

Notarverträge verstehen

Inhaltlich erstellt durch
Hildebrandt & Mäder
Rechtsanwälte und Notar
Clayallee 84 in 14195 Berlin

- (1) Vorbefassungsverbot...3
- (2) Grundbuchstand...3
- (3) Inhalt von Abteilung I des Grundbuches...3
- (4) Belastungen in Abteilung II des Grundbuches...3
- (5) Belastungen in Abteilung III des Grundbuches...4
- (6) Kaufvertrag...4
- (7) Kaufgegenstand: Grundstück mit Bestandteil und Zubehör...5
- (8) Erwerbsverhältnisse...5
- (9) Verpflichtung zur lastenfreien Eigentumsverschaffung...5
- (10) Kaufpreis und dessen Zusammensetzung...6
- (11) Kaufpreisbelegung...6
- (12) Notaranderkonto...6
- (13) Regelung bei Verzug...6
- (14) Schadenersatzansprüche bei Verzug...6
- (15) Verzugszinsen außerhalb des Notaranderkontos...7
- (16) Zwangsvollstreckungsunterwerfung...7
- (17) Zinsen und Spesen des Notaranderkontos...7
- (18) Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung...7
- (19) Belastungsvollmacht...7
- (20) Belastungsvollmacht begrenzt auf Kaufpreis...8
- (21) Zinsen...8

Notarverträge verstehen

- (22) Rangvorbehalt der Grundpfandrechte...8
- (23) Befreiung vom Verbot des „Insichgeschäfts“...9
- (24) Sicherung des Verkäufers: Keine persönliche Haftung...9
- (25) Sicherung des Verkäufers: Abtretung der Ansprüche...9
- (26) Sicherung des Verkäufers: Antrag erst nach Kaufpreiserhalt...9
- (27) Kaufpreisauszahlung...9
- (28) Auszahlung an die abzulösenden Gläubiger...10
- (29) Mitteilung der Gläubiger...10
- (30) Auflassungsvormerkung als Sicherheit...10
- (31) Negativzeugnis...10
- (32) Löschungsbewilligung...11
- (33) Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung...11
- (34) Treuhandbedingungen der finanzierenden Bank...11
- (35) Übergabe...11
- (36) Verrechnung zeitanteilig...12
- (37) Erschließungskosten...12
- (38) Sachmängelhaftung...12
- (39) Versicherungen des Verkäufers...13
- (40) Kosten des Notars...13
- (41) Hebekosten...13
- (42) Grunderwerbssteuer...13
- (43) Gesamtschuldnerische Kostenhaftung...13
- (44) Vollständigkeit der Angaben...14

Notarverträge verstehen

(45) Regelungen zum Vorkaufsrecht...14

(46) Auflassung und Grundbucheinträge...14

(47) Rangtausch...14

(48) Auflassungssperre...14

(49) Löschung der Vormerkung...15

(50) Vollmacht auf die Angestellten...15

(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.

(2) Grundbuchstand

An dieser Stelle des Kaufvertrages gibt der Notar den Grundbuchstand 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.

(3) Inhalt von Abteilung I des Grundbuches

In Abteilung I des Grundbuches 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

(4) Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

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

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

Notarverträge verstehen

Im Regelfall sind diese Belastungen im Rahmen der Abwicklung des Grundstückskaufvertrages zu löschen, so dass der Erwerber ein in Abteilung II des Grundbuches 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 Beispiel übernimmt der Erwerber die alte Eintragung in Abteilung II des Grundbuches als „nicht wertmindernd“, d.h. nicht den Kaufpreis mindernd.

In manchen Bezirken, die vom Plan als Wohngebiet oder Gartenstadt angelegt ist (z.B. Berlin-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.

