

**Notariat am Gänsemarkt**

**Tel. 35 55 3 231**

**Besonderheiten bei der  
notariellen Beurkundung  
von  
Grundstückskaufverträge  
für „Profis“**

## **Teil A**

### **Vorbereitung der Beurkundung**

- 1) Kaufvertragsdaten**
- 2) Ausweise**
- 3) Ausländer**
- 4) Löschungsbewilligungen**
- 5) Minderjährige**
- 6) Wohnungseigentumsverwalter**
- 7) Nebengrundstücke**
- 8) Anliegerbescheinigung**
- 9) Rechte in Abt. II**
- 10) Sanierungsvermerk**
- 11) Erbbaurechte**
- 12) Baulasten**
- 13) Zwangsversteigerungsvermerk**
- 14) Frist für die Entwurfsversendung**
- 15) Bezugsurkunde**

## **Teil B**

### **Beurkundung und Abwicklung**

- 1) **Handeln aufgrund Vollmacht**
- 2) **Testamentsvollstreckung**
- 3) **Betreuung**
- 4) **Vor- und Nacherbschaft**
- 5) **Verkauf von Teilflächen**
- 6) **Erbbaurechte/Wohnungserbbaurechte (insb. Zustimmung zur Veräußerung und Belastung)**
- 7) **Courtage/Vorkaufsrechte**
- 8) **Courtage/Grunderwerbsteuer**
- 9) **Courtage/Rücktrittsrechte**
- 10) **Verwalter/Verwalternachweis**
- 11) **Bauträgervertrag**

### **Anlagen**

#### **Checkliste für die Beurkundung**

# Teil A

## Vorbereitung der Beurkundung

Bei der Zusammenarbeit mit dem Notar ist vor allem die gute Vorbereitung des Kaufvertrages eine Arbeitserleichterung für beide Seiten. Wichtig ist, dass die Kommunikation gut funktioniert. Die Benutzung von Durchwahlnummern des Mitarbeiters und nicht die Telefonnummer der Zentrale garantiert eine schnelle direkte Kontaktaufnahme.

### 1) Kaufvertragsdaten

Hierbei sollte insbesondere auf folgendes geachtet werden:

Der Notar ist auf die Informationen des Mandanten angewiesen. Ein Notar benötigt z.B. die genauen Daten der Vertragsparteien, die Objektsdaten, den Kaufpreis, den Übergabezeitpunkt etc. Am Besten benutzt man eine vorbereitete Checkliste, in die die notwendigen Angaben eingetragen werden. Diese sendet der Mandant an den Notar - wenn bekannt, versehen mit dem Namen des Mitarbeiters -, damit unverzüglich ein Kaufvertragsentwurf gefertigt werden kann. Das Muster einer derartigen Checkliste ist als Anlage beigefügt. Dies soll nur ein Vorschlag sein. Wichtig ist der Inhalt, nicht die Verwendung eines speziellen Musters. Die Verwendung eines derartigen Vordruckes verhindert jedoch, dass man wichtige Angaben vergisst.

Es hat sich bewährt, dass angeforderte Entwürfe erst nur an den Auftraggeber versandt werden, damit dieser den Entwurf noch einmal durchsehen kann, ob seine Angaben richtig in den Entwurf aufgenommen worden sind. Danach erfolgt die Freigabe an das Notariat, die Entwürfe auch an die Parteien zu übersenden.

### 2) Ausweise

Zur Beurkundung müssen die Parteien, die zum ersten Mal kommen, Ausweispapiere mitbringen: diese sind i.d.R. der Bundespersonalausweis oder der Bundesreisepass. Auch Führerscheine werden akzeptiert. Nicht akzeptiert werden nicht staatliche Ausweise oder Kreditkarten. Ob der Ausweis gültig sein muss, liegt im Ermessen des Notars.

### 3) Ausländer

Bei Ausländern ist unbedingt darauf zu achten, ob diese der deutschen Sprache hinreichend kundig sind. Es reicht beispielsweise nicht aus, dass diese lediglich in einem Supermarkt einkaufen können. Die bei dem Notar verwendete Juristensprache ist schon für den deutschen Laien nicht ganz einfach zu verstehen. Bei Zweifeln sollte mit dem Notar Rücksprache genommen werden. Wenn der Mandant keine ausreichenden Sprachkenntnisse hat, muss ein Dolmetscher den gesamten Text übersetzen. Dies sollte dem Notariat frühzeitig bekannt gegeben werden, da dies zum einen im Entwurf zu berücksichtigen ist, und zum anderen für die Beurkundung mehr Zeit reserviert werden muss.

