



DR. JUR. WILFRIED LÜLSDORF

Kaufvertrag

1. 1. Vorbemerkung

Grundstückskaufverträge stellen Veräußerungen unter Fremden mit einer vollen Gegenleistung des Käufers dar.

Es werden beschrieben der Verkauf eines Grundstücks mit oder ohne aufstehendem Gebäude, der Verkauf einer Eigentumswohnung sowie der Verkauf eines noch zu errichtenden Gebäudes (sog. Bauträgervertrag) und der Verkauf eines Erbbaurechtes.

Ein Grundstückskaufvertrag ist für sämtliche Beteiligten von großer wirtschaftlicher Bedeutung, da oft die Ersparnisse eines ganzen Berufslebens eingesetzt werden oder der Verkaufserlös als Grundlage der Alterssicherung dient.

Daher ist die Vorbereitung und die Gestaltung sowie die Durchführung des Grundstückskaufvertrages im Interesse sämtlicher Vertragsbeteiligten besonders sorgfältig durchzuführen.

Sämtliche Grundstückskaufverträge sind beurkundungspflichtig, da der öffentlich bestellte Notar als unparteiischer Amtswalter zwischen den Beteiligten für deren wechselseitige Absicherung Gewährleistung bieten soll.

Bevor ein Grundstückskaufvertrag im einzelnen besprochen wird, möchte ich anhand von einzelnen Beispielen darauf hinweisen, dass nur eine gewissenhafte Vorbereitung des Kaufvertrages eine sichere Abwicklung des Kaufvertrages für Verkäufer und Käufer gewährleisten kann.

Grundlage eines jeden Grundstückskaufvertrages ist der von dem Notar festzustellende Grundbuchinhalt.

Beachten Sie bitte, dass die unterstrichenen Eintragungen im Grundbuch gelöscht sind. Zusätzlich muss in der eigens dafür vorgesehenen Spalte ein Lösungsvermerk eingetragen sein.

Auf den Aufbau des Grundbuches sowie den Inhalt der im Grundbuch eintragungsfähigen Rechte wird am zweiten Vorlesungstag eingegangen.

Zunächst ist jedoch festzuhalten, dass ohne eine vorherige Grundbucheinsicht ein Grundstückskaufvertrag weder von dem Notar beurkundet noch von einem Makler vorbereitet werden sollte.

Lediglich durch Einsicht in das Grundbuch können sinnvolle Vertragsverhandlungen geführt werden. Nur hierdurch erlangt man Kenntnis über die von dem Käufer zu übernehmenden oder von dem Verkäufer abzulösenden Belastungen sowie über sonstige Verfügungsbeschränkungen des Verkäufers. Beispielweise kann man eine Grundschuldeintragung und hiermit verbundene Kosten vermeiden, wenn der Käufer bei der gleichen Bank, bei der der Verkäufer finanziert hat, die Darlehen aufnimmt oder die bereits bestehenden Darlehen des Verkäufers übernimmt.

Bei Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerkes wird man Kontakt mit dem Zwangsversteigerungsgericht aufnehmen, um zu klären, welche etwaigen weiteren Gläubiger dem Zwangsversteigerungsverfahren beigetreten sind, da diese ebenfalls aus dem Kaufpreis abzulösen sind, auch wenn für die beigetretenen Gläubiger keine Sicherungshypothek im Grundbuch eingetragen ist (Dennoch benötigen Gläubiger zum Beitritt zu einem Zwangsversteigerungsverfahren einen Vollstreckungstitel, der dem Schuldner, d.h. hier dem Verkäufer zugestellt werden muss).

Sollte der Kaufpreis zur Abdeckung der durch das Kaufobjekt gesicherten Verbindlichkeiten nicht ausreichen, empfiehlt es sich, ein Rücktrittsrecht für den Käufer in den Vertrag aufzunehmen. Es muss dem Käufer hierdurch die Möglichkeit gegeben werden für den Fall, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt die Löschungsunterlagen dem Notar nicht mit Treuhandaufgaben vorliegen, die mithilfe des Kaufpreises erfüllt werden können, einseitig und auf Kosten des Verkäufers von dem Vertrag zurückzutreten. Hierdurch wird der Verkäufer schon im Vorfeld des Kaufvertrages gezwungen, mit seiner Bank zu klären, wie der fehlende Differenzbetrag zwischen Kaufpreis und offenstehenden Verbindlichkeiten aus dem sonstigen Vermögen des Verkäufers abgedeckt werden kann.

Sofern dem Verkäufer das **eigengenutzte** Kaufobjekt nicht mehr als zwei Jahre seit Abschluß des notariellen Ankaufvertrages zu Eigentum zusteht, wird der etwaige Verkaufsgewinn einkommensteuerpflichtig (sog. Spekulationssteuer). Ansonsten (wenn keine Eigennutzung vorliegt) besteht eine 10-jährige Spekulationsfrist.

Die zweijährige Spekulationsfrist wird nicht nur unterbrochen durch den Abschluß eines Grundstückskaufvertrages, sondern auch durch ein Angebot auf Abschluß eines Grundstückskaufvertrages durch den Verkäufer an einen bestimmten Käufer sowie durch den Abschluß eines (beurkundungspflichtigen) Vorvertrages zu einem Grundstückskaufvertrag.

Der Verkäufer ist weiterhin verpflichtet, über bauliche Mängel (z. B. Schwamm, Feuchtigkeit, Rohrbrüche in der Vergangenheit, Holzbock im Dachgeschoß, wiederholte Überflutung, Mängel des Baugrundes, nicht ordnungsgemäße Statik), Bauverbote, behördliche Auflagen und die Lage des Kaufobjektes in einem Bergbauabbaugebiet zu informieren.

Klären Sie bitte mit dem Bauamt der Stadtverwaltung ab, dass das Kaufobjekt nicht einer Genehmigungspflicht für bauliche Veränderungen unterliegt:

Eine solche besteht insbesondere bei einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, bei einer Erhaltungssatzung sowie bei einer etwaigen Denkmalseigenschaft.

Achten Sie bitte außerdem darauf, dass das zu verkaufende Grundstück nicht von einer baurechtlichen Veränderungssperre betroffen ist. Die Veränderungssperre sichert den künftigen Bebauungsplan für einen Zeitraum von bis zu vier Jahren. Aufgrund einer Veränderungssperre ist es nicht nur untersagt, genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen zu errichten oder zu ändern, sondern auch erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen des Grundstücks oder der Anlagen vorzunehmen.

Insbesondere bei gewerblichen Kaufobjekten empfiehlt es sich zu klären, ob Bau- und Nutzungsgenehmigungen entsprechend der tatsächlichen Nutzung vorliegen, da ansonsten Schadensersatzansprüche für den Käufer wegen Nichtnutzbarkeit des Kaufobjektes bestehen.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Weiterhin empfiehlt es sich, bei der zuständigen Stadtverwaltung Auskünfte einzuholen darüber, ob das Kaufobjekt in einem Altlastenkatasterverzeichnis als Verdachtsfläche geführt wird. Schließlich ist unbedingt vor Abschluß eines Kaufvertrages zu klären, ob noch Erschließungskosten für den Kaufgrundbesitz anfallen. Hierzu ist eine Vollmacht des Verkäufers bei der Stadtverwaltung vorzulegen, in der der Käufer bevollmächtigt wird, eine entsprechende Bescheinigung der Stadtverwaltung über die Höhe von etwa noch fällig werdenden Erschließungskosten für bereits fertiggestellte Maßnahmen einzuholen. Der Käufer haftet nämlich nach dem Baugesetzbuch für die Zahlung von Erschließungsbeiträgen für bereits fertiggestellte, jedoch noch nicht abgerechnete Erschließungsmaßnahmen als Eigentümer des Grundstückes. Auch zur Klärung der Frage, ob die vorhandenen Gebäude und die tatsächlichen Nutzungen baurechtlich genehmigt worden sind, ist eine Vollmacht des Verkäufers bei der Stadtverwaltung vorzulegen.

Weiterhin ist mit der Stadtverwaltung zu klären, ob Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Baulasten sind freiwillig von dem Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen „zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen“, die sich nicht schon aus baurechtlichen Ordnungsvorschriften ergeben. Hierdurch kann das mit der Baulast belastete Grundstück beispielsweise dem begünstigten Grundstück erlauben, eine Grenzbebauung vorzunehmen. Ohne solche Grenzbebauungsbulast bedeutet dies für das belastete Grundstück spiegelbildlich, dass das belastete Grundstück neben der üblichen 3-m-Abstandsfläche zu der Nachbarbebauung eine weitere Abstandsfläche von 3 m (somit insgesamt 6 m) Abstandsfläche zu dem Baukörper auf dem Nachbargrundstück, dem begünstigten Grundstück, einhalten muss. Weiterhin ist häufiger Inhalt einer Baulasteintragung, dass das belastete Grundstück sich verpflichtet, zugunsten eines benachbarten oder in der näheren Umgebung gelegenen Grundstückes Pkw-Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Hierdurch umgeht das begünstigte Grundstück die Verpflichtung, eine Stellplatzablösesumme an die jeweilige Stadt zahlen zu müssen.

Baulasten sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des belasteten Grundstücks wirksam und werden aufgrund einer Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Bauverwaltungsamt der jeweiligen Gemeinde in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Einsicht in das Baulastenverzeichnis dürfte jedoch entbehrlich sein bei dem Verkauf einer Eigentumswohnung, da zum einen Baulasten lediglich von der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft bestellt werden können und zum anderen hier als Kaufobjekt wirtschaftlich lediglich die jeweilige Wohnung anzusehen ist und nicht die rechtlichen Beziehungen zu dem Nachbargrundstück derartig im Vordergrund stehen wie bei dem Erwerb beispielsweise eines Einfamilienhauses. Beachten Sie bitte, dass der Notar nicht verpflichtet ist, das Baulastenverzeichnis einzusehen und diese Einsicht regelmäßig nicht vornimmt.

Weiterhin kann die Einsicht in das Liegenschaftskataster zur Klärung von tatsächlichen Eigenschaften des Kaufobjektes von Bedeutung sein.

Das Liegenschaftskataster weist insbesondere in der Liegenschaftskarte die tatsächlichen Eigenschaften der Flurstücke und Gebäude aktuell nach. Durch Einsicht in die Liegenschaftskarte kann beispielsweise ein etwaiger Überbau durch Nachbarbebauung auf dem Kaufgrundstück oder auch ein Überbau durch die Bebauung des Kaufgrundstückes auf dem Nachbargrundstück festgestellt werden.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Soweit ein Überbau zu dulden ist (gemäß § 912 BGB, wenn der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit über die Grenze gebaut hat und der Nachbar nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat) steht dem zur Duldung verpflichteten Eigentümer des überbauten Grundstücks eine Geldrente zu. Auf die Zahlung einer Überbaurente kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks jedoch verzichten. Zu der Wirksamkeit eines solchen Verzichts auf eine Überbaurente ist jedoch die Eintragung eines Verzichtes auf eine Überbaurente im Grundbuch des überbauenden Grundstückes einzutragen. Ein Vermerk zu diesem Überbauverzicht enthält jedoch auch das Grundstück des überbauten Grundstücks.

Durch die Einsicht in das Liegenschaftskataster können somit in zuverlässigerer Form als durch Einsicht in das Grundbuch tatsächliche Gegebenheiten des Kaufobjektes geklärt werden.

1. 2. Allgemeine Bestandteile des Grundstückskaufvertrages, persönliche Verhältnisse der Vertragsteile

Dem Notar gegenüber sind Geburtsdatum, Adresse, die Staatsangehörigkeit sowie der Familienstand von Verkäufer und Käufer mitzuteilen.

Der Notar wird von sich aus nachforschen, ob ein Verkäufer, der Alleineigentümer ist, im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft oder der Gütergemeinschaft lebt.

Während bei dem Güterstand der Gütergemeinschaft der Ehegatte einem Grundstückskaufzwingend zustimmen muss, muss im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft der Ehegatte des Verkäufers nur dann zustimmen, wenn der Verkäufer über sein geamtes oder sein wesentliches Vermögen verfügt (§ 1365 BGB).

Der § 1365 BGB greift nicht ein, wenn nach der Verfügung über das Grundstück bei einem größeren Vermögen (über 250.000,- €) 10 % und bei einem kleineren Vermögen (unter 250.000,- €) 15 % des vorherigen Vermögens bei dem Verkäufer verbleibt (BGH DNotZ 1992, 239).

