

Sicherungen des Käufers

Ein Grundstückskaufvertrag kann nicht wie ein Vertrag des täglichen Lebens Zug-um-Zug abgewickelt werden. Es handelt sich hier um einen „gestreckten“ Erwerb, bei dem der Eigentumserwerb des Käufers erst dann vollendet ist, wenn er im Grundbuch eingetragen wird. Der Verkäufer ist aus eigenem Sicherungsinteresse regelmäßig nicht bereit, eine Zahlungspflicht des Käufers zu diesem sehr späten Zeitpunkt – also nach Eigentumsumschreibung – zu akzeptieren. Er verlangt daher eine Zahlung des Kaufpreises bereits vor diesem Zeitpunkt.

Aus Käufersicht ist der Zeitpunkt, an dem der Verkäufer den Kaufpreis erhält, für ihn risikoreich: Zu diesem Zeitpunkt muss gewährleistet sein, dass er letztlich das versprochene Eigentum am Grundstück lastenfrei und wie auch sonst im Kaufvertrag versprochen erhält. Ist der Kaufpreis bereits an den Verkäufer gezahlt und stellen sich danach Abwicklungsprobleme heraus, die letztlich zu einem Scheitern des Vertrages führen, kann der Käufer nicht sicher sein, das Geld vom Verkäufer zurückzuerhalten (z.B. wegen dessen Insolvenz). Der notarielle Grundstückskaufvertrag muss so angelegt sein, dass für den Käufer folgende Sicherungen bestehen:

- Kaufpreiszahlung an Verkäufer erst dann, wenn lastenfrier Eigentumsübergang gesichert ist
- Ausschluss von Risiken, die sich außerhalb des Grundbuchs ergeben
- Schutz vor „Übereilung“
- Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises

1. Kaufpreiszahlung an Verkäufer erst, wenn lastenfrier Eigentumsübergang gesichert ist

Der für den Käufer „gefährlichste“ Zeitpunkt ist dann gegeben, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer gezahlt wird. Liegen zu diesem Zeitpunkt keine ausreichenden Sicherungen vor und scheidet der Kaufvertrag im nachhinein – etwa, weil noch eine Genehmigung fehlt und nachträglich auch nicht erteilt wird -, muss der Käufer den rechtsgrundlos gezahlten Kaufpreis ggf. einklagen und erfolgreich vollstrecken. Bei einer Insolvenz des Verkäufers droht ihm, den Kaufpreis vollständig zu verlieren, ohne eine Gegenleistung zu erhalten.

Die Aufgabe des Notarvertrages liegt darin, den Käufer vor dieser Situation zu schützen. In der Praxis erfolgt der Schutz dadurch, dass der Käufer nur unter ganz bestimmten bereits vorliegenden Voraussetzungen zu zahlen hat. Diese Voraussetzungen bewirken den erforderlichen Schutz des Käufers („Auszahlungsvoraussetzungen“ bzw. „Zahlungsvoraussetzungen“).

Bei der in Berlin immer noch üblichen Abwicklung des Kaufpreises **über Notaranderkonto** liegt der für den

Käufer risikoreiche Zeitpunkt nicht in der Einzahlung auf das Notaranderkonto, sondern bei der Auszahlung vom Notar-anderkonto. Dementsprechend kann die Einzahlung sehr schnell erfolgen und auch ohne Rücksicht auf Vormerkung, Löschung der Altbelastung etc. Erst bei der Auszahlung vom Notaranderkonto müssen dann die Sicherungsinteressen des Käufers gewahrt sein („Auszahlungsvoraussetzungen“). Bei einer Abwicklung **ohne Notaranderkonto**, also bei einer direkten Zahlung des Käufers an den Verkäufer müssen sämtliche Sicherungsvoraussetzungen zu diesem Zeitpunkt vorliegen. Da insbesondere die grundbuchmäßigen Voraussetzungen durch den Notar überprüft werden können, wird in der Praxis so verfahren, dass der Notar dem Käufer eine so genannte „Fälligkeitsmitteilung“ übersendet und ihm bestätigt, dass die im Kaufvertrag vereinbarten Sicherungsvoraussetzungen – wie z.B. die Eintragung oder Gewährleistung einer Vormerkung – vorliegen.

Die Sicherungen für den Käufer sind insoweit bei der Abwicklung ohne Notaranderkonto und bei der Abwicklung mit Notaranderkonto völlig identisch.

Im Folgenden werden die für den Käufer wichtigen Sicherungen wiedergegeben, wobei unterschieden werden soll nach Standardsicherungen – also Sicherungen, die bei jedem Grundstückskaufvertrag vorgesehen sein müssen - und Sicherungen „von Fall zu Fall“, bei denen sich also aus der besonderen Situation des Kaufvertrags ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis gibt.