Der Dolmetscher kann entweder ein vereidigter Dolmetscher oder auch ein Bekannter sein, der nicht verwandt oder verschwägert mit einer der Parteien sein darf. Dieser wird von dem Notar vor der Übersetzung vereidigt. Es ist hingegen auch zulässig, dass sämtliche Parteien auf die Vereidigung verzichten.

#### **4) 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 u.U. zeitaufwendig und behindert die Abwicklung des Vertrages. Darum sollte schon im Vorwege der Beurkundung der Verkäufer darauf angesprochen werden, Löschungsbewilligungen in seinen Papieren oder in seinem Safe 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.

Ist ein Gläubiger zwar im Grundbuch eingetragen, jedoch sein Aufenthalt unbekannt, ist ein Verfahren, in dem diese Grundschuld für kraftlos erklärt wird, nach einem neuen Urteil des BGH unzulässig.

#### **5) 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 Familiengericht genehmigt werden. Hierzu bedarf es manchmal einer vorherigen Abstimmung mit dem Familiengericht, damit man nicht nach der 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.

#### **6) 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. In einer öffentlichen Urkunde muss nachgewiesen werden, dass der Verwalter auch der Verwalter ist.

#### **7) 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 Reihenhaushausgrundstücken erfragt werden, damit der Notar sämtliche Grundbücher gezielt einsehen kann.

#### **8) 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.

### **9) 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.

### **10) Sanierungsvermerk**

Wenn ein sog. Sanierungsvermerk in dem Grundbuch eingetragen ist, sollte man sich schon vor der Beurkundung mit der zuständigen Sanierungsbehörde in Verbindung setzen, ob diese nachher den Kaufpreis und die Höhe der für die Finanzierung des Kaufpreises einzutragende Grundschuld in dem erforderlichen Genehmigungsverfahren akzeptiert.

### **11) Erbbaurechte**

Bei der Vermittlung eines Erbbau- oder Wohnungserbbaurechts sollte frühzeitig der Verkäufer gebeten werden, den Erbbaurechtsvertrag nebst sämtlichen Änderungen sowie die Teilungserklärung nebst sämtlichen Änderungen herauszusuchen. Insbesondere der Erbbaurechtsvertrag sollte mit der Anforderung über den Kaufvertragsentwurf dem Notar übersandt werden, damit dieser ihn prüfen kann.

Auch kann es Probleme mit einer u.U. benötigten Belastungsgenehmigung des Eigentümers für Finanzierungsgrundschulden geben. Ein vorheriger Kontakt mit dem Grundstückseigentümer kann in solchen Fällen sinnvoll sein.

### **12) Baulasten**

Das Baulastenverzeichnis wird bei dem Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Sachsenkamp 4, 20097 Hamburg, geführt. Hier wird den Notaren oftmals ohne eine gesonderte Vollmacht die Einsicht verweigert. Auf jeden Fall sollten die Verkäufer zu einem frühen Zeitpunkt gefragt werden, ob ihnen Baulasten bekannt sind bzw. sollte dem Notar eine Vollmacht erteilt werden, das Baulastenverzeichnis einzusehen.

### **13) Zwangsversteigerungsvermerk**

Bei der Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerkes in das Grundbuch ist unverzüglich mit dem Notar Kontakt aufzunehmen. Das Abwicklungsverfahren in einem derartigen Fall ist sehr speziell.

### **14) 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. Wichtig ist, dass bei derartigen Entwürfen noch nicht die konkrete Wohnung und auch nicht die Namen des Käufers aufgenommen sein müssen. Ein sog. Leermuster ist ausreichend. Die Frist gilt jedoch nur für den Regelfall. Eine Unterschreitung dieser Frist kommt z.B. bei einem geringwertigeren Vertragsobjekt in Frage, z.B. bei dem Kauf einer Garage, oder wenn aus sonstigen Gründen, insbesondere aus steuerlichen Aspekten, eine kurzfristige Beurkundung vom Verbraucher ausdrücklich gewünscht wird. Hier sollte im Einzelfall mit dem Notar besprochen werden, ob er eine Unterschreitung der Zwei-Wochen-Frist verantworten kann.