Im Güterstand der Gütertrennung greift die Verfügungsbeschränkung des § 1365 BGB nicht ein.

Weiterhin sollte darauf hingewirkt werden, dass bei einem Ausländer als Verkäufer und Käufer zur Sicherheit auch dessen Ehegatte mitwirkt, da das ausländische Ehegüterrecht in vielen Fällen eine Gütergemeinschaft und somit eine gemeinschaftliche Verfügungsbefugnis vorsieht. Sofern ausländische Ehegatten erwerben, ist es ratsam, hinsichtlich des Anteilsverhältnisses das deutsche Recht der Gütertrennung für das Kaufobjekt zu vereinbaren, so dass diese als Eigentümer zu je 1/2 Miteigentumsanteil (nach deutschem Recht) im Grundbuch eingetragen werden können.

Auch aus anderen Gründen kommt es häufig zu einem Miterwerb beider Ehegatten:

Sofern einer der Beteiligten nicht selber zu dem Notartermin erscheinen kann, wird er vertreten. Dies geschieht aufgrund einer Vollmacht, die vor Abschluß des Kaufvertrages von einem Notar am Ort des fehlenden Beteiligten aufgenommen worden ist. Eine weitere Möglichkeit zur Kaufvertragsabwicklung liegt in der Vertretung des nicht Erschienenen durch einen der

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

anwesenden Beteiligten als Vertreter ohne Vertretungsmacht. Der von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht abgeschlossene Vertrag ist bis zur Genehmigung durch den Vertretenen schwebend unwirksam (§ 177 Abs. 1 BGB). Der andere Vertragsteil kann den Vertretenen zur Genehmigung auffordern, die nur bis zum Ablauf von zwei Wochen nach Empfang dieser Aufforderung erklärt werden kann und anderenfalls als verweigert gilt (§ 177 Abs. 2 BGB).

Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Vertreter sich den Eingang der ordnungsgemäßen, d. h. notariell beglaubigten, Genehmigungserklärung vorbehält und somit nicht dafür haftet, dass diese von dem Vertretenen abgegeben wird.

Bei Vertretung von Gesellschaften des Handelsrechts sowie von Vereinen und Genossenschaften ist ein aktueller, d. h. nicht mehr als sechs Wochen alter, beglaubigter Registerauszug vorzulegen, um die Vertretungsberechtigung des Handelnden nachzuweisen. Diesen Registerauszug kann jedoch auch der Notar besorgen.

Sofern eine Erbengemeinschaft an einem Kaufvertrag beteiligt ist, ist deren Berechtigung und die Anteilsinhaberschaft im Innenverhältnis mittels eines Erbscheines nachzuweisen. Dies gilt nicht, sofern ein notarieller Erbvertrag oder ein notarielles Testament vorliegt, da das Grundbuch auch aufgrund dieser notariellen Urkunden berichtet werden kann. Sofern ein Testamentsvollstrecker die Erbengemeinschaft vertritt, gilt folgendes:

Nur der Testamentsvollstrecker ist zur Vertretung der Erbengemeinschaft berechtigt.

Der Testamentsvollstrecker hat ein gerichtliches Testamentsvollstreckerzeugnis vorzulegen. Weiterhin ist zu überprüfen, ob der Testamentsvollstrecker eine ihm gemäß § 2205 Abs. 3 BGB verbotene „unentgeltliche“ Verfügung vornimmt. Es ist daher vor Abschluß des Kaufvertrages durch Rücksprache mit dem Grundbuchamt zu prüfen, ob dieses die Vorlage eines Sachverständigengutachtens verlangt, in der die Angemessenheit des vereinbarten Kaufpreises festgestellt wird. Ein Sachverständigengutachten ist nicht erforderlich, sofern der Testamentsvollstrecker als Verkäufer ein eigenes wirtschaftliches Interesse an einer ordnungsgemäßen Verwertung des Kaufgrundbesitzes besitzt.

Sofern ein Verkäufer als Vorerbe im Grundbuch eingetragen ist, kann er über das Grundstück nur alleine verfügen, wenn er als befreiter Vorerbe handelt. Ohne diese Befreiung kann der Vorerbe nur mit Zustimmung des im Grundbuch ebenfalls eingetragenen Nacherben verfügen. Sofern der Vorerbe von den Beschränkungen des § 2113 BGB befreit worden ist (§ 2136 BGB) und somit über das Grundstück ohne Zustimmung der Nacherben verfügen kann, ist dem befreiten Vorerben jedoch eine unentgeltliche Verfügung über das Grundstück verboten. Daher ist auch hier -wie bei einem Testamentsvollstrecker- möglicherweise die Vorlage eines Sachverständigengutachtens zur Prüfung der Frage, ob der Kaufpreis vollwertig ist, erforderlich. Ist die Vorlage eines Sachverständigengutachtens nicht möglich oder liegt der Kaufpreis unter dem dort testierten Wert, ist die Zustimmung der Nacherben zu dem Kaufvertrag erforderlich.

Bei Minderjährigen müssen deren gesetzliche Vertreter, d. h. die Eltern, vor dem Notar erscheinen (§§ 107, 1629 BGB). Weiterhin ist die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts erforderlich (§ 1821 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 BGB).

Bei der Vertretung durch einen Betreuer ist ebenfalls die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung durch den Notar einzuholen. Auch hier ist die Vorlage eines Sachverständigengutachtens zur Prüfung der Frage, ob der Kaufpreis vollwertig ist, erforderlich. Liegt der Kaufpreis

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

unter dem dort testierten Wert, ist die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nur dann zu erwirken, wenn in der von dem Rechtspfleger angeforderten Form glaubhaft gemacht wird, dass der Verkauf zur Zeit nicht zu einem höheren Kaufpreis möglich ist. Da der Kaufpreis oftmals zum Zwecke der Pflege des Betreuten verwandt wird, wird bei der Prüfung der Vollwertigkeit des Kaufpreises hier ein weniger strenger Maßstab von dem Gericht angelegt als bei den Fällen der Vertretung durch einen Testamentsvollstrecker oder durch einen Vorerben.

1. 3. Kaufgegenstand

a) Grundstück/Teilfläche an einem Grundstück

Gegenstand des Kaufvertrages ist das im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter einer lfd. Nr. gebuchte jeweilige Grundstück (Flurstück einer bestimmten Flur einer bestimmten Gemarkung).

Möglich ist es auch, eine noch nicht vermessene Teilfläche eines bestimmten Flurstückes zu verkaufen. Hierbei ist auf einen Lageplan Bezug zu nehmen, in dem die örtlichen Grenzen der verkauften Teilfläche eingezeichnet sind. Die Abwicklung eines solchen Teilflächenkaufvertrages erfordert die Vorlage einer baurechtlichen Teilungsgenehmigung sowie die Vorlage von Katasterpapieren nach Fortschreibung der neu gebildeten Flurstücke im Liegenschaftskataster. Nachdem dieser Veränderungsnachweis im Grundbuch eingearbeitet worden ist, entsteht erst ein Grundstück im Rechtssinne. Bis zum Zeitpunkt des Vorliegens des Veränderungsnachweises (eine übliche Bearbeitungszeit dauert ca. zwei bis drei Monate ab Vermessung) ist im Rechtsverkehr lediglich das gesamte Grundstück mit Finanzierungsgrundschulden des Käufers belastbar. Dies bedeutet für die Abwicklung eines Kaufvertrages, dass bei dem Verkauf von mehreren Teilflächen aus einem Flurstück (beispielsweise bei der Veräußerung von mehreren nebeneinanderliegenden Bauplätzen oder noch zu errichtenden Häusern) die jeweiligen finanzierenden Gläubiger Rang erhalten nach dem Zeitpunkt ihrer Eintragung.

Somit erhält der Gläubiger des letzten Käufers auch die letzte Rangstelle im Grundbuch. Hieraus können sich Probleme bei der Finanzierung des Kaufpreises ergeben, so dass im Vorfeld die finanzierenden Gläubiger untereinander Kontakt aufnehmen müssen und sich über die zukünftige Verteilung des möglichen Versteigerungserlöses bei Versteigerung des gesamten Grundstücks vor Erstellung des Veränderungsnachweises Klarheit verschaffen müssen. Hierauf wird der Notar den jeweiligen Käufer hinweisen, so dass dieser mit seiner Bank die entsprechenden Formalitäten klären kann.

Bei der Kaufpreisbestimmung ist zu differenzieren, ob der Kaufpreis von dem genauen Ergebnis der Vermessung abhängen soll (Ausgleich anhand eines bei Kaufvertrag festgelegten Quadratmeterpreises und einer dort festgelegten Circagröße nach dem endgültigen Vermessungsergebnis) oder ein Festpreis unabhängig von dem Ergebnis der Vermessung gelten soll. Weiterhin ist zu klären, ob im Interesse des Verkäufers die Kaufpreiszahlung unabhängig von der Vorlage der Katasterpapiere erfolgen soll, da -wie gesagt- die übliche Bearbeitungszeit hinsichtlich des Veränderungsnachweises bei dem Katasteramt ca. zwei bis drei Monate beträgt.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

b) Wesentliche Bestandteile/Zubehör

Weiterer Kaufgegenstand sind die wesentlichen Bestandteile eines Gebäudes. Dies sind diejenigen Teile des Gebäudes, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der abgetrennte oder der zurückbleibende Bestandteil durch die Trennung zerstört oder in seinem Wesen verändert würde (§ 94 BGB). Hierzu zählen insbesondere eine Fertiggara-ge, die Einfriedungsmauern, Zäune, der Heizkessel sowie Fenster und Türen.

Weiterhin erstreckt sich die Veräußerung von Grundstücken im Zweifel auch auf das Zu-behör (§ 926 Abs. 1 S. 2 BGB). Zubehör sind sämtliche beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind (§ 97 BGB). Hierbei sind insbesondere zu nennen: Einbauküchen, Satteliten, Gardinenleisten, sämtliche in dem Gebäude fest eingebauten Einbauschränke, die Sonnenschutzmarkisen, die Teppichböden sowie dasjenige Heizöl, das auf absehbare Zeit -somit für die nächste zu erwartende Heizperiode- für die Verbrennung in der Hei-zung geeignet und vorgesehen ist.

Um einen Streit über diese Einzelteile zwischen Verkäufer und Käufer auszuschließen, empfiehlt es sich, in den Grundstückskaufvertrag eine Regelung des Inhalts aufzuneh-men, dass sämtliches Zubehör mit Ausnahme von etwaigen einzelnen von dem Verkäufer noch entfernbaren Gegenständen verkauft wird.

Weiterhin ist unter Grunderwerbsteuergesichtspunkten eine Auflistung des Zubehörs un-ter Zuordnung eines hierfür ausgewiesenen Teilkaufpreises sinnvoll, da auf Zubehör kei-ne Grunderwerbsteuer entfällt (§ 2 Abs. 1 S. 1 GrEStG).

1. 4. Kaufpreis

Grundsätzlich ist der Kaufpreis als Festpreis im Grundstückskaufvertrag anzugeben.

Etwas anderes kann jedoch gelten, wenn der Wert des Grundstückes (z. B. bei noch nicht fest-stehender baulicher Ausnutzbarkeit des Grundstückes) für die Beteiligten noch nicht endgül-tig feststeht. In diesem Fall kann die Vereinbarung unterschiedlicher Kaufpreise pro Quad-ratmeter jeweils für eine bestimmte Nutzungsart (z. B. Wohnen oder Gewerbe) und für einen bestimmten Grad der Ausnutzung (z. B. auf der Grundlage der Geschoßflächen- oder der Grundflächenzahl) in Betracht kommen.

In jedem Fall ist der Kaufpreis in der richtigen Höhe anzugeben. Ansonsten handelt es sich um ein gemäß § 117 Abs. 1 BGB nichtiges Scheingeschäft mit der Folge einer Grunderwerbs-teuerhinterziehung und eines vollendeten Betruges hinsichtlich der Höhe der Gerichts- und Notarkosten. Weiterhin ist die aufgrund eines solchen Kaufvertrages zustandegekommene Finanzierungsgrundschuld bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer unwirksam, so dass der finanzierende Gläubiger bis zur Eigentumsumschreibung keinerlei Grundbuchsicher-heit besitzt. Allerdings wird der Mangel der Form (der unrichtig beurkundete Grundstücks-kaufpreis) geheilt durch die nachträgliche Eigentumsumschreibung im Grundbuch (§ 313 S. 2 BGB).

