

An dieser Linie beginnt die Messung. Sie wird auf der sogenannten idealen Lauflinie durchgeführt. Der Jones Counter wird abgelesen und der elektronische Tacho auf Null gestellt. Nach ca. 1 000 m auf dem Tacho wird an einem eindeutigen Punkt der Jones Counter abgelesen. Dieser Punkt wird durch den Straßennamen, eine Grundstücksnummer, einen Hinweis auf eine kommende oder soeben überquerte Straße, eine Laterne, eine Lichtsignalanlage oder ähnliches eindeutig festgelegt. So verfährt man jetzt alle 1 000 m, Halbmarathon, 5 Meilenpunkte bis man auf dem elektronischen Tacho 42 195 erreicht hat. Nach der nun erforderlichen Schlusskalibrierung und dem Ermitteln des Tagesarbeitswerts kann die Auswertung beginnen.

Für alle am Jones Counter abgelesenen Punkte bekommt man nun einen auf Null bezogenen Wert in Meter. Nun ergeben sich Korrekturen für alle 1 000 m u.ä. Punkte, aber auch für die Gesamtlänge des Laufs. Diese im allgemeinen kurzen Strecken werden mittels Messband oder ähnlichem Gerät wenige Tage vor dem Lauf örtlich vermessen und die sich nun ergebenden einzelnen Streckenpunkte farblich mit Ziffern oder Buchstaben gekennzeichnet. Für Start und Ziel fertigt man Skizzen, um für alle klare Verhältnisse zu schaffen. Ein Gesamtplan mit allen für den Lauf erforderlichen Punkte ist herzustellen.

Und nun: Auf die Plätze, fertig, los.

(Siegfried R. Menzel, Berlin)

Rund um den Grundstückserwerb

Mit den folgenden Informationen der Notarkammer Brandenburg wird ein umfassender Überblick von der rechtlichen Seite des Grundstücksgeschäfts gegeben, welcher auch für den Praktiker von Interesse ist.

Sicherheit beim Immobilienerwerb

Die schrittweise Abwicklung eines Grundstückskaufvertrags sichert Käufer und Verkäufer.

„Geld gegen Ware“ – was beim Zeitungskauf am Kiosk selbstverständlich ist, lässt sich beim Grundstückskaufvertrag nicht ohne weiteres verwirklichen. Das hat mehrere Gründe: Der Eigentumsübergang auf den Käufer kann rechtlich nicht von der Zahlung des Kaufpreises abhängig gemacht werden und vollzieht sich mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch, auf de-

ren genauen Zeitpunkt die Beteiligten keinen Einfluss haben. Auch können sie die Erteilung der behördlichen Genehmigungen und Bescheide, die für den Eigentumswechsel erforderlich sind, nicht beeinflussen.

Bei der Vertragsabwicklung stehen zwei Interessen im Raum: Der Käufer will den Kaufpreis erst an den Verkäufer zahlen, wenn er das Grundstück erhält. Der Verkäufer dagegen will das Grundstück erst aus der Hand geben, wenn er den Kaufpreis bekommen hat. Diese gegensätzlichen Interessen „unter einen Hut“ zu bringen, ist die zentrale Aufgabe des Notars bei der Gestaltung und dem Vollzug eines Grundstückskaufvertrags. Sie wird dadurch gelöst, dass sich die Abwicklung in mehreren, vom Notar überwachten Schritten vollzieht:

Zunächst wird für den Käufer im Grundbuch eine sogenannte Auflassungsvormerkung eingetragen. Mit dieser vorläufigen Eintragung wird das Grundstück für den Käufer gewissermaßen reserviert; sie schützt ihn davor, dass der Verkäufer das Grundstück ein weiteres Mal verkauft oder ihm durch gerichtliche Entscheidung die Befugnis zur Verfügung über das Grundstück entzogen wird.