### **15) Bezugsurkunde**

Oftmals wird in der Beurkundung auf umfangreiche Anlagen Bezug genommen, wie z.B. Erbbaurechtsverträge und dergleichen. Auch hier sollte mit dem Notar frühzeitig Kontakt aufgenommen werden, ob dieser nicht eine sog. Grundlagen- oder Bezugsurkunde erstellen kann. Diese wird mit einem Angestellten des Notars vor dem eigentlichen Beurkundungstermin beurkundet. In der Beurkundung mit dem Käufer wird dann auf diese Bezug genommen. Eine frühzeitige Absprache und nicht erst das Mitbringen von umfangreichen Anlagen zum Beurkundungstermin, wovon im Vorwege niemand wusste, erleichtert das Beurkundungsverfahren sehr. Nicht zuletzt auch die Parteien werden für eine sachgemäße und zügige Abwicklung danken. Das frühzeitige Gespräch mit dem Notar dient auch dazu, abzusprechen, was der Notar zwingend in die eigentliche Urkunde aufnehmen muss, damit der Käufer auch ausreichend belehrt wird. Aber auch hinsichtlich der Erklärungen bzgl. der Bezugsurkunde wird der Notar in dem Termin umfangreiche Belehrungen erteilen.

## Teil B

### Beurkundung und Abwicklung

Nachdem im ersten Abschnitt einige Punkte erwähnt wurden, die für die Vorbereitung einer notariellen Beurkundung wichtig sind, sollen nun einige Besonderheiten angesprochen werden, auf die während einer Beurkundung geachtet werden muss bzw. die für die Abwicklung von Verträgen wichtig sind.

#### **1) Handeln aufgrund Vollmacht**

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

Wenn eine Partei im Ausland wohnt, kann diese für die Beurkundung oder Beglaubigung einer Vollmacht 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.

Es kann sich entweder um eine Vollmacht handeln, die speziell nur für den Kaufvertrag erteilt wird oder auch um Generalvollmachten, die notariell beglaubigt oder beurkundet sind. Diese sind ebenfalls für eine Beurkundung ausreichend. Die Formulierung derartiger Vollmachten übernimmt gerne der Notar, damit es nachher bei der Beurkundung bzw. Abwicklung keinerlei Probleme gibt.

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.

Wenn der Makler als vollmachtloser Vertreter auftritt, sollte er unbedingt darauf achten, dass er wirklich nur als vollmachtloser Vertreter auftritt. In einigen Notariaten wird in derartigen Fällen in die Urkunde das Versprechen des Maklers aufgenommen, dass die Vollmachtsbestätigung bzw. die Vollmachtsgenehmigung auch erteilt wird. Dies ist für den Makler sehr gefährlich, wenn sich der nicht Anwesende anders besinnt und die Genehmigung nicht erteilen sollte. In einem solchen Fall haftet der Makler, da er sein Versprechen nicht einhält. Er sollte mithin unbedingt darauf achten, dass er bei einem Handeln als vollmachtloser Vertreter ein derartiges Versprechen nicht abgibt. Am Besten ist die Formulierung:

**"..handelnd als vollmachtloser Vertreter, vorbehaltlich der Genehmigung in öffentlich beglaubigter Form."**

## 2) Testamentsvollstreckung

Testamentsvollstrecker ist eine Person, der z.B. in einem Testament eingesetzt wird, den letzten Willen des Verstorbenen auszuführen. Der Testamentsvollstrecker weist sich aus durch das vom Nachlassgericht (eine Abteilung des Amtsgerichts) auf Antrag zu erteilenden Testamentsvollstreckerzeugnis. In der Regel wird die Testamentsvollstreckung in dem Grundbuch in Abt. II vermerkt. Sie gilt jedoch auch unabhängig von einem derartigen Vermerk. Der Verkauf des Grundstücks erfolgt sodann durch den Testamentsvollstrecker, nicht durch die Erben.

Wichtig ist, dass der Testamentsvollstrecker nicht befugt ist, das Grundstück zu verschenken. Auch in Kaufverträgen kann eine sog. gemischte Schenkung liegen, wenn der Kaufpreis **nicht genau** dem Verkehrswert entspricht. Der Vertrag ist dann unwirksam. Es muss beurteilt werden, ob man bei dem Verkauf durch den Testamentsvollstrecker noch von einer ordnungsmäßigen Verwaltung sprechen kann.