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Aus steuerlichen Gründen kann es sinnvoll sein, den Kaufpreis auf Grundstück und Gebäude aufzuteilen, da nur der Anteil für das Gebäude der Abschreibung unterliegt (§ 7 Abs. 4, 5 EStG).

1. 5. Kaufpreisfälligkeit und Zahlung

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt entweder als unmittelbare Zahlung ohne Einschaltung eines Notaranderkontos oder durch Abwicklung über ein Notaranderkonto.

In dem Fall der direkten Zahlung des Kaufpreises überweist die finanzierende Bank des Käufers zunächst diejenigen Geldbeträge an die abzulösenden Gläubiger, die von diesen angefordert werden. Der Restbetrag ist an den Verkäufer zu zahlen.

Bei der Abwicklung über ein Notaranderkonto übernimmt diese Aufgabe der Notar. Die Abwicklung über ein Notaranderkonto wird der Notar insbesondere dann vorschlagen, wenn auf Seiten des Käufers mehrere finanzierende Banken stehen, die mehrere Gläubiger des Verkäufers ablösen müssen. In diesem Fall ist es sachgerecht, die Kostenfolge eines Notaranderkontos hinzunehmen. Weiterhin ist bei einem Erwerb aus der Zwangsversteigerung die Abwicklung über ein Notaranderkonto erforderlich, da über die Höhe und die Vielzahl der möglichen abzulösenden Gläubiger keine Gewißheit bei Abschluß des Kaufvertrages besteht. Sofern der Verkäufer nicht wünscht, dass für den Käufer bereits vor der Kaufpreiszahlung eine Auflassungsvormerkung oder ein Finanzierungsgrundpfandrecht eingetragen wird (ansonsten ist eine Entfernung beider Eintragungen unter Mitwirkung des Käufers möglicherweise mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden), ist eine vorherige Hinterlegung des gesamten Kaufpreises auf einem Notaranderkonto erforderlich. Erst nach vollständiger Hinterlegung wird der Notar die Beantragung der Auflassungsvormerkung sowie der Finanzierungsgrundschuld vornehmen.

Bei der Abwicklung über ein Notaranderkonto ist zu klären, wer die Kosten des Notaranderkontos zu tragen hat. Sinnvollerweise sollte anteilmäßig danach differenziert werden, in welcher Höhe die Kosten des Anderkontos entfallen auf die Ablösung von Gläubigern des Verkäufers (diese Kosten hat der Verkäufer zu zahlen) und auf die Zahlung des Kaufpreises (diese Kosten hat der Käufer zu zahlen).

Bei einer Direktzahlung ist zu beachten, dass der wirtschaftliche Übergang sofort mit vollständiger Kaufpreiszahlung übergeht, während bei der Abwicklung über ein Notaranderkonto der wirtschaftliche Übergang schon bei vollständiger Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonto übergehen kann. Dies bedeutet, dass bei einer Abwicklung über ein Notaranderkonto ein schnellerer Besitzübergang erreicht wird. Dies ist insbesondere bei dem Wunsch der Beteiligten nach einem schnellen Einzug des Käufers unter gleichzeitiger Sicherung des Verkäufers möglich, wenn die sonstigen Fälligkeitsvoraussetzungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegen können. Weiterhin wird dem Käufer durch sofortige Hinterlegung auf dem Notaranderkonto am Jahresende eine noch in dem jeweiligen Jahr der Beurkundung wirkende steuerliche Absetzbarkeit ermöglicht.

Der Kaufpreis wird bei einer Direktzahlung fällig sobald,

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

- a. sämtliche zu dem Vertrag und seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen und behördlichen oder privaten Vorkaufsrechtverzichtserklärungen vorliegen;
- b. die Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruches für den Käufer an rangrichtiger Stelle eingetragen ist (sogenannte Auflassungsvormerkung);
- c. die Lastenfreistellung des Kaufgrundbesitzes im Grundbuch sichergestellt ist.

Bei Hinterlegung auf dem Notaranderkonto wird der Kaufpreis zu einem bestimmten Termin fällig unabhängig von dem Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen. Der Kaufpreis kann aber erst nach dem Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen von dem Notar ausgezahlt werden.

Zu Punkt a):

Erforderliche Genehmigungen:

Genehmigungen der Beteiligten; Teilungsgenehmigung bei dem Verkauf eines noch nicht vermessenen Grundstückes; Grundstücksverkehrsgesetzgenehmigung bei dem Verkauf von mehr als 1 ha landwirtschaftlich genutztem Grundbesitz; Genehmigung des Vormundschaftsgerichts in den von dem Gesetz festgelegten Fällen (insbesondere bei dem Verkauf durch einen Minderjährigen oder durch einen Betreuer);

Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen:

Das Vorkaufsrecht der Gemeinden ist auf Flächen beschränkt, für die eine öffentliche Nutzung vorgesehen oder zu erreichen ist. Zu diesen Flächen zählen z. B. Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungsflächen. Weiterhin können die Gemeinden durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes begründen. Schließlich unterliegen auch bebaute Grundstücke in Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsbereichen sowie Grundstücke, die in die Denkmalliste eingetragen sind, kraft Gesetzes dem Vorkaufsrecht.

Bei einem Grundstücksverkauf unter Verwandten und bei dem Verkauf eines Erbbaurechtes ist jedoch keine Genehmigung erforderlich ebenso wie bei dem Verkauf von Wohnungseigentum in denjenigen Gemeinden, die auf ein Vorkaufsrecht insoweit verzichtet haben. Bei Außenbereichsflächen besteht weiterhin möglicherweise ein Vorkaufsrecht nach dem Landschaftsschutzgesetz.

Private Vorkaufsrechte ergeben sich entweder aus dem Grundbuch oder sie bestehen kraft Gesetzes. Letztere sind bspw. die Mietervorkaufrechte bei Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in Wohnungseigentum nach Begründung des Mietverhältnisses und bei dem Verkauf einer sozialgebundenen Wohnung.

Zu Punkt b):

Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung (§ 883 Abs. 1 BGB) zugunsten des Käufers wird in Grundstückskaufverträgen in der Regel vereinbart, um die Kaufpreiszahlung des Käufers bis zur Eigentumsumschreibung auf ihn zu sichern. Da zwischen der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch oft 4 bis 6 Monate vergehen und inzwischen die Kaufpreiszahlung erfolgt, möchte der Käufer zur Sicherung seines Anspruches auf Eigentumsübertragung eine Auflassungsvormerkung, d.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

h. eine Sperre im Grundbuch zu seinen Gunsten eintragen lassen. Der Käufer wird durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung gegen sämtliche Zwischeneintragungen oder Zwischeneintragungen dritter Gläubiger des Verkäufers geschützt. Er kann verlangen, dass Zwischeneintragungen, die zeitlich und damit im Rang nach der Auflassungsvormerkung eingetragen worden sind, gelöscht werden, da sie ihm gegenüber unwirksam sind (§ 883 Abs. 2 BGB).

Muss die Kaufpreiszahlung beschleunigt werden und kann auf die Eintragung der Auflassungsvormerkung, die in der Regel in ca. 2 bis 4 Wochen erfolgt, somit nicht gewartet werden, kann es sinnvoll sein, als Fälligkeitsvoraussetzung lediglich die Beantragung der Auflassungsvormerkung ausreichen zu lassen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dann der Käufer das Insolvenzrisiko des Verkäufers trägt. Die Rechtsprechung geht nämlich davon aus, dass bei einer Insolvenzeröffnung über das Vermögen des Verkäufers nach Beantragung der Auflassungsvormerkung die Eintragung einer Auflassungsvormerkung nicht mehr erfolgen kann. Der Käufer ist durch die fehlende Eintragung der Auflassungsvormerkung somit für den Fall der Insolvenz des Verkäufers schutzlos; gegenüber weiteren Gläubigern, die den Antrag auf Eintragung ihrer Sicherungshypothek später und daher im Rang nach der Vormerkung gestellt haben, wirkt die Beantragung der Auflassungsvormerkung jedoch ebenso wie deren spätere Eintragung als Grundbuchsperre.

Zu Punkt c):

Die von dem Verkäufer zu dessen Finanzierung aufgenommenen vorherigen Belastungen werden in der Regel durch den Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis abgelöst, sofern sie nicht im Wege der Schuldübernahme von diesem übernommen werden.

Zu einer Ablösung der Belastungen muss der Notar die Löschungsunterlagen bei dem abzulösenden Gläubiger einholen und die Höhe der abzulösenden Darlehensverbindlichkeiten erfragen. Insoweit benötigt der Notar die Darlehensnummern und Adressen der abzulösenden Gläubiger.

Im Falle der direkten Kaufpreiszahlung zwischen Käufer und Verkäufer wird der Notar dem Käufer die abzulösenden Kaufpreisteilbeträge im Wege der Fälligkeitsmitteilung mitteilen.

Sofern die Abwicklung des Kaufvertrages über ein Notaranderkonto erfolgt, ist der Notar verpflichtet, den abzulösenden Darlehensbetrag an das Kreditinstitut des Käufers zu überweisen.

1. 6. Wirtschaftlicher Übergang:

Mit der Kaufpreiszahlung bzw. dem Tage der vollständigen Kaufpreishinterlegung gehen Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Unterganges (z. B. Feuer), der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflichten (z.B. die Streupflicht) auf den Käufer über.

Große Bedeutung hat die Übergabe von Besitz, Nutzen und Lasten auch im Steuerrecht. Hier kommt es auf den Zeitpunkt der Anschaffung des Grundstücks an. Der Erwerber kann ab diesem Zeitpunkt erhöhte Absetzungen für Abnutzung oder Steuervorteile geltend machen. Das Steuerrecht stellt für den Zeitpunkt der Anschaffung darauf ab, wann der Erwerber wirtschaftlicher Eigentümer wird. Nach den Entscheidungen des Bundesfinanzhofes ist dieses der Fall,

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

wenn Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergehen. Um einen „unnatürlichen Lebenssachverhalt“ zu vermeiden mit der Gefahr einer negativen Steuerfolge, sollte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer nicht vor vollständiger Kaufpreiszahlung liegen, sondern immer Zug um Zug mit der Kaufpreiszahlung bzw. -hinterlegung erfolgen.

Dem Verkäufer wird auch aus allgemeinen Sicherheitserwägungen daran gelegen sein, dass der Besitzübergang nicht vor vollständiger Kaufpreiszahlung durch den Käufer erfolgt. Wenn der Käufer nämlich beabsichtigt, das Kaufobjekt bereits vor vollständiger Kaufpreiszahlung zu renovieren, so sollte in dem Kaufvertrag geregelt sein, dass er eine solche vorzeitige Renovierung lediglich auf eigene Kosten und Gefahr unter Ausschluß jeglicher Erstattungsansprüche gegenüber dem Verkäufer und nur durch Fachfirmen vornehmen darf. Er muss weiterhin verpflichtet sein, die erforderlichen Verkehrssicherungspflichten sowie die Verbrauchskosten für das Haus zu übernehmen und die Werthaltigkeit des Kaufobjektes -wie beispielsweise die Statik- nicht negativ zu beeinträchtigen. Der wirtschaftliche Übergang auf den Käufer sollte in diesem Fall jedoch auch erst mit vollständiger Kaufpreiszahlung bzw. -hinterlegung eintreten.

Ist der Verkäufer zu der Räumung zu einem bestimmten Termin verpflichtet, so sollte der Kaufpreis nicht vor Räumung fällig werden. Bei Überschreitung der Räumungsfrist durch den Verkäufer ist ein Schadensersatzanspruch für den Käufer festzulegen, der nach Tagen oder nach Monaten in einem €-Betrag fixiert werden sollte.