Standardsicherungen

Bei keinem Grundstückskaufvertrag kann darauf verzichtet werden, dass vor der Zahlung durch den Käufer eine **Vormerkung** im Grundbuch für den Käufer eingetragen oder zumindest gewährleistet ist. Die Vormerkung bewirkt - unjuristisch gesagt – eine Art „Grundbuchsperr“ und verhindert zu Gunsten des Käufers, dass eine Weiterveräußerung des Grundstücks durch den Verkäufer an einen Dritten oder eine weitere Belastung des Grundstücks in Abteilung II und III möglich sind. Von Kaufpreisteilzahlungen des Käufers vor diesem Sicherheitszeitpunkt ist dringend abzuraten, zumal die Auflassungsvormerkung im Regelfall bereits wenige Tage nach Abschluss des Kaufvertrages bereits gewährleistet ist durch Antragstellung des Notars beim Grundbuchamt. Dieser Zeitpunkt sollte vor Leistungen jedweder Art zumindest abgewartet werden.

In Grundbuchbezirken, in denen die Eintragung der Vormerkung sehr lange dauert wie zurzeit bis auf wenige Ausnahmen noch in Berlin, würde das Zuwarten auf die Eintragung eine unnötige Belastung für den Verkäufer bedeuten, da dieser auf den Kaufpreis warten muss, bis die Vormerkung eingetragen ist. In diesen Fällen ist vertretbar, lediglich die „Gewährleistung“ der Vormerkung ausreichend sein zu lassen. Gewährleistet ist die Vormerkung dann, wenn der Notar den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung beim Grundbuchamt gestellt, danach selbst noch einmal

Grundbucheinsicht genommen und festgestellt hat, dass sein Antrag vorliegt und keine störenden Zwischenanträge inzwischen beim Grundbuchamt eingereicht sind. Da das Grundbuchamt Anträge nach dem jeweiligen Datum des Eingangs bearbeiten muss, ist dann gewährleistet, dass die Vormerkung ohne vorrangige Belastung eingetragen wird.

Für den Käufer ist aber nicht nur wichtig, dass sein Eigentumserwerb über die Vormerkung gesichert ist und auch gesichert ist, dass der Verkäufer keine neuen Einträge vornehmen kann: Wenn im Grundbuch **Altbelastungen** in Abteilung II (z.B.: Wohnrecht) oder in Abteilung III (z.B.: Grundschuld) eingetragen für diejenige Bank, die seinerzeit den Ankauf des hiesigen Verkäufers finanziert hat) vorhanden sind, muss deren Löschung bis zur Zahlung des Kaufpreises gewährleistet sein. Die Altbelastungen gehen nämlich der zeitlich späteren Eintragung der Vormerkung für den Käufer vor, dem die Eigentumsverschaffung an einem belasteten Grundstück dementsprechend nur wenig nützt: Werden die Altdarlehen beispielsweise durch den Verkäufer nicht weiter bedient, kann die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Bank die Zwangsversteigerung betreiben, ohne dass dies der Käufer verhindern kann. Dementsprechend ist es zwingend, dass der notarielle Kaufvertrag die Gewährleistung der Löschung von Altbelastungen als Zahlungs- bzw. Auszahlungsvoraussetzung vorsieht.

Von Fall zu Fall

Bei bestimmten Fallsituationen ergeben sich zusätzliche Risiken. Diesen zusätzlichen Risiken muss zu Gunsten des Käufers dadurch Rechnung getragen werden, dass sie vollständig vor der Zahlung/Auszahlung des Kaufpreises beseitigt sind.

Beispiele sind die folgenden:

- Bei Grundstücken in den neuen Bundesländern muss ggf. die Grundstücksverkehrsgenehmigung eingeholt werden, mit der sicher gestellt wird, dass angemeldete Ansprüche Altberechtigter nicht bestehen.
- Wenn der Verkäufer noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, etwa, weil er Erbe des im Grundbuch eingetragenen verstorbenen Eigentümers ist, muss zur Zahlungs-/Auszahlungsvoraussetzung gemacht werden, dass der Erbschein oder das notarielle Testament vorgelegt werden.
- In manchen Fällen bedarf der Vertrag zusätzlicher Genehmigungen (z.B.: Verwalterzustimmung bei Wohnungseigentum, Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bei Beteiligung Minderjähriger). Das Vorliegen dieser Genehmigungen muss dann im Vertrag zur Zahlungs-/Auszahlungsvoraussetzung gemacht werden.