Manchmal ist der Testamentsvollstrecker auch Generalbevollmächtigter des Verstorbenen. Eine derartige Generalvollmacht ist i.d.R. über den Tod hinaus gültig. In diesem Fall stellt sich das Problem der (teilweisen) Unentgeltlichkeit eines Verkaufes nicht. Der Testamentsvollstrecker könnte hier aufgrund der noch geltenden notariellen Generalvollmacht handeln.

In allen anderen Fällen kann der Verkauf durch den Testamentsvollstrecker zu einem Problem werden, wenn die Entgeltlichkeit des Kaufes in Frage gestellt werden kann. Das Grundbuchamt kann und muss grundsätzlich aufgrund einer Erklärung des Testamentsvollstreckers, dass es sich um einen entgeltlichen Kauf handelt, Eintragungen im Grundbuch vornehmen, falls dem Grundbuchamt keine Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit der behaupteten Entgeltlichkeit bekannt sind. Bei einem Verkauf an Dritte, die mit dem Verstorbenen oder Erben nicht verwandt und nicht verschwägert sind, gibt es in der Regel keine Probleme. Auch hat es sich als hilfreich erwiesen, in Zweifelsfällen das Expos6 des Maklers mit einzureichen. Schwierig wird es dann, wenn ein Miterbe mit dem Verkauf nicht einverstanden ist. Da er sonst keinerlei Befugnisse hat, den Verkauf durch den Testamentsvollstrecker zu behindern, behauptet er dann u.U., die Höhe des Kaufpreises sei nicht angemessen gewesen und deswegen sei der ganze Kaufvertrag nichtig. In einem solchen Fall kann es dazu kommen, dass ein Gerichts-Verfahren durch mehrere Instanzen geführt wird und Sachverständigen-Gutachten eingeholt werden. Dies behindert die Abwicklung des Kaufvertrages erheblich.

Vorsorglich sollten alle Erben dem Verkauf in notariell beglaubigter Form zustimmen, um die vorgenannten Probleme zu umgehen.

## 3) 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. Auch dies wird von dem Vormundschaftsgericht verlangt. Dieses kann zu Problemen bei Ersatzkäufen führen.

#### **4) 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.

Es gibt **befreite** und **nicht befreite** Vorerben. 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.

Ein vom Nachlassgericht eröffnetes notarielles Testament ersetzt i.d.R. den vom Nachlassgericht nach dem Tod auf Antrag ausgestellten Erbschein. 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. Auch hier ist das Exposé des Maklers hilfreich. In Zweifelsfällen muss ein Sachverständigengutachten über die Entgeltlichkeit eingeholt werden.

#### **5) Verkauf von Teilflächen**

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. Flurkarten kann der Notar „online“ besorgen.

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 i.d.R. erst nach Bildung des neuen Grundbuches für die Teilfläche möglich. Spezielle, andere Vereinbarungen zur Finanzierung sind möglich und müssen mit dem Notar abgesprochen werden.

## **6) Erbbaurechte/Wohnungserbbaurechte (insb. Zustimmung zur Veräußerung und Belastung)**

Häufig ist in Erbbaurechtsverträgen eine Bestimmung enthalten, wonach die Veräußerung von Erbbaurechten bzw. Wohnungserbbaurechten der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Diese Zustimmung bedarf der notariellen Beglaubigung. Die Erbbaurechtsverordnung bestimmt in § 7, dass es grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer derartigen Genehmigung gibt, wenn der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck durch den Käufer nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag gibt.

Auch sind die Grundbücher in Abt. II des Erbbaugrundbuches bzw. Wohnungserbbaugrundbuches mit wenigen Ausnahmen mit "Erbbauzinsen" belastet. Dies kann Probleme mit der Finanzierung geben, da eine erstrangige Eintragung des Finanzierungsgläubigers dann nicht möglich ist. Oftmals weigern sich die Grundstückseigentümer nämlich, eine Vorrangseinräumung zu erteilen. Diese Weigerung ist verständlich, da im Falle der Zwangsversteigerung der Erbbauzins aus dem Grundbuch gelöscht werden würde. Mit der Freien und Hansestadt Hamburg, die oftmals Erbbaurechtsausgeberin ist, hat sich eine sog. Stillhalteerklärung im Falle einer Zwangsversteigerung bewährt, die in der Regel von den Banken bzw. Versicherungsgesellschaften akzeptiert wird.