(5) Belastungen in Abteilung III des Grundbuches

In Abteilung III des Grundbuches sind ausschließlich Grundpfandrechte eingetragen, dies sind Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden. In den 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 Grundbuches noch eingetragenen Gläubiger an, teilt die Tatsache des Verkaufes 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 Grundbuches. Soweit das Darlehen, das dem Grundpfandrecht zu Grunde liegt, noch valutiert (d.h. 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 ist. Sobald der Kaufpreis auszahlungsfähig ist, zahlt der Notar dann an die abzulösende Gläubigerin bzw. an mehrere abzulösende Gläubiger und den Restbetrag an den Verkäufer in einem Betrag aus. In diesem Moment kann er auch von der Löschungsbewilligung Gebrauch machen, so dass Lastenfreiheit in Abteilung III des Grundbuches gewährleistet ist.

Auch in den Fällen, in denen ein Kaufvertrag ohne Notaranderkonto abgewickelt wird, wird in ähnlicher Weise verfahren: Hier teilt der Notar dem Käufer mit bzw. dessen finanzierender Bank mit, welche Beträge zu welchem Zeitpunkt wohin überwiesen werden müssen und bestätigt, dass er Löschungsbewilligungen der abzulösenden Gläubiger in Händen hält. Die Zahlung erfolgt dann nicht durch den Notar vom Notaranderkonto, sondern direkt vom Käufer bzw. dessen finanzierender Bank.

(6) Kaufvertrag

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

Ohne Haftung für die Angaben zur Verfügung gestellt von
Denner Immobilien [Otto-Franke-Straße 97 in 12489 Berlin] www.denner-immobilien.de

Notarverträge verstehen

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

(7) Kaufgegenstand: Grundstück mit Bestandteil und Zubehör

Kaufgegenstand ist rechtlich in erster Linie das Grundstück, auch wenn ein Gebäude auf dem Grundstück steht. Das Gebäude geht automatisch mit dem Grundstück über und ist auch automatisch 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 erstellt wird, was mitverkauft wird und was nicht, kann dies an dieser Stelle geschehen.

(8) Erwerbsverhältnisse

Erwerben mehrerer natürlicher oder juristischer 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 sehr viel genauer geregelt werden kann.

Nachteilig beim Erwerb durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist es, 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 Gläubiger eines Bruchteileigentümers auf das Grundstück zugreifen wollen.

Beim Bruchteileigentum ist dies über die Teilungsversteigerung dergestalt möglich, 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.

(9) Verpflichtung zur lastenfrem 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 löscher sind. Die Formulierung lautet dann beispielsweise:

„Der Käufer übernimmt allerdings die Belastung in Abteilung II lfd. Nr.1 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) als nicht wertmindernd.“

Notarverträge verstehen

(10) Kaufpreis und dessen Zusammensetzung

Der Gesamtkaufpreis kann zum Zwecke der Steuerersparnis aufgeteilt werden. So ist „Zubehör“ zum Grundstück grunderwerbssteuerfrei. Wird daher formuliert, vom Kaufpreis entfalle ein bestimmter Betrag auf Zubehör, unterliegt dieser Betrag nicht der Grunderwerbssteuer, so dass auf diesen Betrag 3,5% gespart werden können.

Die wichtigsten Fälle von grunderwerbssteuerfreiem Zubehör sind:

- Küchenmöbel,
- Gartengeräte,
- Restheizöl im Tank

(11) Kaufpreisbelegung

Die Kaufpreiszahlung ist auf zwei denkbaren Wegen möglich:

- unter Einschaltung eines Notaranderkontos
- direkt von Käufer an Verkäufer ohne Notaranderkonto

Grundsätzlich ist jeder Grundstückskaufvertrag auch ohne Notaranderkonto abwickelbar. Der Vorteil eines Grundstückskaufvertrages ohne Notaranderkonto liegt für den Käufer in den etwas geringeren Notargebühren. In Fällen, in denen eine schnelle Übergabe des Grundstückes geplant ist, der Verkäufer aber zunächst den Kaufpreis „sehen“ will, andererseits aber noch nicht alle Voraussetzungen zur Weiterleitung des Kaufpreises an den Verkäufer vorliegen, wird im Regelfall 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.

