werden, dass sich der Verkäufer von dem beurkundeten Kaufvertrag lösen kann, damit er die Rechte des Vorkaufsberechtigten erfüllen kann. Der Verkäufer muss auch von Schadenersatzansprüchen des Käufers freigestellt werden. Für den Käufer muss wiederum gesichert sein, dass er Anzahlungen auf den Kaufpreis zurück erhält und keine Kosten eines Vertrages trägt, der für ihn nicht realisiert werden kann.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(48) Durchführung und Grundbucheinträge

Nach der Feststellung des Grundbuchstandes (I) und dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages (II) sind unter III. Regelungen enthalten, die der Erfüllung des Grundstückskaufvertrages dienen. Zum einen ist hier die Auflassung, d. h. die dingliche Übereignung des Grundstücks geregelt, zum anderen sind hier sämtliche Grundbucheinträge enthalten, die für den Vollzug des Kaufvertrages und der dinglichen Einigung erforderlich sind.

Die folgenden Passagen sind für den Notar insoweit wichtig, als sie Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt vorbereiten, die zum Vollzug des Vertrages unbedingt erforderlich sind. Änderungen in diesem Teil sind daher nur begrenzt möglich, will man nicht die Durchführbarkeit des gesamten Kaufvertrages in Frage stellen.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin
Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(49) Auflassung

Als „Auflassung“ bezeichnet man den dinglichen Vertrag zwischen Verkäufer und Käufer, mit dem sich beide über den Eigentumsübergang des Kaufobjekts als Erfüllung des Kaufvertrages einig sind. Wird diese Auflassung später im Grundbuch vollzogen, der Käufer also in Abteilung I eingetragen ist, ist der Eigentumserwerb vollendet.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(50) Sicherung des Verkäufers

Mit der Erklärung der Auflassung verliert der Verkäufer sein Eigentum an dem Grundstück und bedarf hier besonderer Sicherungen. Der Notar wird die Eigentumsumschreibung erst dann beim Grundbuchamt beantragen, wenn der Verkäufer ihm schriftlich bestätigt hat, den gesamten Kaufpreis erhalten zu haben (vgl. § 2).

Der Verkäufer ist aber weiter davor zu schützen, dass der Käufer mit der Vertragsurkunde selbst Anträge beim Grundbuchamt stellt, die Eigentumsumschreibung bereits vor Zahlung des Kaufpreises beantragt und die vorgenannte Sicherung damit umgeht. Um dem Käufer die Möglichkeit zu nehmen, mit einer Ausfertigung des Kaufvertrages oder mit einer beglaubigten Kopie bereits selbst beim Grundbuchamt Anträge zu stellen, erhält dieser bis zur Zahlung des vollständigen Kaufpreises Kopien oder beglaubigte Abschriften nur unter Weglassung der Auflassung. In der Praxis geschieht dies dadurch, dass die dingliche Einigung beim Kopieren der Exemplare für den Käufer und für Dritte „abgedeckt“ wird. Der Käufer erhält also keine Möglichkeit, ein Exemplar in Händen zu halten, das die Auflassung enthält und mit dem er die Eigentumsumschreibung selbst beantragen könnte. Erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises erhält der Käufer dann ein vollständiges Exemplar, das auch die Auflassung enthält, weil zu diesem Zeitpunkt dann kein Sicherheitsbedürfnis für den Verkäufer mehr besteht.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(51) Vormerkung

Die Vormerkung ist die wichtigste Sicherung für den Käufer. Die Vormerkung ist eine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs auf den Namen des Käufers, mit dem er als zukünftiger Eigentümer „vorgemerkt“ wird. Der so vorgemerkte Käufer kann von jedem, der im Rang nach ihm eingetragen wird, Löschung dieses eingetragenen Rechts verlangen. Dies bedeutet praktisch, dass der Verkäufer das Objekt nicht noch einmal verkaufen kann, das Objekt nicht mehr belasten kann und auch Gläubiger des Verkäufers nicht mehr auf das Grundstück zugreifen können. Durch die Vormerkung hat der Käufer hier stets die stärkere Rechtsposition.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(52) Rangtausch

Unmittelbar nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages beantragt der Notar als wichtigste Sicherung des Käufers die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Erst zeitlich später wird dann für die finanzierende Bank die Grundschild beantragt. Die Eintragungen im Grundbuch erfolgen nach der zeitlichen Reihenfolge der Anträge, so dass zunächst die Vormerkung und dann die Grundschild eingetragen wird. Aus eigenen Sicherungsgründen benötigt die Bank aber den Rang vor der Vormerkung des Käufers, so dass der Vertrag bereits an dieser Stelle einen „Rangtausch“ vorsehen muss. Rechte des Verkäufers werden hierdurch nicht betroffen, es geht ausschließlich um das Verhältnis des Käufers zu seiner finanzierenden Bank.

(53) Löschung der Vormerkung

Da der Notar unmittelbar nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages zur Sicherung des Käufers die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch veranlasst, ist diese Auflassungsvormerkung im Grundbuch auch dann noch eingetragen, wenn der Käufer den Kaufpreis zeitlich später nicht zahlt. Der Verkäufer hat dann zwar einen Anspruch gegen den Käufer auf Löschung der Vormerkung, diesen Anspruch müsste er aber ggf. gerichtlich durchsetzen. Bis zur Titulierung des Anspruchs wäre dann das Grundbuch durch die eingetragene Vormerkung „blockiert“ mit der Folge, dass der Verkäufer nicht ein zweites Mal verkaufen kann bzw. die Abwicklung des zweiten Vertrages gehindert wäre bis zur Löschung der Vormerkung. Aus diesem Grund wird in Fällen des Verzuges des Käufers eine „automatische“ Löschung der Vormerkung bereits im Grundstückskaufvertrag geregelt. Technisch wird dies so geregelt, dass der Käufer bereits im Grundstückskaufvertrag die Löschung der Vormerkung bewilligt, die später für ihn im Grundbuch eingetragen wird.