In Erbbaurechtsverträgen ist oftmals geregelt, dass auch die Belastung mit Grundpfandrechten der Zustimmung des Grundstückseigentümers in Form der notariellen Beglaubigung bedarf. Für diese Zustimmung besteht dann ein Rechtsanspruch, wenn diese Belastung mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar ist oder der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird. Es darf insbesondere keine Überbelastung vorgenommen werden, mithin eine Belastung über den Wert des Erbbaurechts hinaus. Im Normalfall sind Darlehen zum Zwecke der Finanzierung eines Erwerbs mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar. Es besteht somit ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Zustimmung zur Belastung. Dies gilt ebenso für Umschuldungen. Starre Grenzen gibt es jedoch nicht. Es ist jedoch sehr hilfreich, wenn nicht eine Belastung i.H.v. 100% des Kaufpreises begehrt wird.

Falls die Zustimmung von dem Grundstückseigentümer zu dem Verkauf bzw. zur Belastung nicht erteilt wird, kann diese auf Antrag durch das Amtsgericht ersetzt werden. Ein derartiges Verfahren würde jedoch die Abwicklung eines Kaufvertrages erheblich verzögern.

## **7) Courtage/Vorkaufsrechte**

Auch bei der Ausübung eines bestehenden Vorkaufsrechtes hat der Makler den Kaufvertrag vermittelt und kann seinen Courtageanspruch geltend machen.

Wird ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht ausgeübt, entfällt grundsätzlich die Provisionspflicht des Käufers gegenüber dem Makler, da dem Käufer wirtschaftlich keinerlei Vorteil zufließt. Ist jedoch im Kaufvertrag eine Maklerklausel zu Lasten des Käufers vereinbart, in der der Käufer zur Provisionszahlung an den Makler verpflichtet wird, ist nunmehr der Vorkaufsberechtigte zur Zahlung der Courtage verpflichtet. Die Begründung des BGH lautet in einem derartigen Fall, dass der Vorkaufsberechtigte nicht nur den Kaufpreis zu zahlen hat, sondern schlechthin diejenigen

Leistungen zu erbringen hat, die dem Erstkäufer durch den Kaufvertrag auferlegt worden sind. Dazu zählt i.d.R, auch die Maklercourtage, wenn eine Vereinbarung zugunsten Dritter, zug. der Maklerfirma, ausdrücklich in den Kaufvertrag mit aufgenommen worden ist.

Der BGH hat in dem Urteil ausdrücklich bestätigt, dass es sich bei einer derartigen Maklerklausel um eine Vereinbarung handelt, die üblicherweise in einen Kaufvertrag aufgenommen wird und nicht etwa ein Fremdkörper in einem Kaufvertrag ist. Es ist mithin wichtig, dass es sich um eine bei Kaufverträgen übliche Formulierung handelt. Es kommt aber nicht entscheidend darauf an, ob der Käufer im Kaufvertrag eine ursprünglich nur vom Verkäufer dem Makler versprochene Provision übernimmt oder ob in der Kaufvertragsurkunde bzgl. der Käuferprovision nur eine vom Käufer schon vorher gegenüber dem Makler eingegangene Verpflichtung aufgegriffen und durch eine besondere, auch den Vorkaufsberechtigten bindende Gestaltung bekräftigt worden ist.

### **8) Courtage/Grunderwerbsteuer**

Die Entrichtung der Maklergebühr durch den Käufer ist dann Grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistung, wenn der Verkäufer insoweit von der einem Makler gegenüber eingegangenen Verpflichtung durch den Käufer befreit wird.

Wenn der Käufer hingegen durch die Zahlung eine eigene Schuld gegenüber dem Makler tilgt und nicht lediglich die fremde Schuld des Veräußerers übernimmt, liegt Grunderwerbsteuerpflichtigkeit nicht vor. Dies kommt in den Fällen in Betracht, in denen der Makler mit dem Verkäufer vereinbart hat, dass der vereinbarte Maklerlohn ausschließlich vom Käufer zu tragen ist.

Nach dem Bundesfinanzhof ist ausschlaggebend, ob zwischen Verkäufer und Makler übereinstimmend vereinbart wurde, dass die Maklercourtage allein vom Käufer zu tragen ist.

### **9) Courtage/Rücktrittsrechte**

Was für eine Auswirkung haben Rücktrittsrechte auf den Courtageanspruch des Maklers?