Parallel dazu holt der Notar alle behördlichen Genehmigungen und Bescheide ein, die für die Abwicklung erforderlich sind und fordert von den im Grundbuch eingetragenen Gläubigern die Löschungunterlagen für die Belastungen an, die vom Käufer nicht übernommen werden.

Wenn alle diese Unterlagen vorliegen und die Auflassungsvormerkung eingetragen ist, kann die Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer erfolgen. Dies teilt der Notar nach Prüfung der genannten Voraussetzungen dem Käufer mit, oder aber er zahlt den auf ein Notar-Anderkonto hinterlegten Kaufpreis an den Verkäufer aus. Sind aus dem Kaufpreis noch Kredite des Verkäufers abzulösen, so erfolgen die dafür erforderlichen Zahlungen direkt an die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger. Auch dies wird dem Käufer von dem Notar mitgeteilt.

Erst wenn der Verkäufer den Erhalt des Kaufpreises bestätigt hat, stellt der Notar beim Grundbuchamt den Antrag, den Käufer als neuen Eigentümer in das Grundbuch einzutragen. Wenn der Notar die Richtigkeit der Eintragung überprüft hat, ist der Vorgang für alle Seiten abgeschlossen.

Grundstückskaufvertrag

Kein Buch mit sieben Siegeln – Was ty-

pischerweise zum Inhalt eines notariellen Grundstückskaufvertrags gehört:

Es könnte so einfach sein: Ein Handschlag – und das Geschäft ist perfekt. Was bei manchen Geschäften des täglichen Lebens noch möglich ist, reicht für Grundstückskaufverträge nicht aus. Hier ist die notarielle Beurkundung vorgeschrieben – und das ist auch gut so, denn schließlich geht es nicht nur um komplizierte Rechtsfragen, sondern für die meisten Bürger um die größte Investition ihres Lebens. Die notariellen Kaufverträge sind in der Regel mehrere Seiten lang. Was wird üblicherweise geregelt?

Außer klaren Angaben zu den Vertragsbeteiligten enthält der Vertrag zunächst die genaue Angabe des verkauften Grundstücks und den vom Notar ermittelten Grundbuchstand.

Eines der Kernstücke des Vertrags ist die Kaufpreisregelung. Hier muss die Fälligkeit festgelegt werden, also der Zeitpunkt, zu dem der Käufer den Kaufpreis bezahlen soll, und die Frage, ob die Zahlung direkt an den Verkäufer erfolgt oder über ein Anderkonto des beurkundenden Notars.

Geregelt wird ferner, wann der Besitz auf den Käufer übergeht, wann er also in das gekaufte Haus einziehen kann. Ab diesem Zeitpunkt trägt er die laufenden Kosten wie z.B. Grundsteuer, Kanalabgaben usw..

Eigentümer wird der Käufer dagegen erst, wenn er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Voraussetzung hierfür ist die im Vertrag enthaltene Auflassung, das heißt die Einigung der Vertragsparteien über den Eigentumswechsel. Regelmäßig wird vereinbart, dass der Notar diese Auflassung beim Grundbuchamt erst einreichen darf, nachdem der Kaufpreis an den

Verkäufer bezahlt ist. Um den Käufer bereits vor diesen Zeitpunkt abzusichern, wird meistens eine sogenannte Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Mit dieser vorläufigen Eintragung wird das Grundstück für den Käufer gewissermaßen reserviert.

Außerdem wird üblicherweise geregelt, ob und welche Rechte dem Käufer zustehen, falls sich das Haus bzw. das Grundstück nachträglich als mangelhaft erweist. Empfehlenswert ist auch eine Regelung dazu, welche Partei die Erschließungskosten trägt, die von den Gemeinden für Erschließungsmaßnahmen, z.B. Straßenbau- oder Kanalarbeiten, häufig erst nach Jahren erhoben werden.