(12) Notaranderkonto

Das Notaranderkonto wird nach der Beurkundung eröffnet und dem Käufer mit der Übersendung einer Ausfertigung des Kaufvertrages benannt. Das Notaranderkonto ist ein Fremdgeldkonto, das die Bezeichnung der Parteien des Kaufvertrages trägt und durch den Fremdgeldkontocharakter vom Zugriff Dritter geschützt ist.

(13) 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.

(14) Schadenersatzansprüche bei Verzug

Der gesetzliche Verzugszinssatz ist nur der Regelfall des Verzugschadens. 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 Schaden maßgeblich.

Ohne Haftung für die Angaben zur Verfügung gestellt von
Denner Immobilien [Otto-Franke-Straße 97 in 12489 Berlin] www.denner-immobilien.de

Notarverträge verstehen

(15) Verzugszinsen außerhalb des Notaranderkontos

Um die Abwicklung des Notaranderkontos einfach zu gestalten und den Notar nicht zu Nachforschungen hinsichtlich des Verzugszinseszinses zu zwingen, regeln die Parteien im Falle des Verzuges diese Zahlung außerhalb des Notaranderkontos.

(16) 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.

(17) Zinsen und Spesen des Notaranderkontos

Diese Position ist unter den Parteien verhandelbar. Im Regelfall wird aber der Kaufpreis sogleich nach Eingang auf dem Notaranderkonto auch ausgezahlt, so dass hier keine hohen Beträge anfallen. Anders ist dies, wenn nach den Regelungen des Kaufvertrages bereits ein langdauerndes Verbleiben des Geldes auf dem Notaranderkonto in Aussicht genommen ist.

(18) Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung

Bei Grundstücken in den neuen Bundesländern ist für die Eigentumsumschreibung die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erforderlich. Mit dieser Genehmigung wird bestätigt, dass berechnete Ansprüche Dritter auf Rückübertragung des Grundstückes nicht bestehen. Ausnahmsweise ist auch in den neuen Bundesländern eine solche Genehmigung entbehrlich und muss daher vom Notar nicht eingeholt werden, wenn der Verkäufer bzw. seine Familie seit 29.01.1933 ununterbrochen im Besitz des Grundstückes sind oder wenn nach der Wende bereits ein Verkauf stattgefunden hat und die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erteilt wurde. Die Ausnahmevoraussetzungen muss der Notar sorgfältig prüfen.

(19) Belastungsvollmacht

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

Will der Käufer den Kaufpreis – wie dies 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 Grundstückes als Sicherheit wünschen. Eine solche Eintragung kann der Käufer erst dann vornehmen, wenn der Eigentumsumschreibungsantrag auf ihn gestellt ist. Bis dahin soll aber im Regelfall der Kaufpreis längst ausgezahlt sein. Vor Beantragung der Eigentumsumschreibung kann das Grundstück aber nur durch den insoweit noch berechtigten Verkäufer belastet werden.

Ohne Haftung für die Angaben zur Verfügung gestellt von
Denner Immobilien [Otto-Franke-Straße 97 in 12489 Berlin] www.denner-immobilien.de

Notarverträge verstehen

Das 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 Grundstückes 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 Belastungsvollmacht ist Standard bei der Abwicklung notarieller Grundstückskaufverträge und enthält bei genauer Fassung der Sicherungen des Verkäufers für diesen keinerlei Risiko.

(20) Belastungsvollmacht begrenzt auf Kaufpreis

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, Grunderwerbssteuer, Notar und Grundbuchamt) mitfinanzieren will. Auch hier wird er eine Vollmacht benötigen zur Belastung des Grundstückes, die über den Kaufpreis hinausgeht.

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 erhält.