Bei einem vertraglichen Rücktrittsrecht ist das Bestehen bzw. der Wegfall des Vergütungsanspruchs Auslegungsfrage im Einzelfall. Wenn z.B. der Hauptvertrag noch in der Schwebe gehalten bleiben soll, ähnlich wie bei einer aufschiebenden Bedingung, hat der Makler keinen Courtageanspruch. Wenn der Verkäufer aber z.B. wegen Nichterfüllung des Käufers zurücktritt, so bleibt der Courtageanspruch bestehen. Am Besten wird in der Notarurkunde bei der Formulierung eines Rücktrittsrecht geregelt, ob der Courtageanspruch im Falle der Ausübung entfällt oder nicht. In diesem Fall herrscht dann Klarheit.

### **10) Verwalter/Verwalternachweis**

Einige Makler sind auch als Verwalter tätig. Wie bekannt, darf die Bestellung nur für höchstens 3 Jahre vorgenommen werden. Der Verwalter kann auch mehrfach zum Verwalter bestellt werden. Dieser erneute Beschluss der Wohnungseigentümer darf frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellung gefasst werden.

Manchmal ist in den Verwalterbeschlüssen die Dauer der Verwalterbestellung nicht geregelt. In einem derartigen Fall ist von einer 3jährigen Bestellung auszugehen. Es sollte jedoch ausdrücklich erwähnt werden, wann die Bestellung beginnt, wann somit die 5-Jahres-Frist zu laufen beginnt. Ansonsten gibt es Probleme mit dem Grundbuchamt.

Immer wieder gibt es Probleme bei der Abwicklung von Verträgen, wenn der Verwalternachweis nicht ordnungsgemäß geführt worden ist. Ausschlaggebend für den Nachweis ist das Protokoll der Eigentümersammlung, in dem der Verwalter zum Verwalter bestellt worden ist, nicht der Verwaltervertrag. Absolut zwingend ist, dass der Verwalternachweis zur Vorlage beim Grundbuchamt nur durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden kann. Es sollten unverzüglich nach der Versammlung, der Vorsitzende und ein Wohnungseigentümer und falls ein Verwaltungsbeirat bestellt worden ist, auch dessen Vorsitzender oder dessen Stellvertreter, das Protokoll unterzeichnen und ihre Unterschrift von einem Notar beglaubigen lassen. Das Original sollte der Verwalter sodann an die erste Grundakte übersenden, die für die Wohnungseigentümergeinschaft angelegt worden ist. Hier kann das Protokoll aufbewahrt werden. Jedem Notar sollte der Verwalter automatisch bei der Erteilung einer Verwalterzustimmung zu einem Kaufvertrag mitteilen, wo dieses Protokoll aufbewahrt wird.

Auch sollte das Ersuchen der Notare möglichst zügig bearbeitet werden, damit der Kaufvertrag wirksam wird und abgewickelt werden kann. Die Erteilung der Zustimmung ist bei einer entsprechenden Formulierung in einer Teilungserklärung Wirksamkeitsbedingung, d.h., der Kaufvertrag ist erst dann wirksam, wenn der Verwalter diesem Kaufvertrag zugestimmt hat.

Eine zügige Beglaubigung des Protokolls und der Erteilung der Zustimmung erspart dem Verwalter Haftungsvorwürfe.

## **11) Bauträgervertrag**

Bei einem Bauträgervertrag handelt es sich um einen Vertrag, in dem ein Bauträger nicht nur ein Grundstück oder ein Teil seines Grundstücks verkauft, sondern dieses auch neu bebaut. Er schuldet mithin nicht nur die Übereignung eines Grundstücks, sondern auch Bauleistungen. Wenn Renovierungsarbeiten in nicht unerheblichem Maße von dem Bauträger durchgeführt werden, kann es sich auch bei dem Verkauf eines Altbaus oder einer Wohnung in einem Altbau um einen Vertrag handeln, der den besonderen Regeln für Bauträgerverträge unterliegt.

Es gibt zahlreiche Unterschiede zu einem "normalen" Kaufvertrag, bei dem ein bestehendes, nicht zu renovierendes Hausgrundstück veräußert wird. Es soll nur auf einige wenige Besonderheiten hingewiesen werden.