- Wenn bei der Abwicklung des Vertrages ein Vorkaufsrecht Dritter in Betracht kommt (Standard: Vorkaufsrecht der Gemeinde, allerdings nicht bei Wohnungseigentum und Erbbaurechten, Vorkaufsrecht bei vermieteter Eigentumswohnung nach § 577 BGB, Vorkaufsrecht bei Sozialbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz), sollte die Kaufpreiszahlung an den Verkäufer davon abhängig gemacht werden, dass entweder auf das Vorkaufsrecht verzichtet wurde oder die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts (im Regelfall zwei Monate) abgelaufen ist.

2. Keine Risiken außerhalb des Grundbuchs

Der Abschluss eines so weit reichenden und wirtschaftlich bedeutenden Geschäfts wie eines Grundstückskaufvertrages ist nie völlig risikolos. Auch außerhalb des Grundbuchs ergeben sich daher Umstände, die für den Käufer ein Risiko darstellen können. In der Praxis kommen die folgenden Fallkonstellationen immer wieder vor:

Aus dem **Baulastenverzeichnis** können sich Beschränkungen des Erwerbers ergeben. Es kann beispielsweise vorgesehen sein, dass er Gebäude nur mit einer bestimmten Fenstergröße zum Nachbargrundstück errichten darf, dass der Nachbar seine Garage bis auf die Grundstücksgrenze setzen darf etc. Dieses Risiko kann ausgeschlossen werden, wenn in das Baulastenverzeichnis Einsicht genommen wird entweder durch den Käufer oder auf Wunsch des Käufers auch durch den Notar.

Hinsichtlich der **Erschließungskosten** muss bei solchen Kaufobjekten, bei denen die Erschließung noch nicht vollständig seit mehreren Jahren vorgenommen ist, eine eindeutige Regelung getroffen werden. Die gerechteste Lösung scheint diejenige zu sein, dass auf den Erschließungszustand zum Zeitpunkt des Kaufvertrages abgestellt wird, da sowohl Verkäufer als auch Käufer diesen Erschließungszustand in ihre Kaufpreiskalkulation einbezogen haben. Dementsprechend sollte man auf Erschließungsmaßnahmen abstellen: Erschließungsmaßnahmen vor Abschluss des Kaufvertrages hat ausschließlich der Verkäufer zu bezahlen – auch wenn sie später erst in Rechnung gestellt werden –, Erschließungsmaßnahmen, die nach dem Kaufvertrag beginnen, hat der Käufer vollständig zu tragen.

Bei dem Verkauf eines Grundstücks, das der Käufer bebauen will, spielt dessen **öffentlich-rechtliche Bebaubarkeit** die entscheidende Rolle für die Kaufpreisbildung. Trifft der Grundstückskaufvertrag keine Aussage über die Bebaubarkeit des Grundstücks, ist sie allein Risiko des Käufers. Eine solche Vertragskonstruktion ist akzeptabel, der Käufer muss sich aber zuvor über die Bebaubarkeit des Grundstücks sicher informiert haben. In Fällen, in denen die Bebaubarkeit des Grundstücks noch nicht geklärt ist, das Grundstück aber als Bauland verkauft werden soll, empfiehlt sich die Aufnahme eines

Rücktrittsrechts für den Käufer für den Fall, dass die Bebaubarkeit nicht gegeben ist.

Ein weiteres Risiko für den Käufer besteht in einer möglicherweise verzögerten **Räumung** durch den das Objekt selbst bewohnenden Verkäufer oder durch einen Dritten (Mieter). Die Übergabe des Grundstücks wird regelmäßig im Interesse des Verkäufers gelegt auf einen Zeitpunkt nach Zahlung des Kaufpreises. Wenn dann nicht übergeben wird, hat der Käufer aber den vollen Kaufpreis bereits geleistet, ohne Besitz an den Räumen zu erhalten. Im Regelfall wird diese Situation durch erforderliche Vorleistung des Käufers in Kauf genommen; in besonderen Fällen, in denen der Käufer etwa in besonderem Maße auf die Übergabe angewiesen ist (beispielsweise weil er seine Wohnung zu einem Stichtag gekündigt hat), kann der Grundstückskaufvertrag zusätzliche Sicherungen für den Käufer vorsehen

z.B.:

- Abwicklung des Vertrages über Notaranderkonto: Nach Einzahlung des Kaufpreises auf das Notaranderkonto erfolgt die Übergabe. Die Auszahlung des Kaufpreises vom Notaranderkonto erfolgt erst dann, wenn der Käufer dem Notar nutzerfreie Übergabe schriftlich bestätigt hat.