Gerät der Käufer mit der Kaufpreiszahlung in Verzug, so hat er in dem Kaufvertrag festgelegte Verzugszinsen nebst sonstigen Schadensersatz zu zahlen. Verzug tritt ein bei einer Direktzahlung nach Eingang der Fälligkeitsmitteilung des Notars bei dem Käufer (zum Nachweis wird der Notar daher das Fälligkeitsschreiben per Einschreiben/Rückschein versenden) sowie gemäß den verwandten Vertragsmustern des Notars nach anschließender Mahnung des Verkäufers gegenüber dem Käufer. Bei einer Hinterlegung auf dem Anderkonto gerät der Käufer automatisch bei einer Hinterlegung des Kaufpreises, die zeitlich nach dem vereinbarten Hinterlegungstermin liegt, in Verzug, da in diesem Fall der Fälligkeitszeitpunkt schon bei Abschluß des Kaufvertrages kalendermäßig feststeht. Sofern der Käufer auch nach Eintritt des Verzuges nicht zahlt, kann der Verkäufer ihm zur Kaufpreiszahlung eine Nachfrist setzen und nach deren fruchtlosem Ablauf Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen und hierbei vom Kaufvertrag zurücktreten.

Weiterhin hat sich der Käufer wegen der Zahlung der Kaufpreisforderung und der vereinbarten Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Der Verkäufer erhält hierdurch einen Vollstreckungstitel gegen den Käufer, den er anderenfalls erst durch ein gerichtliches Verfahren erwirken müßte.

Nach dem im Vollstreckungsrecht geltenden Bestimmtheitsgrundsatz muss die Höhe des Geldbetrages und der Beginn der Zinsen aus der notariellen Urkunde in bestimmter Form hervorgehen. Der Notar hat die vollstreckbare Ausfertigung auf einseitige Anforderung des Verkäufers zu erteilen und kann daher nicht überprüfen, ob und ab welchem Zeitpunkt die Verzugszinsen begründet sind. In der notariellen Urkunde werden daher sinnvollerweise die Verzugszinsen bereits ab dem Tage der Beurkundung in den Vollstreckungstitel aufgenommen, jedoch wird zugleich festgelegt werden, dass eine Vollstreckung aus dem Kaufvertrag wegen der Verzugszinsen erst ab Verzugsbeginn erfolgen kann (Eingang der Mahnung bei dem Käufer bei Direktzahlung oder Überschreiten des vertraglich festgelegten Hinterlegungszeitpunktes).

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Sofern der Verkäufer das Bedenken hat, dass für den Käufer bereits eine Auflassungsvormerkung vor Kaufpreiszahlung durch den Käufer eingetragen wird, sind folgende Lösungsmöglichkeiten denkbar:

Die sicherste Vorgehensweise besteht darin, den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung erst bei dem Grundbuchamt durch den Notar zu stellen, sobald der volle Kaufpreis bei ihm auf Notaranderkonto eingegangen ist. Wird jedoch aus Kostengründen durch die Beteiligten eine Direktzahlung gewünscht, so muss für den Fall der Nichtzahlung des Kaufpreises durch den Käufer dessen im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung auch ohne Mitwirkung des Käufers gelöscht werden. Hierzu ist in den Kaufvertrag eine Löschungsbevollmächtigung des Käufers hinsichtlich der Auflassungsvormerkung aufzunehmen, die erst von dem Notar gegenüber dem Grundbuchamt verwandt werden darf, sofern eine Zwangsvollstreckung durch den Verkäufer wegen des Kaufpreises gegen den Käufer vollständig fruchtlos verlaufen ist und dies dem Notar durch ein entsprechendes Vollstreckungsprotokoll nachgewiesen worden ist. Um zu vermeiden, dass bei einem im Ausland aufhältigen Käufer eine Zwangsvollstreckung aufgrund der Zustellungsproblematik faktisch nicht möglich ist, kann in dem notariellen Kaufvertrag ein Zustellungsbevollmächtigter für den Käufer aufgenommen werden.

Um die vorbezeichneten Probleme zu vermeiden, sollte eine Kaufvertragsbeurkundung erst dann erfolgen, wenn dem Käufer eine Finanzierung des Kaufvertrages durch eine Geschäftsbank verbindlich zugesagt worden ist.

Durch den Eigentumsübergang geht die Gebäude-, Feuer-, Leitungswasser- und Hagelversicherung von dem Verkäufer automatisch auf den Käufer über (§ 69 VVG). Die Haftpflichtversicherung für das Gebäude als Teil der Haftpflichtversicherung für das gesamte Vermögen des Verkäufers geht hinsichtlich des Gebäudes jedoch nicht auf den Käufer über. Dieser ist insoweit ab Besitzübergang verpflichtet, eine neue Gebäudehaftpflichtversicherung abzuschließen bzw. seine bestehende Haftpflichtversicherung entsprechend zu ergänzen. Der Käufer ist berechtigt, mit einer Frist von einem Monat ab Eigentumsumschreibung die Gebäude-, Feuer-, Hagel- und Leitungswasserversicherung zu kündigen. In dem Kaufvertrag ist zu regeln, dass der Anspruch auf Auszahlung der Gebäudeversicherungssumme dem Käufer ab Kaufpreiszahlung zusteht sowie dass umgekehrt der Käufer ab Kaufpreiszahlung verpflichtet ist, die Versicherungsprämien für die alte Gebäudeversicherung zu zahlen.

Bei dem Verkauf eines vermieteten Kaufobjektes tritt der Käufer anstelle des Verkäufers mit Eigentumsumschreibung in die Stellung des Vermieters ein (§ 566 BGB; Kauf bricht nicht Miete). Der Käufer kann erst mit Eigentumsumschreibung sämtliche Rechte aus dem Mietvertrag wahrnehmen, wie z. B. die Kündigung oder die Führung von Mietprozessen. Mit wirtschaftlichem Übergang, d. h. mit der Kaufpreiszahlung, muss jedoch in dem Kaufvertrag an den Käufer der Anspruch auf Miet- und Nebenkostenzahlung abgetreten werden sowie der Anspruch auf Übergabe sämtlicher für die Zahlung des Mietzinses bestellter Sicherheiten (bspw. Mietkautionen). Für den Fall des Verkaufes eines Renditeobjektes empfiehlt es sich, in den Kaufvertrag aufzunehmen, dass der Verkäufer versichert, dass ihm keine Mietminderungen oder Geltendmachung von Mietmängeln durch Mieter bekannt sind und dass er keine Mietvorauszahlungen von den Mietern erhalten hat. Weiterhin kann die jährliche Mieteinnahme des Kaufobjektes ausgewiesen werden. Sofern der Käufer Mietverhältnisse übernimmt, sollte der wirtschaftliche Übergang zu dem jeweiligen Monatsersten erfolgen. Weiter-

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

hin ist es sinnvoll zu regeln, dass der Verkäufer sich verpflichtet, bis zur Eigentumsumschreibung ohne Zustimmung des Käufers keine neuen Miet-, Pacht- oder Nutzungsverhältnisse zu begründen und etwa solche bestehenden Vertragsverhältnisse nicht mehr aufzuheben, zu kündigen oder zum Nachteil des Käufers zu ändern.

1.7. Finanzierung des Käufers

Sofern der Käufer den Kaufpreis finanziert, hat der Verkäufer ihn zur Aufnahme von Darlehen vor der Eigentumsumschreibung zu bevollmächtigen. Zur Sicherung des Verkäufers, der die Belastung seines Grundstückes für die Kaufpreisfinanzierung bereits vor Eigentumsumschreibung gestattet, muss der die Grundpfandrechte beurkundende Notar unwiderruflich angewiesen werden, diese erst im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn folgendes sichergestellt ist:

Der jeweilige Grundpfandgläubiger muss ihm gegenüber bestätigen, dass die Darlehnsvaluta ausschließlich zur Zahlung des Kaufpreises verwendet werden und dass gegen Rückzahlung der so lediglich auf den Kaufpreis gezahlten Darlehnsvaluta an den Gläubiger bei Nichtabwicklung des Kaufvertrages die Löschung der Grundpfandrechte erfolgen wird.

Sofern der Käufer den Kaufpreis finanzieren will bei der gleichen Bank, die den Verkäufer vorfinanziert hat, kann der Käufer die Grundschuld als dingliche Sicherheit für die von ihm neu aufzunehmenden Verbindlichkeiten übernehmen. In diesem Fall muss jedoch sichergestellt sein, dass die Grundschuld nach Kaufpreiszahlung durch den Käufer nicht mehr Verbindlichkeiten des Verkäufers und etwaiger Dritter sichert und dass Neuvaluierungen nur noch durch den Käufer durchgeführt werden dürfen.

Weiterhin müssen die Auszahlungsansprüche des Käufers gegen den Gläubiger an den Verkäufer bzw. an die abzulösenden Gläubiger abgetreten werden. Weiterhin muss sichergestellt sein, dass lediglich der Käufer für die neu aufgenommenen Verbindlichkeiten persönlich haftet.

1. 8. Gewährleistung

In der Praxis ist in Abweichung der Kaufvertragsregelungen des BGB ein Gewährleistungsausschluß üblich. Ein Gewährleistungsausschluß ist jedoch lediglich bei einem Altbau möglich; bei Neubauten (die Rechtsprechung versteht hierunter auch Gebäude, die noch nicht zwei Jahre alt sind) gilt jedoch die gesetzliche Regelung des BGB. Die Rechtsprechung geht von einem Neubau auch aus bei einer vollständigen Modernisierung eines Altbaus. Ist der Altbau jedoch nicht vollständig saniert worden, so ist jedenfalls für die werkvertraglichen Leistungen des Verkäufers von diesem die Gewährleistung nach dem BGB zu übernehmen.

Bei nicht renovierten Altbauten ist ein Gewährleistungsausschluß sinnvoll, um einen Streit über die Frage, ob eine normale oder eine erhöhte Abnutzung mit der Folge eines Gewährleistungsanspruches vorliegt, zu vermeiden. Dies dient dem Rechtsfrieden zwischen den Beteiligten.

Nicht ausgeschlossen werden kann jedoch die Einstandspflicht des Verkäufers für von ihm arglistig verschwiegene Mängel. Sofern der Verkäufer einen von ihm zu offenbarenden Fehler kannte oder auch nur mit dessen Möglichkeit rechnete und wußte oder damit rechnete, dass

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

der Käufer bei Kenntnis dieses Mangels den Vertrag nicht abschließen würde, stehen dem Käufer sämtliche Gewährleistungsrechte zu.

Hauptfall für einen arglistig verschwiegenen und offenbarungspflichtigen Mangel stellen Feuchtigkeitsschäden dar. Weiterhin sind folgende Sachmängel offenbarungspflichtig:

Die Denkmaleigenschaft; die Geruchsbelästigung durch eine Kläranlage, Haus-schwamm, Hausbock, Pilzbefall sowie die fehlende baurechtliche Genehmigung des Gebäudes oder seiner Nutzung.

Gewährleistungsansprüche muss der Käufer innerhalb von zwölf Monaten nach der Übergabe geltend machen (§ 477 BGB). Hat der Verkäufer dem Käufer den Mangel arglistig verschwiegen, verjähren die Gewährleistungsansprüche erst in 30 Jahren (§ 196 BGB). Sofern der Käufer von dem Mangel während der Abwicklung des Kaufvertrages Kenntnis erhält, kann er in Höhe des festgestellten und arglistig verschwiegenen Mangels den Kaufpreis mindern. In diesem Fall muss er jedoch bedenken, dass der Verkäufer die Bestätigung, dass der Kaufpreis an ihn bereits gezahlt worden ist, nicht abgeben wird und er somit vor Beendigung eines Gewährleistungsprozesses nicht Eigentümer des Hauses werden kann. Dies ist jedoch für den Abschluß einer eigenen Gebäudefeuer-, -leitungswasser und -hagelversicherung erforderlich. Weiterhin wird von den finanzierenden Gläubigern zur Absicherung der eingetragenen Finanzierungsgrundschuld verlangt, dass der Käufer innerhalb angemessener Frist ab Kaufvertragsbeurkundung Eigentümer des Kaufobjektes wird.

Für den Fall eines wirksamen Gewährleistungsausschlusses empfiehlt es sich jedoch, in den Kaufvertrag aufzunehmen, dass der Käufer an den Verkäufer alle Gewährleistungsansprüche aus Werkleistungen gegen Dritte abtritt. Hierdurch wird dem Käufer ermöglicht, ohne Einschaltung des Verkäufers gegen einen noch von dem Verkäufer beauftragten und gewährleistungspflichtigen Handwerker vorzugehen.