In den meisten Fällen nimmt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises einen Kredit auf, zu dessen Absicherung seine Bank die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch verlangt. Hier hat es sich bewährt, dass der Verkäufer dem Käufer eine sogenannte Belastungsvollmacht erteilt, mit der er ihm gestattet, die Grundschuld bereits vor der Eigentumsumschreibung in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Gesetzlich vorgeschrieben sind Hinweise des Notars auf die erforderlichen behördlichen Genehmigungen, auf die gesetzlichen Vorkaufsrechte und auf die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese Bescheinigung ist Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch und wird vom Finanzamt erteilt, wenn die Grunderwerbsteuer gezahlt ist.

Schließlich wird geregelt, welche Partei die Grunderwerbsteuer und die Kosten für die Beurkundung und Abwicklung des Vertrags trägt. Mit dem Auftrag an den Notar zur Abwicklung des Vertrags stellen die Betei-

ligten sicher, dass der Notar sich um die Einholung der erforderlichen Genehmigungen und behördlichen Bescheide kümmert und den Vollzug des Vertrags überwacht.

Kaufvertrag und Grundstücksbelastungen

Ist das verkaufte Grundstück mit Grundschulden oder anderen Rechten Dritter belastet, so stellt sich die Frage, ob und wie diese Belastungen beseitigt werden können oder ob sie vom Käufer übernommen werden sollen.

Bei Grundschulden und Hypotheken, die noch offene Kredite des Verkäufers abdecken, wird häufig vereinbart, dass sie mit Hilfe des Kaufpreises abgelöst werden sollen. Diese Aufgabe wird regelmäßig vom Notar übernommen: Er fordert bei den Kreditinstituten die Löschungsbewilligung an, die für die Löschung dieser Rechte im Grundbuch erforderlich sind, und lässt sich den noch offenen Rückzahlungsbetrag mitteilen. Wenn alle sonstigen Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises vorliegen, wird der geforderte Betrag an das Kreditinstitut gezahlt – und zwar entweder direkt vom Käufer oder vom Anderkonto des Notars. Im Anschluss daran reicht der Notar die Löschungunterlagen beim Grundbuchamt ein und führt so die Löschung dieser Belastungen herbei.

Denkbar ist es auch, dass der Käufer eine eingetragene Grundschuld übernimmt. Nimmt er nämlich seinen Kredit bei der Bank auf, die im Grundbuch bereits eingetragen ist, so kann durch die Übernahme der Grundschuld Zeit gewonnen werden und der Käufer spart die Notar- und Grundbuchkosten für die erneute Bestellung einer Grundschuld.

Noch weitergehend kann der Käufer nicht nur die Grundschuld, sondern auch den zugrundeliegenden Kredit des Verkäufers übernehmen. Dies kann dann von Interesse sein, wenn es sich um ein besonders zinsgünstiges Darlehen handelt. Für diese Kreditübernahme ist jedoch die Zustimmung der Bank erforderlich, die in den meisten Fällen vom Notar eingeholt wird. Hier empfiehlt es sich, bereits vor der Vertragsbeurkundung mit dem Kreditinstitut abzustimmen, ob es einer Übernahme des Kredits zustimmen würde.

Bisweilen finden sich im Grundbuch Eintragungen von Hypotheken oder Grundschulden, die bereits viele Jahrzehnte alt sind. Sie können nur mit Zustimmung des eingetragenen Gläubigers bzw. seiner Erben gelöscht werden, was unter Umständen umfangreiche Ermittlungen und Erbnachweise erforderlich machen kann. Handelt es sich um Beträge unter 6 000 •, so kann die Löschung erfolgen, wenn die eingetragene Geldsumme zzgl. einer ZinspauSchale beim Amtsgericht hinterlegt wird. Eintragungen in Mark der DDR, Reichs- oder Goldmark usw. werden nach einem bestimmten Faktor umgerechnet. Alle diese Vorgänge kann der Notar für die Beteiligten übernehmen.