Auch **Mängel des Objekts** können Risiken für den Käufer bergen, weil sie das Objekt möglicherweise wirtschaftlich entwerten. Üblicherweise wird die gesetzliche Mängelhaftung des Verkäufers bei einem „Altbau“ insoweit ausgeschlossen, weil sie nicht interessengerecht erscheint (Haftung für jeden noch so geringfügigen Mangel). Der Käufer ist in diesen Fällen daher auf eine ausführliche Besichtigung des Objekts – ggf. unter Heranziehung von Fachleuten – angewiesen. Wenn ihm einzelne Punkte besonders wichtig sind, spricht im übrigen nichts dagegen, diese Punkte im Einverständnis mit dem Verkäufer in die Mängelgewährleistung aufzunehmen.

Die vorerwähnten Risiken außerhalb des Grundbuchs können in zwei „Stufen“ zu Gunsten des Käufers geregelt werden:

1. Stufe: Formulierung als Vertragspflicht des Verkäufers
2. Stufe: Erhebung zur Auszahlungs-/Zahlungsvoraussetzung

Wenn dem Käufer die bloße vertragliche Zusicherung des Verkäufers nicht genügt und er absolute Sicherheit haben will, wird er darauf drängen, den Ausschluss des Risikos zur Zahlungs-/Auszahlungsvoraussetzung zu machen.

Beispiel:

Wenn die Bebaubarkeit vor Kaufvertragsabschluss nicht geklärt werden kann, wird im Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht vereinbart. Auszahlung/Zahlungsvoraussetzung ist dann das Erlöschen des

Rücktrittsrechts durch Zeitablauf bzw. die Erteilung des Bauvorbescheides oder der Baugenehmigung.

3. Schutz vor Übereilung

Gerade im Kapitalanlagebereich haben sich zur Zeit unerfreuliche Entwicklungen gezeigt. Oftmals sind Anleger und Käufer von Eigentumswohnungen vor Ort übervorteilt worden. Hierzu beigetragen haben auch „schnelle“ Notartermine, die oft unmittelbar nach der Erstbesichtigung stattfanden.

Um diesen Auswüchsen zu begegnen und den Käufer vor Übereilung zu schützen, ist nunmehr eine Frist zwischen dem ersten Entwurf des Kaufvertrages und dem Abschluss des Kaufvertrages von 14 Tagen zwingend erforderlich. Zu beachten ist allerdings, dass dies nur in den Fällen gilt, in denen ein „Verbrauchervertrag“ vorliegt, also im wesentlichen bei Grundstückserwerben von gewerblichen Grundstückshändlern, Bauträgern etc. Der normale Verkauf „von Privat an Privat“ ist hiervon nicht berührt und kann dementsprechend mit sehr kurzen Zeiträumen zwischen erstem Entwurf und Beurkundung abgeschlossen werden. Oft ist auch der Käufer daran interessiert, dass er einen schnellen Beurkundungstermin erhält. Vor Übereilung kann sich der Käufer dadurch schützen, dass er entweder den Notar seines Vertrauens aussucht oder sich empfehlen lässt oder aber den ihm fremden Notar vor der Beurkundung zu einer Vorbesprechung aufsucht. Die Notare sind hierzu verpflichtet und im Regelfall natürlich auch bereit.

