

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG OHNE / MIT NOTARANDERKONTO

Allgemeine Sicherungen von Verkäufer und Käufer

Beim Erwerb eines Grundstücks ist ein direkter Austausch von Leistungen (Geld gegen Ware) aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Der Käufer erwirbt Eigentum erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, nicht schon mit Abschluss des Vertrages.
- An der Abwicklung des Kaufvertrages sind oft sowohl Banken auf Verkäuferseite beteiligt (abzulösende Gläubiger) als auch auf Käuferseite (finanzierende Gläubiger).

Auch diese benötigen wie Verkäufer und Käufer entsprechende Sicherungen im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages.

Ein Grundstückskaufvertrag wickelt sich daher „Stück für Stück“ unter möglichst vollständiger Sicherung von Verkäufer, Käufer und beteiligten Banken ab.

Sicherungen des Verkäufers

Der Verkäufer ist vor allem davor zu sichern, dass er das **Eigentum am Grundstück** ohne Kaufpreiszahlung verliert.

Der Verkäufer ist weiter davor zu sichern, dass er das Objekt vor der Kaufpreiszahlung übergibt. Hier besteht das Problem, dass bei einem nichtzahlenden Käufer dieser auf Herausgabe verklagt werden muss. Die Verkäuflichkeit des Objekts wäre daher erhebliche Zeit blockiert.

Schließlich ist zu Gunsten des Verkäufers zu gewährleisten, dass bei Nichtzahlung des Kaufpreises der Kaufvertrag **leicht und sicher rückabgewickelt** werden kann.

Sicherungen des Käufers

Die wichtigste Sicherung für den Käufer besteht darin, dass der Kaufpreis erst dann gezahlt werden darf, wenn ein **lastenfreier Eigentumserwerb** sicher gestellt ist.

Dies sind regelmäßig die „Auszahlungsvoraussetzungen“ (bei der Abwicklung über Notaranderkonto) bzw. die „Zahlungsvoraussetzungen“ (bei der Abwicklung ohne Notaranderkonto), die der Notar im Kaufvertrag vorsieht.

Als Voraussetzung muss der Kaufvertrag mindestens Folgendes vorsehen:

- Die Vormerkung für den Käufer muss eingetragen oder zumindest gewährleistet sein.
- Es müssen Löschungsbewilligungen für alle abzulösenden Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs vorliegen.
- Der Verzicht der Gemeinde/des Bezirksamts auf das gesetzliche Vorkaufsrecht muss vorliegen.

die Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages

- Der Grundstückskaufvertrag wird beurkundet.
- Die Eintragung der Vormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch wird beantragt
- Der Notar holt Löschungsbewilligungen für Altrechte in Abteilung II und III ein.
- Der Notar holt den Verzicht auf das Vorkaufsrecht der Gemeinde/des Bezirksamts ein.
- Der Notar holt etwa erforderliche Genehmigungen (z. B. GVO) ein.
- Sobald die Zahlungsvoraussetzungen/Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen, zahlt der Käufer den Kaufpreis an den Verkäufer bzw. auf ein Notaranderkonto.
- Nach Zahlung durch den Käufer wird das Kaufobjekt durch den Verkäufer übergeben.
- Gleichzeitig gibt der Verkäufer gegenüber dem Notar die Eigentumsumschreibung frei.
- Der Notar beantragt die Eigentumsumschreibung unter gleichzeitiger Löschung der Altrechte in Abteilung II und III.
- Schließlich wird das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben, die Altrechte in Abteilung II und III werden gelöscht und eventuell eine Finanzierungsgrundschuld zu Gunsten der finanzierenden Bank des Käufers eingetragen

Abwicklung mit Notaranderkonto

Bei der Abwicklung mit Notaranderkonto ist im Regelfall ein fester Zahlungszeitpunkt für den Käufer bzw. dessen finanzierende Bank bestimmt. Zu diesem Zeitpunkt wird der Kaufpreis auf das Notaranderkonto gezahlt.

Vom Notaranderkonto ausgezahlt wird der Kaufpreis an die abzulösenden Gläubiger bzw. an die Verkäuferseite vom Notar dann, wenn die allgemeinen Auszahlungsvoraussetzungen zur Sicherheit des Käufers vorliegen.

Der Kaufvertrag sieht in diesen Fällen also eine Einzahlung auf ein Notaranderkonto zu einem festen Stichtag vor und eine Auszahlung vom Notaranderkonto, wenn die Sicherungsvoraussetzungen für den Käufer vorliegen. Eine direkte Zahlung erfolgt nicht.

Abwicklung ohne Notaranderkonto

Auch bei der Abwicklung ohne Notaranderkonto holt der Notar die erforderlichen Sicherungen für den Käufer ein.

Sobald diese Voraussetzungen vorliegen, teilt der Notar dies dem Käufer mit und stellt den Kaufpreis fällig (Fälligkeitsmitteilung des Notars). Der Käufer gibt diese Fälligkeitsmitteilung eventuell an seine finanzierende Bank weiter, wenn er den Kaufpreis nicht selbst vollständig aus Eigenmitteln zahlt. Die finanzierende Bank zahlt nach der Fälligkeitsmitteilung an die abzulösenden Gläubiger bzw. an den Verkäufer.

Der Verkäufer bestätigt danach den Eingang der Zahlung gegenüber dem Notar, der sodann die Eigentumsumschreibung auf den Käufer beantragen kann.

Eine Besonderheit gibt es allerdings: Da das Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen (Vormerkung, Negativattest, Lastenfreiheit Abteilung II, III, erforderliche Genehmigungen) nicht datumsmäßig bereits beim Abschluss des Kaufvertrages zu fixieren ist, wird im Kaufvertrag regelmäßig ein „in Aussicht genommenes Zahlungsdatum“ aufgenommen.

Die Zahlung wird dann aber in **jedem Fall** abhängig gemacht von dem Vorliegen der übrigen Voraussetzungen.