Aber auch andere Rechte können im Grundbuch eingetragen sein, wie z.B. Wege-, Wohnungs-, Vorkaufsrechte usw.. Auch hier muss bei der Beurkundung geklärt werden, ob der Berechtigte mit einer Löschung einverstanden ist oder ob die Rechte vom Käufer übernommen werden sollen. Um alle diese Fragen der Vertragsgestaltung und –abwicklung kümmert sich der Notar.

Kauf unvermessener Grundstücksflächen

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass ein Grundstück verkauft wird, das noch nicht vermessen oder im Liegenschaftskataster noch nicht als selbständiges Flurstück erfasst ist, z.B. wenn Parzellen aus einem neuen Baugebiet vergeben werden. Für die Gestaltung und Abwicklung solcher Verträge gelten einige Besonderheiten:

Zunächst müssen Größe, Lage und der genaue Zuschnitt der verkauften Teilfläche in dem Vertrag eindeutig und unzweifelhaft beschrieben werden. Dies geschieht im Regelfall durch Verweisung auf einen Lageplan, der dem Kaufvertrag als Anlage beigefügt wird. Hier ist besonders auf die genaue Darstellungsweise und einen angemessenen Maßstab zu achten.

Die Vermessung des Grundstücks erfolgt entweder durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Katasteramt. Im Kaufvertrag sollte geregelt werden, wer die Vermessung in Auftrag gibt und wer die Kosten dafür trägt. Ist die Vermessung erfolgt, so wird das Vermessungsprotokoll beim Katasteramt eingereicht und die ermittelten Daten werden in das Liegenschaftskataster übernommen. Die verkaufte Teilfläche erhält dabei eine neue, selbständige Flurstücksnummer, der die bisherige Nummer des Flurstücks vorangestellt wird (z.B. 17/2 für Teilfläche aus dem Flurstück 17).

Die üblichen Schritte zum Vertragsvollzug kann der Notar unabhängig von der Vermessung und der Tätigkeit des Katasteramts durchführen. Er wird also die erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Bescheide beantragen und Löschungs-

unterlagen von den im Grundbuch eingetragenen Gläubigern anfordern. Auch die Auflassungsvormerkung, die das Grundstück für den Käufer gewissermaßen „reserviert“, kann unabhängig von der Vermessung in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann dagegen erst erfolgen, wenn die neue Flurstücksnummer vom Katasteramt mitgeteilt worden ist. Dann wird in einer Nachtragsurkunde festgehalten, dass das neue Flurstück identisch mit dem Kaufgegenstand aus dem Kaufvertrag ist (Identitätserklärung). Weicht das neue Flurstück vom Zuschnitt oder der Größe her wesentlich von dem Lageplan ab, der dem Kaufvertrag beigelegt wurde, so muss die Auflassung, also die Einigung über den Eigentumswechsel, in notariell beurkundeter Form wiederholt werden. Erst wenn diese Nachtragsurkunden vorliegen, kann der Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt gestellt werden.

Besonderheiten gelten auch für die Kaufpreisfinanzierung: Die Grundschuld, die der Käufer mit Zustimmung des Verkäufers zur Absicherung seines Kredits an der gekauften Parzelle bestellt, kann in das Grundbuch erst eingetragen werden, nachdem das Katasteramt die neue Flurstücksnummer vergeben hat. Soll der Kaufpreis schon vorher an den Verkäufer gezahlt werden, so muss auf Alternativen zur Absicherung des Kredits ausgewichen werden: Zum einen besteht die Möglichkeit, dass der Verkäufer sich zunächst damit einverstanden erklärt, dass das gesamte Grundstück mit der Grundschuld des Käufers belastet wird. Nachdem das Flurstück katasteramtlich erfasst ist, wird die beim Ver-

käufer verbleibende Restfläche von der Belastung wieder freigestellt.

