

Wenn der Kaufvertrag ins Stocken gerät

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Am 27.12.2007 haben wir unsere Mietwohnung gekauft. Beurkundender Notar war eine Rechtsanwältin, die als amtlich bestellte Notariatsverwalterin tätig wurde. Die Kaufpreiszahlung erfolgte fristgerecht auf ein Notaranderkonto. Der Verkäufer war nach dem Vertrag verpflichtet, noch einige Arbeiten in der Wohnung durchzuführen. Wir haben in den letzten Monaten mehrfach den Verkäufer gefragt, warum wir immer noch nicht im Grundbuch eingetragen sind. Das Grundbuchamt hat mitgeteilt, dass bislang kein Antrag auf Eigentumsumschreibung vorliegt. Was raten Sie uns? (560 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Es kommt gar nicht so selten vor, dass die Abwicklung eines Wohnungseigentumskaufvertrages ins Stocken gerät. Die Gründe hierfür können vielfältig sein. Es liegt sicher nicht daran, dass hier für den Notar eine Notariatsverwalterin tätig war. In bestimmten Fällen (etwa bei Ausscheiden des Notars aus dem Amt) wird ein Notariatsverwalter für ihn bestellt. In Ihrem Fall wurde der Kaufpreis auf ein Notaranderkonto einbezahlt. Der Notar darf regelmäßig den Kaufpreis erst an den Verkäufer auszahlen, wenn sichergestellt ist, dass Sie auch ins Grundbuch als Eigentümer eingetragen werden. Weiter wäre zu fragen, ob Sie die Grunderwerbsteuer bereits bezahlt haben. Dann erst erteilt das Finanzamt die sogenannte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“. Erst wenn diese dem Notar vorliegt, kann die Umschreibung des Eigentums auf Sie erfolgen. Ich gehe davon aus, dass Ihnen zwischenzeitlich ein Grunderwerbsteuerbescheid vorliegt. Zudem müssen dem Notar die Löschungsunterlagen der noch im Grundbuch eingetragenen Gläubiger vorliegen. Der Käufer will das Grundstück natürlich lastenfrei erwerben. Oftmals sind die Löschungsunterlagen zunächst nicht vollständig. Möglicherweise hat auch der Verkäufer seine Bauverpflichtungen (noch) nicht erfüllt, sodass deshalb der Kaufvertrag ins Stocken geraten ist. In den Notarverträgen wird oftmals die Erfüllung einer Bauverpflichtung als Auszahlungsvoraussetzung für den Kaufpreis vereinbart. (1421 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Oben habe ich dargestellt, dass es viele Gründe geben kann, die eine Abwicklung eines Kaufvertrages verzögern können. Aus Ihrer Leserfrage geht hervor, dass Sie sich an den Verkäufer bzw. an das Grundbuchamt gewandt haben. Warum nicht an den Notar? Regelmäßig beauftragen die Vertragsparteien im Kaufvertrag den Notar mit der Abwicklung des Kaufvertrages. Erster Ansprechpartner ist deshalb natürlich der Notar. Es gehört zu seinen wesentlichen Aufgaben, Sie über die Hintergründe für den ins Stocken geratenen Kaufvertrag zu informieren. Sollte er selbst nicht in der Lage sein, das Hindernis zu beheben, etwa weil der Verkäufer seinen Bauverpflichtungen nicht nachkommt, sollten Sie mit einem Rechtsanwalt überlegen, ob Sie vom Vertrag zurücktreten und gegebenenfalls Schadensersatz vom Verkäufer verlangen. (809 Zeichen)