In einem zweiten Schritt ist allerdings für den Notar zu beachten, dass die Vormerkung für den Käufer ein wichtiges Instrumentarium zu seiner Sicherung darstellt und nicht einfach auf Zuruf des Verkäufers gelöscht werden kann. Dementsprechend sieht der Notarvertrag ein bestimmtes Procedere vor, welche Schritte also erfolgen müssen, damit die Vormerkung gelöscht werden kann. Der wichtigste Schritt ist derjenige, dass der Käufer noch einmal vorgewarnt wird. Behält er den Kaufpreis aus berechtigten Gründen zurück, hat er die Möglichkeit, eine automatische Löschung der Vormerkung gerichtlich zu verhindern.

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(54) Vollmacht auf die Angestellten

Die Vollmacht auf die Angestellten des Notars dient der leichteren Abwicklung des Grundstückskaufvertrages. Der Notar wird vor jeder Inanspruchnahme dieser Vollmacht die Parteien fragen, ob sie mit der Änderung des Vertrages einverstanden sind und deren schriftliches Einverständnis einholen. Wichtig ist die Vollmacht insbesondere für die Bestellung der Finanzierungsgrundschuld für den Käufer: Der Käufer kann in der Praxis das Grundschuldbestellformular der Bank einfach an den Notar per Post übersenden. Mit der Vollmacht auf die Angestellten des Notars wird die Grundschuld dann bei dem Notar bestellt. Der Käufer muss nicht zu einem weiteren Beurkundungstermin erscheinen.

(55) Vollständigkeit der Angaben

Alles, was die Parteien zum Inhalt des Kaufvertrages gemacht haben, bedarf der notariellen Beurkundung. Dies gilt für sämtliche Nebenabreden, die im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag stehen. Beurkunden Verkäufer und Käufer nicht alle Abreden, die sie getroffen haben, ist der Grundstückskaufvertrag bis zur Eigentumsumschreibung nichtig. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf den Vertrag haben.

Beispiel:

Verkäufer und Käufer treffen neben dem Notarvertrag eine privatschriftliche Abrede über den gesonderten Verkauf von Außenlampen, Sauna, Carport, etc. Da dieser zweite Vertrag inhaltlich vom notariellen Grundstückskaufvertrag abhängt, kann der notarielle Kaufvertrag – weil nicht alles mit beurkundet wurde – nichtig sein. Bis zur Eigentumsumschreibung wäre an einen solchen Vertrag keiner der Parteien gebunden.

Vertiefende Erläuterungen

HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

Clayallee 84, 14195 Berlin

Tel: 030 / 89 57 18 – 0

(56) Gesamtschuldnerische Kostenhaftung

Nach den gesetzlichen Regelungen haften Verkäufer und Käufer für die Grunderwerbsteuer und für die Notar- und Gerichtskosten nebeneinander als Gesamtschuldner. Im Grundstückskaufvertrag ist aber üblicherweise vereinbart, dass ausschließlich der Käufer diese Kosten trägt. Zahlt der Käufer Kosten oder Steuern nicht, haftet nach außen der Verkäufer, kann dann aber nach Zahlung wiederum den Käufer in Regress nehmen.

An dieser Gesetzeslage können die Parteien des Kaufvertrages nichts ändern, der Vertrag weist nur auf diese Gesetzeslage hin.

Im Übrigen besteht für den Verkäufer bei der größten Position – der Grunderwerbsteuer – im Regelfall kein Risiko: Ein Käufer, der die Grunderwerbsteuer nicht zahlt, ist üblicherweise auch ein Käufer, der den Kaufpreis nicht zahlt. In diesem Fall wird sich der Verkäufer schnell vom Kaufvertrag lösen. Nach Rückabwicklung des Kaufvertrages entfällt aber auch wiederum die Grunderwerbsteuerpflicht, so dass dann auch der Verkäufer für die Grunderwerbsteuer nach außen im Ergebnis nicht haftet.

(57) Eigentumserwerb erst mit Umschreibung

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um einen „gestreckten“ Erwerbstatbestand, es genügt weder die schuldrechtliche Einigung im Kaufvertrag noch die dingliche Einigung („Auflassung“). Erst mit Eintragung des Käufers im Grundbuch in Abteilung I ist er Eigentümer. Im Zwischenzeitraum bis zur Eigentumsumschreibung ist er allerdings durch die Vormerkung umfassend geschützt. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch bleibt aber von Bedeutung, da

- erst dann eine bestehende Feuerversicherung durch den Käufer gekündigt werden kann.
- erst mit der Eigentumsumschreibung eine Weiterübertragung des Eigentums möglich wird (der Weiterverkauf ist allerdings vorher schon möglich).

(58) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts

Unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages meldet der Notar den Vertrag dem Grunderwerbsteuerfinanzamt. Es wird ein Grunderwerbsteuerbescheid erstellt, der etwa vier Wochen nach Vertragsabschluss dem Käufer als Steuerschuldner zugeht. Hat der Käufer dann die Grunderwerbsteuer gezahlt, erhält der Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts zugeleitet. Erst mit dieser Unbedenklichkeitsbescheinigung kann der Notar die Eigentumsumschreibung beantragen. Es liegt also im eigenen Interesse des Käufers, die Grunderwerbsteuer zu zahlen, da vor Eingang der Zahlung eine Eigentumsumschreibung nicht veranlasst werden kann.