Weiterhin ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer das Kaufobjekt frei von Rechten Dritter zu verschaffen. Dies sind Rechte auf Nutzung des Kaufobjektes, die Dritte gegenüber dem Käufer geltend machen können. Solche Rechte Dritter können sich aus Abteilung II des Grundbuches ergeben (wie z.B. Wohnungsrechte oder Vorkaufsrechte). Auch dürfen keine das Besitzrecht des Käufers beeinträchtigenden Miet- und Pachtverhältnisse vorliegen.

Auch dürfen keine Mietpreisbindungen und Belegungsbeschränkungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz vorliegen. Unterliegt das Kaufobjekt der Wohnungsbindung aufgrund einer früheren Aufnahme von öffentlichen Wohnungsbaumitteln durch den Verkäufer, darf der Käufer das Kaufobjekt unter Vermeidung einer Fehlbelegungsabgabe nur dann selbst beziehen, wenn er einen Wohnberechtigungsschein hat. Die Miete wird bei einem in der Wohnungsbindung befindlichen Kaufobjekt nach den Bestimmungen über die Kostenmiete festgelegt. Wenn die öffentlichen Wohnungsbaumittel zurückgezahlt werden, gilt folgendes:

Zunächst ist zu unterscheiden zwischen der Inanspruchnahme von echten öffentlichen Darlehen (niedrig verzinst und oftmals ohne Tilgung) und von Aufwendersatzdarlehen (diese subventionieren lediglich einen frei finanzierten Kredit hinsichtlich der Zinszahlungen). Lediglich die Inanspruchnahme von echten öffentlichen Darlehen, nicht jedoch von Aufwendersatzdarlehen, führt zu einer Wohnungsbindung.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Weiterhin ist zwischen einer Vollablösung (d.h. einer 100 %igen Rückführung) der echten öffentlichen Darlehen sowie einer Rückführung unter Inanspruchnahme eines Kapitalnachlasses zu differenzieren.

Nunmehr sind folgende Fallgruppen zu unterscheiden:

Bei einer Nutzung durch den wohnungsberechtigten Eigentümer führt eine Vollablösung zu einer sofortigen Beendigung der Wohnungsbindung, während eine Ablösung unter Inanspruchnahme eines Kapitalnachlasses eine sog. Nachwirkungsfrist, d.h. ein Weiterlaufen der Wohnungsbindung von bis zu 10 Jahren bewirkt. Bei einer Fremdnutzung führt auch eine Vollablösung nicht zu einer sofortigen Beendigung der Wohnungsbindung, sondern zu der sog. Nachwirkungsfrist von bis zu 10 Jahren oder länger.

Es empfiehlt sich aufgrund der verschiedenen Arten der Wohnungsbaudarlehen jedoch, eine Bestätigung der Stadtverwaltung einzuholen, ab wann die Wohnungsbindung des Kaufobjektes erloschen ist.

Bei der Kaufvertragsgestaltung ist darauf zu achten, dass bei der Eigennutzung des Kaufobjektes durch den wohnungsberechtigten Verkäufer der Besitz nicht vor, sondern Zug um Zug mit der Ablösung der Wohnungsbauförderungsmittel übergeht, um eine Fehlnutzung und damit eine Schadensersatzverpflichtung des Verkäufers zu vermeiden. Bei der Ablösung der Wohnungsbauförderungsmittel durch den Käufer bei Fremdnutzung ist der Käufer verpflichtet, in die Wohnungsbindung für die Dauer ihres Bestehens einzutreten. Hierzu gehört neben der Belegungsbindung und der Verpflichtung, nur eine Kostenmiete verlangen zu dürfen, auch die Vorkaufsrechtsverpflichtung aus § 2 b Wohnungsbindungsgesetz. Hiernach ist der Eigentümer für die Dauer der Wohnungsbindung verpflichtet, eine öffentlich geförderte Mietwohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden ist, zum Vorkauf anzubieten an den Mieter, der zu dem Zeitpunkt der Umwandlung in ihr wohnt.

Der Verkäufer hat weiterhin die Gewährleistung dafür zu übernehmen, dass keine Baulasten vorliegen, die er selber in das Baulastenverzeichnis hat eintragen lassen oder deren Vorhandensein ihm bekannt ist. Auch hat der Verkäufer die Gewährleistung zu übernehmen für die Freiheit von öffentlichen Lasten, da diese auf dem Grundstück ruhen und somit kraft Gesetzes auch von dem Käufer als Eigentümer noch zu tragen sind. Insoweit hat der Verkäufer die Gewährleistung zu übernehmen, dass das Grundstück frei von öffentlichen Lasten (z.B. rückständigen Grundsteuern sowie sonstigen kommunalen Lasten) übertragen wird.

Hinsichtlich von Erschließungskosten gilt folgendes:

Erschließungskosten werden erhoben für die Erstellung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz werden erhoben für Anlagen zur Ableitung von Wasser und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser. Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Der Käufer wird daher Wert darauf legen, dass er nicht mehr für solche Maßnahmen in Anspruch genommen wird, die bereits zu Zeiten der Eigentümerstellung des Verkäufers fertiggestellt worden sind. Sinnvollerweise ist daher in dem Kaufvertrag eine Kostenverteilung nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Anlagen vorzunehmen. Für solche Anlagen, die bis zur Beurkundung fertiggestellt worden sind (mögen diese auch später abgerechnet werden) haftet der Verkäufer, für nach dem Zeitpunkt der Beurkundung fertiggestellte

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Anlagen haftet der Käufer. Wird in dem Kaufvertrag hingegen niedergelegt, dass der Käufer ab dem Zeitpunkt der Beurkundung festgesetzte Bescheide zu übernehmen hat, so haftet er ebenfalls für die Zahlung bereits fertiggestellter Anlagen, auch wenn diese erst nach der Beurkundung ihm gegenüber abgerechnet werden. Sollte ein Kaufvertrag eine solche Differenzierung nach dem Zeitpunkt der Festsetzung der Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge vorsehen, ist eine Bestätigung der Stadt zur Sicherung des Käufers herbeizuführen, dass keinerlei Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge mehr anfallen bzw. in welcher Höhe Erschließungskosten und Anliegerbeiträge noch offenstehen.

Hinsichtlich von Grundstücken, die in Bergbauabbaugebieten liegen, gilt folgendes:

Der Verkäufer hat an den Käufer sämtliche ihm aus Bergschäden zustehenden Entschädigungsansprüche abzutreten. Der Verkäufer darf keine Bergschädenminderwertverzichte oder Abfindungen wegen Bergschäden getroffen haben. Diese Tatsachen hat der Verkäufer dem Käufer zu versichern.

1. 9. Kosten und Steuern

Grundsätzlich haften Verkäufer und Käufer gesamtschuldnerisch für den Eingang sämtlicher Notar- und Gerichtskosten. Im Innenverhältnis wird zwischen Verkäufer und Käufer jedoch regelmäßig folgende Kostenregelung festgelegt:

Der Käufer trägt die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung; der Verkäufer trägt die Kosten der Lastenfreistellung. Jeder vertretene Beteiligte trägt die Kosten der nachträglichen Genehmigung selbst. Bei dem Verkauf einer Teilfläche trägt regelmäßig der Käufer die Vermessungskosten.

Die Hinterlegungskosten werden von dem Verkäufer getragen hinsichtlich der Ablösung der von ihm aufgenommenen Verbindlichkeiten und von dem Käufer hinsichtlich des Kaufpreises, der an den Verkäufer zu zahlen ist.

Der Notar kann die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erst dann beantragen, wenn ihm gegenüber nachgewiesen worden ist, dass der Kaufpreis an die abzulösenden Gläubiger bzw. an den Verkäufer gezahlt ist und die Grunderwerbsteuer von dem Käufer vollständig gezahlt worden ist. Dies wird ihm nachgewiesen durch Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung durch das zuständige Finanzamt.

Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % des Grundstückskaufpreises. Sie fällt insbesondere nicht an bei einem Grundstücksverkauf an den Ehegatten des Verkäufers bzw. bei einer Vermögensauseinandersetzung nach einer Scheidung zwischen den Ehegatten sowie bei dem Verkauf eines Grundstücks an Personen, die mit dem Verkäufer in gerader Linie verwandt sind.

1. 10. Verkauf einer Eigentumswohnung

Der Verkauf einer Eigentumswohnung unterscheidet sich in seinem Wesen nicht von dem Verkauf eines normalen Grundstücks. Ausnahmen können sich jedoch im Gewährleistungsbereich ergeben, wenn eine bereits bewohnte Eigentumswohnung verkauft wird (dazu unten).

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Das Wohnungseigentum ist echtes, unbeschränktes Eigentum und kann daher grundsätzlich frei verkauft und belastet werden.

Sondereigentum (dieses gliedert sich in Wohnungseigentum, d. h. Eigentum zur Wohnnutzung, und Teileigentum, d. h. Eigentum zur gewerblichen Nutzung) wird begründet durch die Aufteilung eines Hauses in verschiedene Sondereigentumseinheiten. Hierzu ist erforderlich, dass die jeweiligen Einheiten in sich baulich abgeschlossen sind. Dies wird nachgewiesen durch die so genannte Abgeschlossenheitsbescheinigung. Zum Sondereigentum gehören alle Räume der Wohnung und die zu der Wohnung gehörenden Gebäudeteile, wie beispielsweise Türen, Wand- und Bodenbeläge, eingebaute Schränke, Küchen-, Wasch- und Badeeinrichtungen oder in der Wohnung befindliche Heizeinrichtungen. Sämtliche nicht zum Sondereigentum gehörenden Teile des Hauses gehören zum Gemeinschaftseigentum, so insbesondere das Grundstück, das Treppenhaus, die tragenden Mauern, die Dachkonstruktion, Schornsteine, Heizkeller, Außenflure, Fahrstuhlanlagen, gemeinschaftliche Bodenräume sowie alle Einrichtungen, die von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich genutzt werden.

Der Wohnungseigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seiner Wohnung und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen, sonstigen Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Er darf von dem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, als dadurch anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Sein Sondereigentum verwaltet der Wohnungseigentümer alleine; die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt jedoch durch die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. durch den Wohnungsverwalter.

Grundsätzlich kann über eine Eigentumswohnung frei verfügt werden, jedoch ist in der Teilungserklärung vielfach die Veräußerung des Wohnungseigentums von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht. Die Zustimmung darf allerdings nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt nur vor, wenn die Veräußerung eine gemeinschaftswidrige Gefahr für andere Wohnungseigentümer herbeiführt (entweder ist der Erwerber unzumutbar wegen seiner Persönlichkeit oder wegen fehlender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit). Nach der Rechtsprechung sind nicht als wichtige Gründe anzusehen rückständige Hausgelder des Veräußerers sowie die ausländische Staatsangehörigkeit des Erwerbers. Der Veräußerer hat vielmehr einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung, wenn -was der Ausnahmefall ist- der Erwerber nicht als unzuverlässig im Hinblick auf die Wohnungseigentümergeinschaft anzusehen ist. Im Verwaltervertrag kann vereinbart werden, dass der Verwalter für die von ihm gemäß Teilungserklärung zu erteilende Zustimmung bei einer Veräußerung einen Auslagenersatz, z. B. in Höhe von 100,- €, für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwalterzustimmung erhält. Die Vereinbarung gilt nur im Verhältnis zum Verkäufer, nicht dagegen im Verhältnis zum Käufer (Bayerisches Oberstes Landesgericht, in „Der Wohnungseigentümer“ 1986, Seite 127). Da in dem Kaufvertrag der Käufer jedoch meist die Kosten der Abwicklung übernimmt, hat der Käufer letztlich doch die Kosten des Verwalters zu erstatten.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist wenigstens einmal im Jahr durch den Verwalter zu einer Versammlung einzuberufen. Die Wohnungseigentümerversammlung entscheidet durch einfachen Mehrheitsbeschluß der erschienenen Mitglieder unter anderem über die laufenden Verwaltungs- und Betriebskosten, wie Versicherungen, Straßen- und Hausreinigung, Gartenpflege, Entwässerung, Beleuchtung, Heizungskosten sowie über die Kosten für die Instand-

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

setzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Für besonders wichtige Entscheidungen, wie beispielsweise ist Einstimmigkeit erforderlich. Die Abänderung der Teilungserklärung muss auch notariell beurkundet werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat durch einfache Mehrheit einen Verwalter zu bestimmen, dessen Amtszeit höchstens fünf Jahr beträgt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer auszuführen, für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen und vor allem sämtliche mit der laufenden Verwaltung zusammenhängenden Zahlungen und Leistungen zu bewirken sowie die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten.