(21) 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 notleidenden 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.

(22) Rangvorbehalt der Grundpfandrechte

Die finanzierende Bank wird für ihr Grundpfandrecht den Rang vor der Vormerkung, die für den Käufer im Grundbuch eingetragen wird, verlangen. Es muss daher klargestellt werden, dass das Grundpfandrecht im Rang vor der Vormerkung eingetragen werden kann.

Notarverträge verstehen

(23) Befreiung vom Verbot des „Insichgeschäfts“

Wenn der Käufer in Ausübung der Belastungsvollmacht ein Grundpfandrecht für seine finanzierende Bank bestellt, handelt er zugleich als Vertreter des Verkäufers (Belastungsvollmacht_19) als auch im eigenen Namen, wenn er sich selbst der Zwangsvollstreckung unterwirft. Dies lässt das BGB in § 181 nicht zu, sondern verbietet ausdrücklich solche „Insichgeschäfte“. In der notariellen Praxis werden aber diese Rechtsgeschäfte als Rechtstechnik benötigt, so dass der notarielle Kaufvertrag von dem Verbot des Insichgeschäfts befreit muss.

(24) 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 allem aus dem Darlehen – trifft.

(25) Sicherung des Verkäufers: Abtretung der Ansprüche

Indem der Käufer die Darlehensauszahlungsansprüche gegen die finanzierende Bank an den Verkäufer abtritt, ist gewährleistet, dass der Käufer aus dem Darlehen kein Geld in die Hand bekommt. Dies wird als zu risikoreich betrachtet, da der Verkäufer dann darauf angewiesen ist, dass der Käufer dieses Geld an ihn weiterleitet, wenn gleichzeitig schon das Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen wird. Dementsprechend soll der Geldfluss direkt von der finanzierenden Bank an den Verkäufer bzw. an die abzulösenden Banken erfolgen.

(26) Sicherung des Verkäufers: Antrag erst nach Kaufpreiserhalt

Die wichtigste und einleuchtendste Sicherung des Verkäufers ist diejenige, dass die Bank zunächst das Geld auf das Notaranderkonto überweisen muss und erst dann der Notar den Antrag auf Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch stellen darf.

Die finanzierende Bank zahlt tatsächlich auch vor einer eigenen Absicherung durch ein Grundpfandrecht auf das Notaranderkonto: Die Zahlung erfolgt mit einem so genannten „Treuhandauftrag“, den der Notar zu beachten hat. In diesem Treuhandauftrag wiederum ist geregelt, dass der Notar den erhaltenen Betrag erst dann zur Auszahlung an den Verkäufer verwenden darf, wenn die Eintragung eines Grundpfandrechts für die Bank sichergestellt ist. Auf diese Weise „bündelt“ sich beim Notar die Befugnis, das Grundpfandrecht zu bestellen (weil der Kaufpreis auf dem Notaranderkonto ist) mit der Befugnis das Geld auszuzahlen (weil nunmehr das Grundpfandrecht bestellt werden darf).

(27) Kaufpreisauszahlung

Bei der Kaufpreisauszahlung hat der Notar das Sicherheitsbedürfnis der Käuferseite zu beachten: Der Kaufpreis darf erst dann zur Auszahlung reif sein, wenn die Erfüllung des Vertrages für den Käufer sicher ist, also sichergestellt ist, dass er Eigentum am Grundstück erwirbt und dieses Eigentum auch wie im Kaufvertrag versprochen keine Belastungen im Grundbuch enthält oder nur Belastungen, die der Käufer als nicht wertmindernd übernimmt.

