Formulierungsvorschläge Heft 10/2020

# beitrag des monats: Die Bestellung von Grundschulden bei Teilflächenkaufverträgen – Teil II, Dr. Stephan Szalai, Michael Jung

**S. 276**

**Abreden zur Finanzierungsmitwirkung/Ergänzung der Belastungsvollmacht:**

§…[Finanzierungsvollmacht/Belastungsvollmacht]

1. Verpflichtung des Veräußerers zur Mitbelastung/Finanzierungsmitwirkung

…

Die Verpflichtung besteht auch in Bezug auf die Belastung des Stammgrundstücks schon vor Eigentumsumschreibung und vor Vermessung und Fortführung etwaiger Veränderungen im Grundbuch.

Ergänzend treffen die Beteiligten folgende Vereinbarungen in Ziff. 2, die in der Bestellungsurkunde wiedergegeben werden müssen…

2. Sicherungsabrede, Abtretung und Zahlungsanweisungen, Fortbestand der Grundschuld

…

3. Vollmachten (an den Erwerber)

…

4. Anweisungen an den Notar

a) Gebrauchmachen von der Belastungsvollmacht im Allgemeinen

Der Notar wird vorsorglich angewiesen, im Falle der Belastung des Stammgrundstücks Anträge auf Eintragung von Grundpfandrechten nur zu stellen, wenn sich der Gläubiger zuvor unwiderruflich verpflichtet hat, nach der Vermessung die nicht mit verkauften Grundstücksteile unverzüglich aus der Pfandhaft zu entlassen und alle dazu erforderlichen Erklärungen abzugeben sowie zuvor nicht in nicht verkaufte Grundstücksteile, d. h. bis zur Abschreibung nicht in das Stammgrundstück, zu vollstrecken.

b) Auflösend bedingte Grundpfandrechte

Soweit aufgrund dieser Belastungsvollmacht auflösend bedingte Grundpfandrechte bestellt werden, weisen die Beteiligten den Notar in einseitig nicht widerrufbarer Weise an,

aa) die Erklärung über das Fortbestehen des Grundpfandrechts nur insoweit abzugeben, wie die veräußerte Teilfläche (als finaler Belastungsgegenstand) vermessen ist,

bb) festzustellen und zu erklären, welche Flurstücke bzw. Grundstücke nicht Vertragsgegenstand des Kaufvertrages und somit nicht Belastungsgegenstand des Grundpfandrechts sind; diese Feststellung soll er auch bereits treffen, wenn der Vertragsgegenstand bzw. Belastungsgegenstand noch nicht vermessen und/oder mit einer eigenen Flurstücksnummer bezeichnet ist,

cc) aber den Eintritt der auflösenden Bedingung(en) nur nach folgender Maßgabe zu bewirken:

Das Grundpfandrecht ist in Teilen (Löschung auf einzelnen Flurstücken/Grundstücken) nur zur Löschung zu bringen, wenn

– der Notar dem Grundpfandrechtsgläubiger (ggf. und den Beteiligten) einen (auszugsweisen) Entwurf der entsprechenden Eigenurkunde übersendet oder er die freizugebenden Flurstücke diesem gegenüber schriftlich bezeichnet hat und

– darauf hingewiesen hat, dass er nach Ablauf einer Frist von 14 Tagen (gerechnet ab Absendung des Schreibens durch den Notar) die Eigenurkunde versenden werde und

– der Grundpfandrechtsgläubiger (ggfs. und die Beteiligten je) schriftlich sein Einverständnis dazu erteilt oder bis zum Ablauf der Frist dem nicht schriftlich widerspricht.

dd) den Grundpfandrechtsgläubiger

– von etwaigen Löschungen des Grundpfandrechts zu unterrichten und

– aufzufordern, dem Notar die Valutierung des Grundpfandrechts unaufgefordert schriftlich mitzuteilen,

ee) sich als die Urkunde/n vollziehender Notar auch gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger in der Bestellungsurkunde zur Beachtung der vorbenannten Anweisungen zugunsten des Grundpfandrechtsgläubigers (lit.cc)) zu verpflichten.

Die Anweisungen gemäß lit. aa) bis ee) sind in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde

wiederzugeben.