- Wichtig ist, dass der Käufer zu einem frühen Zeitpunkt (auch hier gilt die 2-Wochen-Frist) genau weiß, was er kauft. Er braucht somit nicht nur den Entwurf des Vertrages, sondern auch den Entwurf der Bezugsurkunde, in der u.a. die Baubeschreibung niedergelegt worden ist und die Teilungserklärung, in der er seine Rechte und Pflichten als Miteigentümer findet. Aufgrund dessen ist es viel zu spät, dem Kaufinteressenten diese Unterlagen erst kurz vor dem Notartermin oder gar erst in dem Termin zu übergeben.
- Bei der Fälligkeit reicht die Sicherstellung der Eintragung der Auflassungsvormerkung nicht aus. Sie muss in das neue Grundbuch, das für den Kaufgegenstand (oftmals die Wohnung) neu gebildet wird, vom Grundbuchamt eingetragen worden sein.
- Die Vereinbarung von Ratenzahlungen ist zulässig und üblich. Die Parteien müssen sich jedoch an die Regeln der Makler- und Bauträgerverordnung halten. Der Entwurf eines Zahlungsplanes und ein Beispiel für die Fälligkeit sind beigefügt.

- Wichtig ist, dass der Bauträger zwingend 5 Jahre für die Bauleistung haften muss. Diese Haftung gemäß den Vorschriften des BGB kann nicht zu Lasten des Käufers geändert werden.

Die obigen Ausführungen können keine individuelle Beratung in dem speziellen Einzelfall ersetzen. Für Rückfragen stehe ich gerne jederzeit zur Verfügung.

Dr. Bredthauer  
Notariat am Gänsemarkt

**Notariat am Gänsemarkt  
Vorbereitung**

Sachbearbeiterin:  
Telefon 040/35 55 3-  
Telefax 040/35 55 33 00 /  
e-mail-Adresse: info@notariat-amgaensemarkt.de

<b><u>Verkäufer/in:</u></b>		<b><u>Verkäufer/in:</u></b>	
1. Name : _____ Vorname : _____ Beruf : _____ geb. am : _____ wohnhaft : _____	1. Name : _____ Vorname : _____ Beruf : _____ geb. am : _____ wohnhaft : _____		
<b>Bank:</b> Kto.Nr. _____ bei _____ BLZ _____			
<b><u>Bevollmächtigte der Verkäufer/in:</u></b>			
<b><u>Käufer/in:</u></b>		<b><u>Käufer/in:</u></b>	
2. Name : _____ Vorname : _____ Beruf : _____ geb. am : _____ wohnhaft : _____	2. Name : _____ Vorname : _____ Beruf : _____ geb. am : _____ wohnhaft : _____		
<input type="checkbox"/> Miteigentumsanteil		<input type="checkbox"/> BGB-Gesellschaft	

<b><u>Kaufgegenstand:</u></b> Straße Nr. : _____ Ort/PLZ : _____ Amtsgericht : _____ Grundbuchbezirk : _____ Grundbuchblatt : _____	<b><u>Zusätzlich für Wohnungseigentum:</u></b> Miteigentumsanteil : _____ Sondereig. an Whg. Nr.: _____ Stellplatz Nr. : _____ Besonderheiten : _____
--	---

<b><u>Kaufpreis €:</u></b> <input type="checkbox"/> Zahlung ohne Anderkonto (direkt) <input type="checkbox"/> Zahlung in <u>einer</u> Summe vor Übergabe am . . . auf Anderkonto <input type="checkbox"/> Zahlung in <u>zwei</u> Raten; die erste am . . . , die zweite vor Übergabe/am . . . <input type="checkbox"/> Auszahlung abhängig von der Übergabebestätigung
--

<b><u>Übergabe am:</u></b> <input type="checkbox"/> nicht vermietet	
Name des Mieters: <input type="checkbox"/> Mieter räumt zum _____ <input type="checkbox"/> Netto-Miete beträgt DM/€ _____	<input type="checkbox"/> Mietverhältnis wird übernom. <input type="checkbox"/> Mieterliste wird mitgebracht

**Verwalter Name/Firma:** \_\_\_\_\_

Anschrift : \_\_\_\_\_

**Makler:**

Anschrift : \_\_\_\_\_

Courtage : Wenn ja, € \_\_\_\_\_ oder \_\_\_\_\_ % des Kaufpreises incl. MwSt/ = € \_\_\_\_\_

**Entwürfe** :  nur an Makler  an Makler und Kaufvertragsparteien

**Besonderheiten:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_