Notarverträge verstehen

Andererseits ist zu Gunsten der Verkäuferseite die Regelung möglichst so zu treffen, dass der Kaufpreis nach Einzahlung auf dem Notaranderkonto nicht unnötig lange auf dem Konto liegt. Der Idealfall besteht darin, dass der Kaufpreis auf dem Notaranderkonto fristgerecht eingeht, der Notar die Auszahlungsvoraussetzungen prüft und diese Auszahlungsvoraussetzungen so im Kaufvertrag geregelt waren, dass bereits am nächsten Tag die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer möglich ist. Lange Hinterlegungszeiten des Kaufpreises auf dem Notaranderkonto sind zu vermeiden, da sie den Verkäufer wegen der geringen Zinsen des Notaranderkontos wenig Nutzen bringen, andererseits den Käufer aber über Gebühr belasten, da der Kaufpreis dann bereits finanziert sein muss. In wenigen Ausnahmefällen lässt sich aber auch ein solches längeres Hinterlegen auf dem Notaranderkonto nicht vermeiden.

(28) Auszahlung an die abzulösenden Gläubiger

Die Auszahlung an die abzulösenden Gläubiger erfolgt zeitgleich mit der Auszahlung an den Verkäufer, so dass zu diesem Zeitpunkt alle Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen müssen.

(29) Mitteilung der Gläubiger

Die im Grundbuch noch eingetragenen Gläubiger des Verkäufers teilen dem Notar auf dessen Anfrage unter Übersendung der Löschungsbewilligung mit, welche Beträge sie noch erwarten. Hierbei gibt der Notar den Stichtag der Abrechnung vor, wobei er das Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen schätzt. Die Höhe der Forderung kann und muss der Notar nicht überprüfen, so dass der Verkäufer hierauf achten sollte. Im Regelfall erhält der Verkäufer parallel zum Schreiben der abzulösenden Gläubiger an den Notar eine Kopie dieses Schreibens und kann die Abrechnung überprüfen. Diese Überprüfung ist wichtig, insbesondere bei einer Vorfälligkeitsentschädigung, wenn das Darlehen also frühzeitig trotz Zinsbindungsfrist abgelöst wird.

(30) 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 „Grundbuch Sperre“, so dass der Verkäufer ab diesem Zeitpunkt das Grundstück nicht noch einmal übereignen kann und auch eine weitere Belastung des Grundstückes durch den Verkäufer nicht möglich ist. Auch können Sicherungshypotheken für Drittgläubiger nicht mehr im Grundbuch eingetragen werden.

(31) Negativzeugnis

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 „Negativzeugnis“. Da der Verzicht auf das gesetzliche Vorkaufsrecht wichtig ist, ist das Negativzeugnis zur Auszahlungsvoraussetzung erhoben.

Notarverträge verstehen

(32) Löschungsbewilligung

Dem Käufer bringt es wenig Nutzen, wenn er zwar Eigentum an dem Grundstück erhält, aber die Altbelastungen in Abteilung II und III des Grundbuches, die er nicht zu übernehmen bereit war, noch im Grundbuch vorhanden sind. Dementsprechend ist zur Auszahlungsvoraussetzung zu machen, dass sämtliche Löschungsbewilligungen für diese Altbelastungen, die der Käufer nicht übernommen hat, vorliegen. Mit den Löschungsbewilligungen kann der Notar die Löschung im Grundbuch veranlassen, so dass bereits mit deren Vorliegen beim Notar die Sicherheit für den Käufer gewährleistet ist und die Auszahlung des Kaufpreises erfolgen kann.

(33) Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung Vgl. (18)

Der Vertrag ist bis zur Erteilung der Genehmigung der Grundstücksverkehrsordnung schwebend unwirksam und kann ohne diese Genehmigung nicht vollzogen werden. Diese Voraussetzung der Abwicklung ist also dermaßen wichtig, dass sie zur Auszahlungsvoraussetzung zu erheben ist. Die Erteilung der Genehmigung dauert noch immer einige Zeit, zum Teil Monate. Die Genehmigung ist daher oftmals letzte Voraussetzung zur Auszahlung des Kaufpreises.