Rechtmäßige oder unanfechtbar gewordene Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung gelten für den Sondernachfolger, unabhängig davon, ob sie ihm bekannt sind oder nicht. Daher ist vor Abschluß eines Kaufvertrages mit dem Wohnungsverwalter zu klären, welche für den Käufer somit bindenden Wohnungseigentümerbeschlüsse bereits gefaßt worden sind. Sinnvoll ist es auch, wenn sich der Käufer vor Vertragsabschluß bei dem Verwalter nach der Situation hinsichtlich rückständiger Kosten erkundigt (siehe dazu nachstehend). Da der Verwalter zur Verschwiegenheit verpflichtet ist, muss der Verkäufer ihn ermächtigen, dem potentiellen Käufer Auskunft zu geben.

Weiterhin tritt der Käufer nicht nur in Verwaltungsregelungen und laufende Zahlungen ein, sondern auch in die Pflicht zur Zahlung von einmaligen Umlagen oder Sonderumlagen. Insofern ist es sinnvoll, dass der Verkäufer versichert, dass von der Eigentümergemeinschaft Beschlüsse über außergewöhnliche, durch die bisherige Instandhaltungsrücklage nicht gedeckte Kosten oder Umlagen in dem Wirtschaftsjahr des Verkaufes nicht gefaßt worden sind. Instandsetzungsrücklagen gehen entschädigungslos auf den Käufer über, sofern dies im Kaufvertrag geregelt ist. Die auf die jeweilige Wohnung entfallende Instandsetzungsrücklage ist hierbei grunderwerbsteuerfrei. Die Instandhaltungsrücklage gehört zum Gemeinschaftseigentum und kann daher bei einem Verkauf des Wohnungseigentums nicht an den Verkäufer anteilig auf die Wohnung entfallend ausgezahlt werden.

Bei der Bemessung des Kaufpreises kann berücksichtigt werden, dass Anteile an der Instandhaltungsrücklage und am Verwaltungsvermögen auf den Käufer mitübergehen. Im Hinblick auf die ersparten 3,5 % an Grunderwerbsteuer aus dem Instandhaltungskostenrücklagenanteil wird dies von den Finanzämtern jedoch kaum praktiziert. Der Verwaltungsaufwand steht auch meist in keinem Verhältnis zu dem Gewinn, da der Verwalter den Stand im Zeitpunkt des Besitzübergangs laut Kaufvertrag ausrechnen muss. Bei einer grunderwerbsteuerlichen Aussonderung der Instandhaltungsrücklage aus dem Kaufpreis verringert sich im übrigen auch die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Förderung (insbesondere bei der Abschreibung bei Vermietung).

Weiterhin muss geregelt werden, dass Lasten und Kosten aus sämtlichen Umlagen und Hausgeldzahlungen -auch Nachforderungen und Erstattungen- für die Zeit bis zum Besitzübergang, d. h. der vollständigen Kaufpreiszahlung, der Verkäufer, und nur die übrigen der Käufer trägt und vereinnahmt. Für den Fall, dass von der Wohnungseigentümergeinschaft rückständige Hausgeldzahlungen, sei es des Verkäufers, sei es von anderen Wohnungseigentümer, für die das Kaufobjekt anteilig nach der Miteigentumsquote haftet, fällig stellt, gilt nach der Rechtsprechung folgendes:

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Die jeweilige Wohnung haftet auch für Rückstände von laufenden Hausgeldzahlungen, gleichgültig, ob diese vor dem Besitzübergang oder Eigentumsübergang auf den Käufer von der Eigentümerversammlung angefordert wurden oder ob diese nach Eigentumsübergang bzw. Besitzübergang auf den Käufer angefordert wurden. Verkäufer und Käufer müssen sich daher im Innenverhältnis darauf einigen, dass der Verkäufer für alle bis zum Besitzübergang entstandenen Hausgeldzahlungen haftet und etwaige Erstattungen aus Überzahlungen vereinnahmen kann. Insoweit empfiehlt es sich eine Nachfrage bei dem Wohnungsverwalter, ob Hausgeldzahlungen hinsichtlich des Kaufobjektes oder anderer Eigentumseinheiten rückständig sind. In diesem Fall sollte in dem Kaufvertrag unmittelbar ein Teil des Kaufpreises an die Wohnungseigentümergeinschaft abgetreten werden zur Begleichung derartiger Hausgedrückstände. Hiermit wird vermieden, dass zunächst der Käufer als Eigentümer des Wohnungseigentums gegenüber der Eigentümergeinschaft in die Haftung gerät und darauf verwiesen wird, bei dem Verkäufer die vorgestreckten Leistungen wieder einzutreiben. Weiterhin empfiehlt es sich, den Verkäufer versichern zu lassen, dass Rückstände aus laufenden Hausgeldzahlungen nicht vorliegen.

Grundsätzlich steht das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung dem jeweiligen eingetragenen Eigentümer zu. Dies bedeutet, dass der Käufer erst ab Eigentumseintragung im Grundbuch Stimmrecht in der Eigentümerversammlung besitzen würde, auch wenn er bereits nach Kaufpreiszahlung wie ein wirtschaftlicher Eigentümer von sämtlichen Beschlußfassungen in der Eigentümerversammlung unmittelbar betroffen ist. Daher sollte in dem Kaufvertrag geregelt sein, dass der Verkäufer dem Käufer Vollmacht erteilt, für ihn ab dem Tag des Besitzübergangs das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben.

1. 11. Verkauf eines Erbbaurechtes

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche und damit auch belastbare Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 Erbbaurechtsverordnung).

Der Inhaber des Erbbaurechtes ist Eigentümer des Gebäudes, ohne auch Eigentümer des Grundstücks zu sein. Das Erbbaurecht gewährt ein dingliches Recht zur Nutzung des einem Dritten gehörenden Grundstücks. Zu seiner Entstehung bedarf das Erbbaurecht als dingliches Recht an einem Grundstück der notariellen Einigung der Beteiligten über seine Bestellung und der Eintragung im Grundbuch. Hierin werden Vereinbarungen zur näheren Ausgestaltung des Erbbaurechtes getroffen (z.B. über den Erbbauzins, den Heimfallanspruch bei zeitlichem Ablauf des Erbbaurechtes, über Zustimmungserfordernisse bei der Erbbaurechtsbelastung oder -veräußerung).

Das Erbbaurecht wird an erster Rangstelle in Abteilung II des Grundbuches des damit belasteten Grundstückes und zudem als selbständiges Recht auf einem eigenen Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch, § 14 Abs. 1 Erbbaurechtsverordnung) eingetragen. Die erste Rangstelle des Erbbaurechtes im Grundstücksgrundbuch dient dazu, dass bei einer Zwangsversteigerung des Grundstückes das Erbbaurecht nicht ausfallen kann.

Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück belastet werden. Derartige Belastungen werden nur im Erbbaugrundbuch vermerkt.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Hauptanwendungsfälle des Erbbaurechtes sind der Wohnungsbau, doch werden ebenfalls auch gewerbliche Bauten als Erbbaurecht errichtet. Allgemein könnte man formulieren, dass das Erbbaurecht als Alternative zum Grundstückskauf vor allem dort von Bedeutung ist, wo große Grundstücksflächen benötigt werden, der kapitalintensive Grundstückskauf sich jedoch nicht rechnet. Der Grundstückseigentümer hat ein eigenes Interesse daran, wann und wie das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück bebaut wird, da aus dem zu errichtenden Bauwerk der Erbbauzins erwirtschaftet werden muss und bei Beendigung des Erbbaurechtes oder bei Geltendmachung eines Heimfallrechtes das Bauwerk gegen Entschädigung zu übernehmen ist (§§ 32, 27 Erbbaurechtsverordnung). Insbesondere Gemeinden oder Kirchen als Erbbaurechtsausgeber wollen zudem überwachen, ob das Grundstück auch tatsächlich für die Zwecke genutzt wird, zu denen sie das Erbbaurecht ausgegeben haben.

Der Erbbauberechtigte wird üblicherweise verpflichtet, die auf dem Grundstück ruhenden Lasten und Abgaben zu tragen, vor allem die öffentlichen Lasten. Hierunter fallen alle an Bund, Länder, Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Verbände zu erbringenden Steuern und Abgaben, insbesondere Grund- und Gebäudesteuern, aber auch Erschließungskosten und Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Kommunal Satzungen.

Die Dauer eines Erbbaurechtes beträgt üblicherweise zwischen 40 und 99 Jahre.

Die Festlegung der Dauer des Erbbaurechtes wird sich ausrichten an der zu erwartenden Nutzungsdauer des Bauwerkes sowie an den beiderseitigen wirtschaftlichen Interessen, insbesondere an Art und Umfang der Investitionen des Erbbauberechtigten.

Da bei Erlöschen des Erbbaurechtes der Erbbauberechtigte kraft Gesetzes sein Eigentum an dem Bauwerk verliert, ist an ihn sodann eine Entschädigung zu zahlen. Im sozialen Wohnungsbau muss die Entschädigung mindestens 2/3 des dann vorhandenen gemeinen Wertes betragen (§ 27 Abs. 2 Erbbaurechtsverordnung). Für alle übrigen Fälle fehlt eine zwingende gesetzliche Bestimmung, so dass Höhe und Fälligkeit der Entschädigung bzw. deren völlige Ausschließung als vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechtes vereinbart werden können. Der Grundstückseigentümer kann jedoch die Zahlung der Entschädigung abwenden, indem er dem Erbbauberechtigten eine Verlängerung des Erbbaurechtes für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes anbietet. Zum Schutz der wirtschaftlichen Belange des Grundstückseigentümers kann als vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechtes vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung sowie zur Belastung mit Grundpfandrechten die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich ist (§ 5 Erbbaurechtsverordnung). Hierbei hat der Erbbauberechtigte unter ähnlichen Voraussetzungen wie bei der Verwalterzustimmung zu einem Wohnungseigentumsverkauf einen Anspruch auf Zustimmung. Eine ohne ausreichenden Grund verweigerte Zustimmung kann durch das Gericht ersetzt werden (§ 7 Erbbaurechtsverordnung).

Der Grundstückseigentümer darf seine Zustimmung nicht willkürlich verweigern. Insbesondere muss er der Veräußerung und der Belastung des Erbbaurechtes zustimmen, wenn der mit dem Erbbaurecht verfolgte Zweck dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird und bei Veräußerung der Erwerber Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Verpflichtungen bietet (§ 7 Erbbaurechtsverordnung). Der Zustimmungsvorbehalt bei der Beleihung des Erbbaurechtes dient zur Verhinderung einer im Ergebnis undurchführbaren Finanzierung des Käufers. Daher wird in vielen Erbbaurechtsverträgen geregelt, dass der Eigentümer verpflichtet ist, einer Beleihung zuzustimmen, wenn sie

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

einen bestimmten Prozentsatz der Investitionssumme oder des Wertes des Bauwerkes nicht übersteigt.

Weiterhin wird regelmäßiger Inhalt eines Erbbaurechtsvertrages, dass der Erbbauzins wertgesichert ist und zu seiner Sicherung im Grundbuch eine Reallast eingetragen wird.

Ein Erbbaurecht kann grundsätzlich wie ein Grundstück in notarieller Form verkauft werden. Zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Erbbaurechtes wird ebenfalls wie bei einem Grundstückskaufvertrag eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Sämtliche weiteren Ausführungen zu einem Grundstückskaufvertrag können entsprechend auf die Veräußerung eines Erbbaurechtes angewandt werden.

Im Kaufvertrag über das Erbbaurecht muss der Eintritt des Erwerbers in alle Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages geregelt werden, insbesondere für Vereinbarungen zur Erhöhung des Erbbauzinses. Zu dem Inhalt eines Erbbaurechtsvertrages können gehören:

Die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Instandhaltung des Bauwerkes; die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, keinen Gewerbebetrieb in dem Gebäude zu betreiben; die Verpflichtung zur Vermietung an bestimmte Personengruppen; der Anspruch des Erbbauberechtigten auf Erwerb des Grundstücks oder Regelungen zur Entschädigung des Erbbauberechtigten nach Ablauf des Erbbaurechtes.