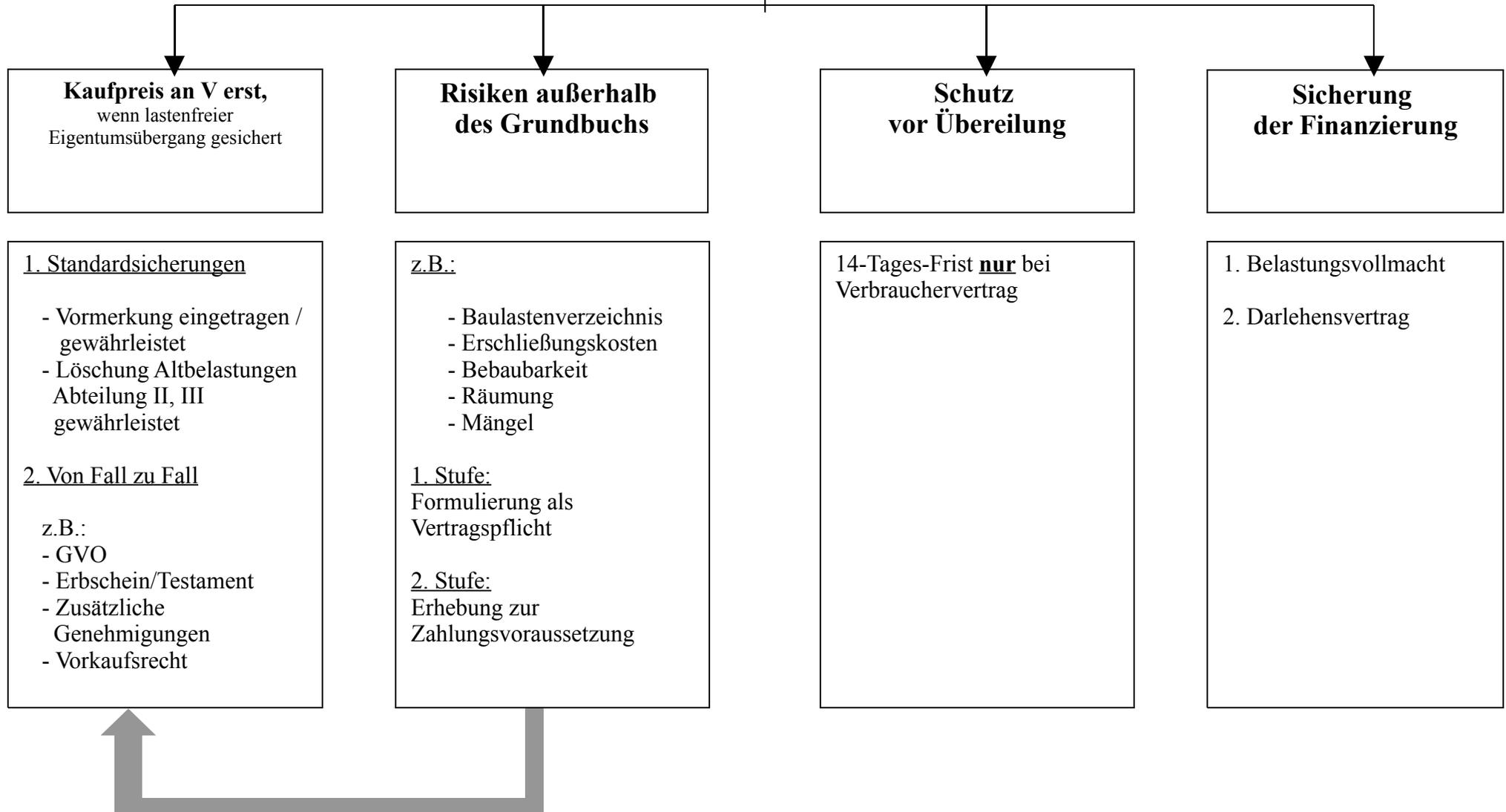
4. Sicherung der Finanzierung

Der Grundstückskaufvertrag muss sicherstellen, dass die Finanzierung des Käufers gelingt. Wenn der Käufer den Kaufpreis nicht bereits bereithält, sondern – wie üblich – über eine Bank finanzieren will, ist vorhersehbar, dass die Bank als Sicherheit eine Belastung im Kaufgrundstück in Abteilung III des Grundbuchs (Grundpfandrecht) haben will, bevor sie den Kaufpreis auf das Notaranderkonto bzw. direkt an den Verkäufer zahlt. Der Grundstückskaufvertrag muss daher die Möglichkeit vorsehen, dass der Käufer eine solche Belastung in das Grundbuch bringt. Da der Verkäufer zum Zeitpunkt der Finanzierung noch im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist, muss man sich des juristischen „Tricks“ der Belastungsvollmacht bedienen: Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, den verkauften Grundbesitz bereits vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten der finanzierenden Bank zu belasten. Ohne die Aufnahme einer solchen Belastungsvollmacht kann der Käufer nicht sicher sein, dass die Finanzierung gelingt.

Ein gewisser „Teufelskreis“ entsteht durch den Käufer durch folgende Situation: Die Bank unterzeichnet den Darlehensvertrag erst dann, wenn der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen ist und ihr je ein Exemplar vorliegt. Der Grundstückskaufvertrag bindet aber den Käufer bereits und verpflichtet ihn, den Kaufpreis aufzubringen. Wenn die Finanzierung nach Abschluss des

Kaufvertrages daher scheitert, hat der Käufer ein erhebliches Problem und macht sich möglicherweise schadenersatzpflichtig. Hier sollte vor Abschluss des Kaufvertrages die Finanzierungsverhandlung so weit vorangetrieben sein, dass jedenfalls die persönlichen Verhältnisse des Käufers von der Bank überprüft und für ausreichend befunden wurden.

SICHERUNGEN DES KÄUFERS



SICHERUNGEN DES KÄUFERS

MIT NOTARANDERKONTO

OHNE NOTARANDERKONTO