In den meisten Fällen, insbesondere wenn aus einem Grundstück mehrere Parzellen gebildet werden, bietet sich die andere Möglichkeit an, dass der Käufer seinen Anspruch auf Verschaffung des Grundstücks an die Bank verpfändet. Dies gibt der Bank vorübergehend bis zur Eintragung der Grundschuld eine Sicherheit für ihren Kredit.

In allen Fällen sollte die inhaltliche Gestaltung und Abwicklung des Vertrags mit dem Notar besprochen werden.

Vorkaufsrechte beim Grundstückserwerb

Wer ein Grundstück günstig erworben hat, hat ein gutes Geschäft gemacht. Doch die Freude darüber währt nur kurz, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird und der Käufer im Ergebnis leer ausgeht. Gesetzliche Vorkaufsrechte werden zwar nur selten ausgeübt, müssen bei der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrags jedoch trotzdem beachtet werden. Auch privat vereinbarte Vorkaufsrechte können eine Rolle spielen.

Besteht an einem Grundstück ein Vorkaufsrecht, so bedeutet dies, dass der Vorkaufsberechtigte in einen abgeschlossenen Kaufvertrag gewissermaßen eintreten kann – und zwar zu den vereinbarten Konditionen. Hat also der ursprüngliche Käufer den Kaufpreis heruntergehandelt, so kommt der Vorkaufsberechtigte in den Genuss des guten Geschäfts. Das Vorkaufsrecht bedeutet jedoch nicht, wie oftmals angenommen wird, dass der Berechtigte jederzeit den Verkauf des Grundstücks an sich verlangen kann. Er kann dies nur, wenn der

Eigentümer aktiv wird und einen Kaufvertrag mit einem Dritten abschließt.

Gesetzliche Vorkaufsrechte gehen aus dem Grundbuch nicht hervor. Es ist Aufgabe des Notars, bei der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags zu prüfen, ob solche gesetzlichen Vorkaufsrechte eingreifen können.

Die größte praktische Bedeutung hat das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Bei jedem Grundstückskauf muss eine Bestätigung der Gemeinde eingeholt werden, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird oder gar kein Vorkaufsrecht besteht. Ohne diese Bescheinigung kann der Käufer im Grundbuch nicht als neuer Eigentümer eingetragen werden.

In den meisten Ländern (außer in Brandenburg) kann den Gemeinden außerdem ein Vorkaufsrecht nach dem Denkmalschutzgesetz zustehen, z.B. wenn es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt. Auch nach den Naturschutzgesetzen der Länder bestehen Vorkaufsrechte, wenn etwa das Grundstück in einem Naturschutzgebiet belegen ist.

Es gibt jedoch auch Fälle, in denen das Gesetz ein Vorkaufsrecht zugunsten von Privatpersonen begründet. Dies ist etwa der Fall, wenn eine vermietete Wohnung nachträglich in Wohneigentum umgewandelt wird. Dann steht beim erstmaligen Verkauf der Wohnung dem Mieter ein Vorkaufsrecht zu.

Außerdem können Vorkaufsrechte auch durch vertragliche Vereinbarung unter Privaten oder durch behördliche Entscheidung entstehen. Sie sind im Grundbuch eingetragen und deshalb – anders als die gesetzlichen Vorkaufsrechte – für die Beteiligten

ohne weiteres zu erkennen. Auch hier muss geklärt werden, ob der Vorkaufsberechtigte sein Recht ausübt oder der Vertrag mit dem Käufer zustande kommt.

In allen diesen Fällen ist es üblich, dass es der Notar übernimmt, den Vorkaufsberechtigten von dem Vertragsabschluss zu informieren und die Mitteilung einzuholen, ob von dem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht wird oder nicht. Auf diese Weise können dem Käufer unliebsame Überraschungen erspart werden. Bei der Vertragsgestaltung achtet der Notar darauf, dass in dem – seltenen – Falle der Ausübung eines Vorkaufsrechts den ursprünglichen Vertragsparteien kein Schaden entsteht.