1. 12. Bauträgervertrag

Bei dem Bauträgervertrag, der die Übertragung eines Grundstücks mit einem darauf von dem Bauträger zu errichtenden Bauwerk bzw. Wohnungseigentum zum Gegenstand hat, handelt es sich nach der Rechtsprechung um einen einheitlichen Vertrag mit unterschiedlichen Elementen:

Er enthält neben werkvertragsrechtlichen auch kaufvertragliche Elemente im Hinblick auf den Grundstückserwerb.

Soweit der Erwerber vor Fertigstellung des Kaufobjektes Zahlungen leistet, muss er davor geschützt werden, dass der Bau wegen Schwierigkeiten bei dem Verkauf oder wegen finanzieller Schwierigkeiten des Bauträgers steckenbleibt. Auf die Bauträgerverträge findet die Makler- und Bauträgerverordnung (abgekürzt: MaBV) Anwendung, in der der Schutz der Anzahlungen des Erwerbers in der Weise geregelt ist, dass sie nach Baufortschritt erfolgen. Auch findet das Gesetz zur Regelung der allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG) Anwendung, da der Bauträger einen von ihm vorformulierten Vertragsentwurf gegenüber dem Käufer „stellt“.

Erwirbt der Käufer von dem Bauträger, der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks ist, so handelt es sich um den klassischen Bauträgervertrag.

Erwirbt der Käufer das Grundstück direkt von einem Dritten, und nimmt er die Bauleistungen von dem Bauträger ab, so liegen formell zwei Verträge, nämlich ein Grundstückskaufvertrag mit dem Dritten und ein Generalübernehmervertrag mit dem Bauträger vor. Diese unterliegen jedoch als einheitliches Vertragswerk insgesamt der Beurkundungspflicht des § 313 BGB. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (Urteil vom 17.09.1997, veröffentlicht im

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Informationsdienst des Deutschen Notarinstitutes 1997, Seite 150) ist eine untrennbare Verbindung zwischen dem Grundstückskaufvertrag und dem Werkvertrag auch bei fehlender zivilrechtlicher Verknüpfung gegeben, wenn zwischen dem Grundstücksübereignungs- und dem Gebäudeerichtungsvertrag ein objektiver enger sachlicher Zusammenhang besteht und der Erwerber als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Ein solcher enger sachlicher Zusammenhang liegt vor, wenn der Erwerber in seiner Entscheidung über das Ob und Wie einer Bebauung gegenüber dem Verkäufer nicht mehr frei ist. Auch dann, wenn auf der Verkäuferseite mehrere Personen auftreten, liege ein enger sachlicher Zusammenhang zwischen den Verträgen vor, wenn aufgrund einer vertraglichen Abrede bei der Veräußerung beide Personen zusammenarbeiteten und durch abgestimmtes Verhalten auf den Abschluß aller Verträge hinwirkten. Insoweit entfällt eine Grunderwerbsteuer auf die grundstücksvertraglichen Leistungen und auf die Bauleistungen des jeweiligen Vertragspartners und ist sowohl der Werkvertrag als auch der Grundstückskaufvertrag zu beurkunden.

Für den Regelfall, dass der Verkäufer sowohl das Grundstück übereignet als auch die Werkleistungen erbringt, gilt folgendes:

Der Kaufpreis wird als Festpreis vereinbart, der die Kosten für das Grundstück und die Baukosten einschließlich aller Nebenkosten im Zusammenhang mit Grundstückserwerb, Vermessung, Bauplanung, Baugenehmigung, Baudurchführung und -aufsicht sowie einschließlich der Erschließungskosten umfaßt. Zulässig ist jedoch eine Erhöhung des Kaufpreises aufgrund einer Mehrwertsteuererhöhung für solche Bauleistungen, die später als vier Monate nach Vertragsschluß erbracht werden. Insoweit ist die erste Kaufpreisrate in Höhe von 30 % des Gesamtkaufpreises, die für den Grundstücksanteil zu zahlen ist, von der Mehrwertsteuererhöhung auszunehmen.

Sonderwünsche, die bei Kaufvertragsabschluß bereits feststehen, sind in den Grundstückskaufvertrag mit aufzunehmen. Später vereinbarte Sonderwünsche erhöhen nachträglich den Kaufpreis. Sonderwünsche sind dann erst nach deren vollständiger Fertigstellung zu bezahlen, ohne dass der beurkundete Ratenzahlungsplan abgeändert wird. Daher ist es sinnvoll, dass Sonderwunscheleistungen, die erst nach Beurkundung des Bauträgervertrages von dem Käufer gewünscht werden, von dem Käufer direkt mit den Handwerkern vereinbart und abzurechnen sind.

Der Bauträger kann die Kaufpreiszahlungen nach Baufortschritt beispielsweise (bei anderem Bauablauf können andere Teilzahlungen nach der MABV vereinbart werden) in folgenden Raten von dem Käufer abfordern:

1. nach Beginn der Erdarbeiten 30 v.H.,
2. nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmerarbeiten 28 v.H.,
3. nach Fertigstellung der Dachflächen und Dachrinnen und der Fassadenarbeiten 7,7 v. H.,
4. nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und des Fenstereinbaus einschließlich der Verglasung 13,3 v. H.,
5. nach Fertigstellung des Innenputzes (ausgenommen der Beiputzarbeiten), des Estrichs und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich 9,1 v. H.,
6. nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe gemäß Ziffer (9) 8,4 v.H.,
7. nach vollständiger mängelfreier Fertigstellung 3,5 v.H.

Die Entgegennahme von Zahlungen durch den Bauträger setzt gemäß § 3 MaBV voraus, dass der Vertrag zwischen ihm und dem Auftraggeber rechtswirksam ist und die für seinen Voll-

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

zug erforderlichen Genehmigungen vorliegen. Insoweit kann auf die allgemeinen Ausführungen zu dem Grundstückskaufvertrag verwiesen werden. Weiterhin muss die Baugenehmigung erteilt sein bzw. es muss eine Genehmigungsfreiheit bestehen und der Bauträger muss bestätigt haben, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder er nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben beginnen darf und nach Eingang dieser Bestätigung bei dem Auftraggeber muss mindestens ein Monat vergangen ist (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 MaBV). Weiterhin muss die Freistellung von Vorfinanzierungsgrundpfandrechten des Bauträgers sichergestellt und die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen sein.

Gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 3 MaBV muss die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Grundpfandrechten, die die Vorfinanzierung des Bauträgers bewirken, gesichert sein, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Der vorfinanzierende Gläubiger des Bauträgers muss sich somit verpflichten, unverzüglich nach Zahlung des gesamten Kaufpreises die Freistellung durchzuführen. Bleibt der Bau stecken, hat der Gläubiger nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teiles der geschuldeten Vertragssumme die Freigabe vorzunehmen. Dabei kann der Käufer auch zur Zahlung eines über den Ratenzahlungsplan gegebenenfalls hinausgehenden Betrages verpflichtet sein, wenn ein entsprechender objektiver Mehrwert vorliegt. Der Gläubiger kann sich alternativ die Rechte gemäß § 3 Abs. 1 S. 3 MaBV vorbehalten, nämlich anstelle einer Freistellung des Vertragsobjektes alle vom Auftraggeber vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zu dem anteiligen Wert des Vertragsobjektes an diesen zurückzuzahlen.

Da im Regelfall geraume Zeit vergeht, bis die Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, ist es für den Bauträger auch möglich, Sicherheit durch Vorlage einer Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV zu leisten. Hierin müssen alle etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte vor Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen gesichert sein. Bei einer solchen Zahlung gegen Bankbürgschaft ist jedoch auch die Zahlung nach dem Baufortschritt einzuhalten. Eine solche Bankbürgschaft ist von dem Notar treuhänderisch für Verkäufer, Käufer sowie deren jeweilige Gläubiger zu verwahren.

Der Erwerber ist verpflichtet, mit der Abnahme des Kaufobjektes 8,4 % der geschuldeten Vertragssumme an den Bauträger zu leisten und berechtigt, das Kaufobjekt in Besitz zu nehmen. Ab Abnahme beginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen (§ 638 BGB). Die Abnahme dient auch der Feststellung sichtbarer Mängel und deren Erfassung in einem Übergabeprotokoll. Erst nach vollständiger Beseitigung sämtlicher Mängel des Kaufgegenstandes ist der Käufer zur Zahlung der letzten Kaufpreistrage in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises verpflichtet.

Es bestehen folgende gesetzliche Gewährleistungsfristen:

fünf Jahre bei Bauwerken sowie zwei Jahre bei Arbeiten an einem Grundstück und bei beweglichen Sachen.

Der Ausschluß der Gewährleistung für den Grund und Boden ist zulässig, sofern das Bauvorhaben davon nicht betroffen ist.

Die Abtretung der dem Bauträger zustehenden Gewährleistungsansprüche gegen die Bauteilnehmer muss erfolgen, so dass der Käufer die Gewährleistung auch bei den bauausführenden Firmen durchzusetzen kann. Die subsidiäre Haftung des Bauträgers muss jedoch verbleiben.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Als zulässig wird man ansehen können die nicht zu entschädigende Unterschreitung eines angegebenen Flächenmaßes durch den Verkäufer in Höhe von bis zu 3 % (OLG Hamburg, Baurecht 1980, 69; OLG München, Baurecht 1980, 470).

Für kurzlebige Verbrauchsteile, wie Glühbirnen, Sicherungen, Scharniere oder Aggregate ist es streitig, ob eine halbjährige Gewährleistungsfrist vereinbart werden kann oder ob es bei der fünfjährigen Gewährleistungsfrist des Werkvertragsrechtes verbleiben muss. Nach dem BGH (in NJW 1993, 3195) sind unter „Arbeiten bei Bauwerken“ gemäß § 638 Abs. 1 BGB solche Arbeiten zu verstehen, bei denen eine feste Verbindung mit dem Gebäude erreicht wird. Somit rechnen sämtliche Leistungen, die der Bauträger zur Herstellung des Vertragsobjektes schuldet und ohne die es nach der Verkehrsauffassung unvollständig wäre, zu den Arbeiten an einem Bauwerk mit der Rechtsfolge der fünfjährigen Gewährleistungsfrist. Heizung, Bodenbeläge, die gesamte Elektroinstallation einschließlich der Schalter und Sicherungen, Scharniere usw. wird man in der Regel hierzu rechnen können, während zusätzliche Leistungen (Einbauküche, Einbauschränke, Teppichboden sowie silikonierete Dehnungsfugen bei Fliesenarbeiten), die nicht integrierter Bauwerksbestandteil sind, einer verkürzten Gewährleistungsfrist zugänglich sind.

Beteiligung von Ausländern

Bei Ausländern ist unbedingt darauf zu achten, dass diese der deutschen Sprache hinreichend kundig sind. Die bei dem Notar verwendete Juristensprache ist schon für den deutschen Laien nicht ganz einfach zu verstehen. Bei Zweifeln an der Sprachfähigkeit eines der Beteiligten, sollte mit dem Notar Rücksprache genommen werden. Wenn keine ausreichenden Sprachkenntnisse vorhanden sind, muss ein Dolmetscher den gesamten Text übersetzen. Dies sollte dem Notariat frühzeitig bekannt gegeben werden.

Der Dolmetscher kann entweder ein vereidigter Dolmetscher sein oder auch ein Bekannter, der nicht verwandt oder verschwägert mit einem der Beteiligten sein darf.

Löschungsbewilligungen

Sollten im Grundbuch noch Belastungen eingetragen sein und die Verkäufer diese bereits zurückgezahlt haben, erhalten diese von den Banken eine Löschungsbewilligung. Wenn die Löschungsbewilligung bei dem Verkäufer verloren gegangen ist, ist die Beschaffung von Zweitschriften der Löschungsbewilligung notwendig. Dieses ist zeitaufwendig und behindert die Abwicklung des Vertrages. Daher wird der Verkäufer gebeten, Löschungsbewilligungen eingehend in seinen Unterlagen zu suchen. Dies gilt insbesondere für an ihn übersandte Grundschuldbriefe, da diese nach einem etwaigen Verlust umständlich in einem gerichtlichen zeitraubenden Verfahren aufgeboten und für kraftlos erklärt werden müssen.