(34) Treuhandbedingungen der finanzierenden Bank

Die finanzierende Bank überweist den Kaufpreis auf das Notaranderkonto unter bestimmten Treuhandbedingungen. Die wichtigste Treuhandbedingung für die finanzierende Bank ist diejenige, dass eine Grundschuld zu ihren Gunsten auf dem verkauften Grundstück bestellt wird. Die finanzierende Bank stellt im Regelfall auch weitere Anforderungen auf, die bei Auszahlung des Kaufpreises vom Notaranderkonto gelten sollen. Hier ist darauf zu achten, dass die Bank sich exakt an die Vorgaben des Kaufvertrages hält und nicht etwa engere Treuhandbedingungen formuliert, wie sie Verkäufer und Käufer vereinbart haben.

Wenn also beispielsweise die finanzierende Bank in ihren Treuhandauflagen verlangt, dass der Kaufpreis erst dann ausgezahlt werden darf, wenn die Eigentumsumschreibung vollzogen ist, widerspricht das im Regelfall den Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer. In diesen Fällen akzeptiert der Notar die Treuhandbedingungen der Bank nicht und fordert zur Anpassung auf.

(35) Übergabe

Übergabe bedeutet tatsächliche Besitzverschaffung. Zur Sicherung des Verkäufers ist im Regelfall die Vereinbarung enthalten, dass zunächst der Kaufpreis auf dem Notaranderkonto eingezahlt sein muss, bevor die Übergabe erfolgen kann. Zwischen der Zahlung auf das Notaranderkonto und der Übergabe muss kein langer Zeitraum liegen, ja im Einzelfall kann am gleichen Tag die Übergabe erfolgen. Praktisch erfolgt die Prüfung durch den Verkäufer dann wie folgt:

Notarverträge verstehen

Am vereinbarten Zahlungstag ruft der Verkäufer beim Notar an und fragt nach, ob das Geld auf dem Notaranderkonto ist. Da der Notar zu diesem Zeitpunkt noch keinen Kontoauszug erhalten hat, ruft er selbst bei der Bank des Notaranderkontos an und fragt nach. Erhält er dort eine positive Auskunft, gibt er diese an den Verkäufer weiter. Nun kann der Verkäufer – ggf. noch am gleichen Tag – ohne Risiko das Grundstück an den Käufer übergeben.

Immer wieder gewünscht ist eine Übergabe vor Zahlung des Kaufpreises. Dies ist regelbar, stellt aber ein erhöhtes Risiko für den Verkäufer dar. Wenn der Käufer den Kaufpreis dann nach erfolgter Übergabe nicht zahlt, muss der Verkäufer ihn auf Räumung verklagen. Denkbar sind in diesen Fällen allerdings weitere Sicherungen des Verkäufers, so beispielsweise die Unterwerfung des Käufers unter die Zwangsvollstreckung hinsichtlich der Räumung, eine erste Anzahlung durch den Käufer, um mögliche Schadenersatzansprüche des Verkäufers zu sichern und weitere.

(36) 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.

(37) Erschließungskosten

Die Erschließungskosten sind im Vertragsentwurf nicht abgegrenzt zum Übergabetag, sondern zum Datum des Kaufvertrages.

Der Käufer erwirbt das Grundstück in dem Erschließungszustand, wie es sich ihm beim Kaufvertragsabschluss zeigt. Er ist bereit, für das so erschlossene 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 Grundstückes erfolgen.

(38) Sachmängelhaftung

Nach den Regelungen des bürgerlichen Gesetzbuches haftet der Verkäufer an sich für jeden Mangel des Grundstückes 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 vernünftige Besichtigung des Objektes angewiesen.
- Der Verkäufer darf trotz des Haftungsausschlusses nicht ihm bekannte und für den Käufer nicht erkennbare Mängel verschweigen.