Der gute Glaube an das Grundbuch

Das Grundbuch hat die Aufgabe, die Rechte an Grundstücken zu dokumentieren. Aus ihm geht hervor, wer Eigentümer eines Grundstücks ist, welche Rechte Dritter daran bestehen und welche Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück ruhen. Inzwischen schreitet die Einführung des Elektronischen Grundbuchs immer weiter voran.

Zur Führung der Grundbücher sind die Grundbuchämter bei den Amtsgerichten zuständig. Dort sind die Grundbücher geordnet nach Grundbuchbezirken und Grundbuchblättern.

Jedes Grundbuchblatt besteht aus mehreren Seiten, nämlich der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und den Abteilungen I bis III. Die Aufschrift in Gestalt eines Deckblatts enthält u.a. Angaben zum Amtsgericht, bei dem das Grundbuch geführt wird, den Grundbuchbezirk und die Nummer des Blatts. Im Bestandsverzeichnis sind die zu diesem Blatt gehörenden

Grundstücke mit den Katasterangaben wie Gemarkung, Flurstück und Größe aufgeführt. Wer Eigentümer eines Grundstücks ist, geht aus Abteilung I hervor. In den Abteilungen II und III schließlich werden die Rechte Dritter am Grundstück eingetragen, wobei Abteilung III den Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden vorbehalten ist; in Abteilung II werden alle sonstigen Lasten und Beschränkungen wie Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte und Verfügungsbeschränkungen eingetragen.

Der Inhalt des Grundbuchs genießt öffentlichen Glauben und dient der Bekanntgabe der Rechtsverhältnisse am Grundstück. Das heißt, dass die Eintragungen für und gegen jedermann wirken. Dazu zwei Beispiele:

- Ist der Verkäufer eines Grundstücks im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, so kann sich der Käufer auf die Richtigkeit dieser Eintragung verlassen. Er kann in Erfüllung des Kaufvertrags in „gutem Glauben“ Eigentümer werden, auch wenn tatsächlich das Grundstück nicht dem Verkäufer, sondern einem Dritten gehört hat.
- Vereinbart der Eigentümer eines Grundstücks mit seinem Nachbarn, dass er den Weg auf dessen Grundstück mit benutzen darf, so wirkt diese Vereinbarung nur zwischen den Vertragsschließenden. Veräußert z.B. der Nachbar sein Grundstück an einen Dritten, so muss der Erwerber die Benutzung des Wegs nicht hinnehmen. Etwas anderes gilt, wenn das Wegerecht im Grundbuch vermerkt ist – die Juristen sprechen dann von „dinglicher“ Sicherung.

An diesen Beispielen ist erkennbar, wie wichtig es ist, vor dem Abschluss eines

Grundstücksgeschäfts den Grundbuchinhalt festzustellen. Im Regelfall übernimmt diese Aufgabe der Notar, der die Beteiligten über seine Feststellungen informiert und seine Vertragsentwürfe entsprechend gestaltet.

Eintragungen ins Grundbuch erfolgen auf Antrag. Sie setzen weiterhin die Bewilligung desjenigen voraus, dessen Recht von ihnen betroffen ist. Diese sog. „Eintragungsbewilligung“ muss dem Grundbuchamt in notarieller oder notariell beglaubigter Urkunde vorgelegt werden.

Wer ein berechtigtes Interesse nachweist, kann Einsicht in das Grundbuch nehmen und Grundbuchauszüge verlangen. Zuständig dafür sind die Grundbuchämter. Die Notare setzen sich für eine Regelung ein, wonach künftig auch sie den Bürgerinnen und Bürgern Grundbucheinsicht ermöglichen können. Denn während die Grundbuchämter immer mehr zentralisiert werden, gibt es auch in Bereichen, in denen das nächste Grundbuchamt weit entfernt liegt, einen oder mehrere Notare, die einen direkten Zugang zum Elektronischen Grundbuch haben.

(Notarkammer Brandenburg)