Minderjährige

Auch wenn Minderjährige auf Verkäufer- oder Käuferseite an einem Vertrag beteiligt sind, sollte frühzeitig der Notar informiert werden, damit er sich darauf einstellen kann. Er kann dann im Vorwege prüfen, ob die Eltern überhaupt das Kind vertreten dürfen oder ob nicht u.U. ein Pfleger vom Familiengericht ernannt werden muss. Ein derartiger Vertrag muss dann auch ggf. vom Familien- bzw. Vormundschaftsgericht genehmigt werden. Hierzu bedarf es manchmal einer vorherigen Abstimmung mit dem Familiengericht, damit man nicht nach der

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Beurkundung eine böse Überraschung erlebt, wenn das Gericht dem Vertrag nicht zustimmen möchte. Das Gericht wird z.B. bei einer Beteiligung eines Minderjährigen auf Verkäuferseite darauf achten, dass der auf den Minderjährigen entfallende Kaufpreiserlös auf ein Sperrkonto überwiesen wird. Ähnliches gilt, wenn jemand unter Betreuung steht.

Wohnungseigentumsverwalter

Bei dem Verkauf von Wohnungseigentumsrechten ist oft die Zustimmung des Wohnungseigentumsverwalters notwendig. Hier bedarf es der genauen Kenntnis, wer Verwalter der Anlage ist, welche Adresse und welche Tel.Nr. er hat. Dieses weiß i.d.R. der Verkäufer.

Nebengrundstücke

Bei dem Verkauf von z.B. Reihenhäusern sind oftmals Nebengrundstücke in anderen Grundbüchern gebucht. Dem Verkäufer gehört dann z.B. noch ein Miteigentumsanteil an einem Müllgrundstück, einer Zuwegung, einem Heizkraftwerk, einem Garagengrundstück etc. Dies sollte insbesondere bei der Vermittlung von Reihenhausgrundstücken erfragt werden, damit der Notar sämtliche Grundbücher gezielt einsehen kann.

Anliegerbescheinigung

Welche öffentlichen Lasten bzgl. des Kaufgegenstandes noch offen sind, erfährt man durch die Bescheinigung über Anliegerbeiträge, die man bei dem zuständigen Ortsamt beantragen kann.

Rechte in Abt. II

Es ist wichtig, dass der Notar möglichst zu einem frühen Zeitpunkt das Grundbuch einsehen kann. Er hat dann zur Beurkundung des Vertrages noch genügend Zeit, evtl. in Abt. II eingetragene Rechte, wie z.B. Baubeschränkungen, Wegerechte etc., genau zu überprüfen bzw. die Eintragungsbewilligung von dem Grundbuchamt besorgen zu können. Diese Eintragungsbewilligungen müssen oft mühselig aus den Grundakten herausgesucht werden, die sich zum Teil in den Archiven befinden. Es kann daher durchaus mehrere Tage dauern, diese zu bekommen.

Manchmal ist für einen Käufer mit kaufentscheidend, dass er den genauen Wortlaut dieser Bewilligung erfährt, z.B. bei einer Baubeschränkung für ein zu bebauendes Grundstück.

Erbbaurechte

Bei dem Verkauf eines Erbbau- oder Wohnungserbbaurechts muss vor der Beurkundung mit der Kirchenbehörde bzw. der Stadt als Erbbauausgeber Kontakt aufgenommen werden, um zu klären, ob die von dem Erbbauausgeber erforderliche Genehmigung zu dem Kaufvertrag und zu der Finanzierungsgrundschuld erteilt wird.

Auch ist es erforderlich, dass vor der Beurkundung des Kaufvertrages von der Kirche geprüft wird, ob der Erbbauzins anlässlich der Genehmigung zu dem Kaufvertrag erhöht wird.

Eine Beurkundung eines Kaufvertrages kann nur zusammen mit der Finanzierungsgrundschuld erfolgen, da für die Erteilung der Genehmigung zu dem Kaufvertrag und der Finanzie-

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

rungsgrundschuld ca. 4 - 6 Wochen benötigt wird und die Bearbeitung nicht jeweils unabhängig voneinander und somit mit doppeltem Zeitaufwand erfolgen soll.

Der Verkäufer sollte den Erbbaurechtsvertrag nebst sämtlichen Änderungen dem Käufer vor der Beurkundung aushändigen, damit dieser ihn prüfen kann. Auch kann es Probleme mit einer u.U. benötigten Belastungsgenehmigung des Eigentümers für Finanzierungsgrundschulden geben. Ein vorheriger Kontakt der Bank mit dem Grundstückseigentümer ist erforderlich, um die Abwicklung nach der Beurkundung zu klären.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der jeweiligen Stadt, in dem das Kaufobjekt liegt, geführt. Auf jeden Fall sollten die Verkäufer gefragt werden, ob ihnen Baulasten bekannt sind. Der Notar ist nicht zur Überprüfung des Baulastenverzeichnisses verpflichtet und führt eine solche Anfrage auch bei einer Kaufvertragsvorbereitung nicht durch.

Frist für die Entwurfsversendung

Oftmals verkaufen nicht nur Privatleute an Privatleute, sondern auch Gewerbetreibende, z.B. Bauträger, an Privatleute. Im letzteren Fall spricht man von sog. Verbraucherverträgen. Besonders bei Verbraucherverträgen soll der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhalten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. Er muss den beabsichtigten Text der Beurkundung einschließlich aller Nebenurkunden, wie z.B., Teilungserklärung und Baubeschreibung mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Prüfung übergeben bekommen haben.

Handeln aufgrund Vollmacht

In Grundstücks- und Grundbuchsachen brauchen die Beteiligten nicht zwingend persönlich mitzuwirken, sondern sie können sich auch durch dritte Personen vertreten lassen. Die Vollmacht bedarf entweder der notariellen Beurkundung oder der notariellen Beglaubigung der Unterschriften.

Wenn eine Partei im Ausland wohnt, kann diese auch zu einem deutschen Konsul gehen. Sowohl die Beglaubigung als auch die Beurkundung durch einen deutschen Konsul im Ausland steht der Beurkundung bzw. Beglaubigung durch einen deutschen Notar gleich. Falls die Fahrt zu einem deutschen Konsul für einen Beteiligten zu weit sein sollte, sollte frühzeitig mit dem Notar abgesprochen werden, wie diese Fälle gehandhabt werden können. Zum Beispiel kann in einer solchen Situation ein ausländischer Notar vor Ort die Unterschrift beglaubigen. Jedoch muss sodann in den meisten Staaten die Aufsichtsbehörde des Notars noch offiziell bestätigen, dass dieser überhaupt Notar ist. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von der "Legalisation" oder der "Apostille" nach einem Haager Übereinkommen.

Alternativ kann der Vertretende auch mit einer Vollmacht handeln, die speziell nur für den Kaufvertrag erteilt wird oder auch mit einer Generalvollmacht.

Es ist auch möglich, dass jemand für die nicht anwesende Person als vollmachtloser Vertreter oder in behaupteter Vollmacht auftritt, und sodann der Betreffende die für ihn abgegebenen Erklärungen nachträglich in einer notariell zu beglaubigenden Genehmigungserklärung genehmigt.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Betreuung

Das BGB unterscheidet Vormundschaft, Pflegschaft und Betreuung. Die Vormundschaft ist die allg. Vorsorge für Minderjährige, mithin auch in vermögensrechtlichen Angelegenheiten. Die Pflegschaft ist die Fürsorge für begrenzte Angelegenheiten, z.B. bei längerer Abwesenheit.

Die Betreuung ist staatlicher Beistand für volljährige behinderte Personen. Die Bestellung erfolgt durch das Vormundschaftsgericht. Der Betreuer weist sich aus durch einen Betreuerausweis, der von dem Vormundschaftsgericht ausgestellt wird. Diesen Ausweis sollte er auch zur Beurkundung mitbringen, da der Notar eine Kopie davon machen und eine beglaubigte Abschrift dem Vertrag als Anlage beifügen wird. Der Umfang der Befugnisse des Betreuers richtet sich nach dem Wortlaut des Betreuerausweises. Der Betreuer kann anstelle des unter Betreuung stehenden Eigentümers handeln.

Der Vormund, der Pfleger und der Betreuer bedürfen für Grundstücksgeschäfte der Genehmigung durch das Gericht.

Da die Vormundschaftsgerichte oftmals streng prüfen, sollte frühzeitig mit dem Vormundschaftsgericht Kontakt gesucht und geklärt werden, ob der Kaufpreis nach Meinung des Richters angemessen ist. Wenn er meint, dass der Kaufpreis nicht angemessen ist, wird er den Kaufvertrag nicht genehmigen. Auch muss der Notar darauf achten, dass der Kaufpreis auf ein Konto des Betreuten überwiesen wird, um diesen zu schützen.

Vor- und Nacherbschaft

In einem Testament kann angeordnet werden, dass zunächst eine Person und nach dem Tod des sog. Vorerben, eine andere Person erbt. Diese Person nennt man Nacherben. Mit dieser Anordnung erreicht der Erblasser, dass z.B. der Nachlass in der "Familie" bleibt. Der Erblasser kann beispielsweise zunächst seine Kinder und als Nacherben seine Enkel einsetzen.

Problematisch bei der Beurkundung ist, dass es befreite und nicht befreite Vorerben gibt.

Die nicht befreiten Vorerben dürfen über Grundbesitz nicht verfügen. Dieses ist hingegen den sog. befreiten Vorerben erlaubt. Beiden, sowohl den befreiten als auch den nicht befreiten Vorerben, sind unentgeltliche Verfügungen nicht gestattet. Hier besteht die gleiche Problematik wie bei den Testamentsvollstreckern. Ob es sich um einen befreiten oder nicht befreiten Vorerben handelt, ergibt sich aus dem Erbschein oder aus dem eröffneten notariellen Testament.

An dieser Stelle weise ich darauf hin, dass ein vom Nachlassgericht eröffnetes notarielles Testament i.d.R. den vom Nachlassgericht nach dem Tod auf Antrag ausgestellten Erbschein ersetzt. Entweder das Eine oder das Andere wird benötigt, um einen Kaufvertrag abwickeln zu können. Die Beurkundung kann theoretisch auch schon zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen. Es muss jedoch 100prozentig sicher sein, wer Erbe bzw. Vermächtnisnehmer geworden ist. Nach dem Tode des Vorerben muss dann ein neuer Erbschein beantragt werden.

Häufig wird die Frage der Entgeltlichkeit dadurch umgangen, dass die Nacherben dem Kaufvertrag in notariell beglaubigter Form zustimmen. Dies ist jedoch nicht immer möglich.

In Zweifelsfällen muss ein Sachverständigengutachten über die Entgeltlichkeit eingeholt werden.

Verkauf von Teilflächen

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de

Bei dem Verkauf von unvermessenen Teilflächen muss dem Kaufvertrag ein Auszug aus der Flurkarte beigelegt werden, auf dem die verkaufte Teilfläche gekennzeichnet ist. Besondere Anweisungen hinsichtlich der Vermessung, z.B. "an der Nordgrenze des bestehenden Zauns", sollten in die Urkunde selbst aufgenommen werden, auch die ca.-Größe der Teilfläche. Ferner ist zu regeln, ob ein Ausgleich erfolgen soll, wenn sich nach der Vermessung herausstellt, dass die dann vermessene Teilfläche größer oder geringer ist. Hier wird oft eine Toleranzgrenze vereinbart. Nach Überschreiten dieser Grenze ist ein Ausgleich pro qm zu zahlen. Auch die Vereinbarung eines Festpreises, unabhängig von der Vermessung, ist möglich. Der Notar ist bei der Beschaffung einer Flurkarte gerne behilflich. In der Regel werden Auszüge aus der Flurkarte jedoch von dem Makler besorgt.

Die Abwicklung eines derartigen Vertrages benötigt manchmal mehr Zeit, da die Teilfläche erst vermessen werden muss und die neue Flurstücksnummer erteilt wird. Die Belastung, z.B. für eine Finanzierung, ist erst nach Bildung des neuen Grundbuches für die Teilfläche möglich.

41539 DORMAGEN
Römerstr. 24A
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: notar-dormagen@notarnet.de
Web: www.notar-dormagen.de