Ohne Haftung für die Angaben zur Verfügung gestellt von
Denner Immobilien [Otto-Franke-Straße 97 in 12489 Berlin] www.denner-immobilien.de

Notarverträge verstehen

Verschweigt er diese Mängel dennoch, greift der Haftungsausschluss zu seinen Gunsten nicht und er haftet wiederum nach den gesetzlichen Vorschriften.

(39) Versicherungen des Verkäufers

Zu dem System der Sachmängelhaftung gehört, dass der Verkäufer die Versicherung abgibt, dass ihm Mängel, die der Käufer bei einer Besichtigung nicht ohne Weiteres erkennen kann, nicht bekannt sind. Das Risiko des Verkäufers für diese Zusicherung ist begrenzt: er sichert nicht zu, dass die Mängel nicht vorhanden sind, sondern er sichert nur zu, dass ihm vorhandene Mängel nicht bekannt sind.

(40) Kosten des Notars

Die Kosten des Notars sind in einer Kostenordnung gesetzlich festgelegt. Je nach Fallkonstellation betragen diese Kosten zwischen 0,8% und 1,0% des Kaufpreises.

(41) Hebekosten

Als „Hebekosten“ werden die Kosten für das Führen des Notaranderkontos bezeichnet.

(42) Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer beträgt 4,5% vom Kaufpreis. Unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages muss der Notar dem Grunderwerbssteuerfinanzamt eine Kopie des Vertrages übersenden. Das Grunderwerbssteuerfinanzamt erstellt daraufhin einen Grunderwerbssteuerbescheid und übersendet diesen an den Käufer. Sobald der Käufer die Grunderwerbssteuer bezahlt hat, erhält der Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes. Erst mit dieser Unbedenklichkeitsbescheinigung kann der Notar die Eigentumsumschreibung beantragen.

43) Gesamtschuldnerische Kostenhaftung

Nach den gesetzlichen Regelungen haften Verkäufer und Käufer für die Grunderwerbssteuer 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 und 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 Notar weist nur auf diese Gesetzeslage hin.

Im Übrigen besteht für den Verkäufer bei der größten Position – der Grunderwerbssteuer – im Regelfall kein Risiko: Ein Käufer, der die Grunderwerbssteuer 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 Grunderwerbssteuerpflicht, so dass dann auch der Verkäufer für die Grunderwerbssteuer nach außen im Ergebnis nicht haftet.

Notarverträge verstehen

(44) 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.

(45) 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 des Vertrages trägt, der für ihn nicht realisiert werden kann.

(46) Auflassung und Grundbucheinträge

Unter Abteilung III erfolgt die Auflassung, d.h. die dringliche Übereignung und sämtliche Grundbucheinträge. Diese Passagen sind für den Notar im Regelfall „sensibel“, weil sie Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt vorbereiten. Änderungen sind in diesem Teil daher begrenzt.

(47) 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.

(48) Auflassungssperre

Mit dem Grundstückskaufvertrag, der die Auflassung als dringliche Einigung enthält, könnte der Käufer theoretisch selbst die Eigentumsumschreibung beantragen. Hierdurch würden wichtige Sicherungen des Verkäufers ausgehebelt, da dieser zunächst den Kaufpreis sichergestellt haben will. 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 Hinterlegung des vollständigen Kaufpreises Kopien oder beglaubigte Abschriften nur unter Weglassung der Auflassung (d.h. beim Kopieren die Auflassung abdecken). Er enthält also kein Exemplar, das die Auflassung enthält und mit dem er die Eigentumsumschreibung selbst beantragen könnte.

Ohne Haftung für die Angaben zur Verfügung gestellt von
Denner Immobilien [Otto-Franke-Straße 97 in 12489 Berlin] www.denner-immobilien.de

Notarverträge verstehen

(49) Löschung der Vormerkung

Da der Notar unmittelbar nach Abschluss des Grundstückkaufvertrages 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 belegt. 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 Anspruches 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 auch gerichtlich zu verhindern.

(50) 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 Beurkundungstermin erscheinen.