5. [eventuell: Löschungserleichterung für den Fall des Scheiterns] Soweit aufgrund dieser Belastungsvollmacht auflösend bedingte Grundpfandrechte bestellt werden, weisen die Beteiligten den Notar weiter in einseitig nicht widerrufbarer Weise an, das Grundpfandrecht im Ganzen (auf dem gesamten Stammgrundstück und/oder allen hieraus entstehenden Flurstücken) nur zur Löschung zu bringen, wenn

a) der Grundpfandrechtsgläubiger dem Notar schriftlich sein Einverständnis zur Löschung erteilt und

b) der Notar die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises an den Erwerber zu der im Urkundeneingang aufgeführten Anschrift oder zu einer anderen, ihm später vom Erwerber schriftlich mitgeteilten Anschrift versandt hat und

c) der Veräußerer dem Notar originalschriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen nicht vertragsgemäßer Zahlung des Kaufpreises von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist und

d) der Notar dem Erwerber an dessen im Urkundeneingang aufgeführte Anschrift oder an eine andere, ihm später vom Erwerber schriftlich mitgeteilten Anschrift per Einwurf-Einschreiben – unter Übersendung einer Kopie der unter lit. c) genannten Veräußerererklärung und mit Hinweis auf die unter lit. e) genannten Widerspruchsmöglichkeiten des Erwerbers – mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von sechs Wochen (gerechnet ab Absendung des Schreibens des Notars) die Eigenurkunde zum Grundbuchamt abreichen werde und

e) der Erwerber innerhalb dieser Frist dem Notar weder durch Bankbestätigung den Nachweis der Kaufpreiszahlung erbracht noch Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Die Anweisungen gemäß Ziff. 5 sind in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde wiederzugeben.

Der Notar wird in einseitig nicht widerrufbarer Weise angewiesen, sich gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger in der Bestellungsurkunde zur Beachtung der vorbenannten Anweisungen zugunsten des Grundpfandrechtsgläubigers (lit. a)) zu verpflichten.

Der Notar wies darauf hin, dass er nicht nachprüfen könne, ob der Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt erfolgte. Er erläuterte dem Erwerber eingehend die mit dem Erlöschen des Grundpfandrechts verbundenen Gefahren. Außerdem verdeutlichte er dem Erwerber, dass dieser im eigenen Interesse jeden Wechsel seiner Anschrift dem Notar unverzüglich mitteilen solle, da den Notar diesbezüglich keine Nachforschungspflichten treffen.

**S. 277**

**Auflassungs-/Vollzugsvollmacht im Kaufvertrag:**

Die Beteiligten erteilen den Angestellten des Notars … vorsorglich die Vollmacht, jeweils einzelvertretungsberechtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Identität des Vertragsgegenstandes/Belastungsgegenstandes zu erklären, die Messung anzuerkennen, Leistungsbestimmungsrechte auszuüben[[1]](#footnote-1) sowie die Auflassung zu wiederholen, auch soweit sich Flächenabweichungen von 10 % oder mehr und/oder sich nach der Vermessung sonst wesentliche Abweichungen von den heute getroffenen Vereinbarungen ergeben. Sie sind weiter ermächtigt, alle Erklärungen vor dem Grundbuchamt abzugeben, zurückzunehmen oder abzuändern. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden; sie ist im Übrigen im Außenverhältnis unbeschränkt.

Zudem wird der Notar – auch über § 15 GBO hinaus – ermächtigt, entsprechende Identitätserklärungen bzw. Messungsanerkennungen in eigenem Namen abzugeben.

Von vorstehenden Vollmachten darf – ohne dass dies die Vollmacht im Außenverhältnis beschränkt – nur Gebrauch gemacht werden, wenn – der Notar den Beteiligten einen Entwurf der betreffenden Erklärungen an die im Urkundeneingang benannte Anschrift versendet hat und

– die Beteiligten darauf hingewiesen hat, dass er nach Ablauf einer Frist von 14 Tagen (gerechnet ab Absendung des Schreibens durch den Notar) die betreffenden Erklärungen abgeben bzw. beurkunden werde und

– die Beteiligten je schriftlich ihr Einverständnis dazu erteilen oder keiner der Beteiligten dem bis zum Ablauf der Frist schriftlich widerspricht.

Soweit sich Flächenabweichungen von 10 % oder mehr und/oder sich sonst wesentliche Abweichungen ergeben, soll von vorstehenden Befugnissen weiter nur nach Rücksprache bzw. mit den Beteiligten bzw. nur mit deren explizitem Einverständnis Gebrauch gemacht werden.

**S. 277**

**Vorsorglicher Antrag zur Grundbuchberichtigung:**

Der Erwerber beantragt hiermit schon jetzt die Berichtigung des Grundbuchs, soweit der Notar eine Erklärung durch Eigenurkunde bezüglich der aufgrund vorstehender Belastungsvollmacht bestellten auflösend bedingten Grundpfandrechte abgibt.

**S. 278**

**Ergäzungen des Grundschuldbestellungsformulars:**

Ziff. X

Die heute bestellte Grundschuld dient der Finanzierung des Erwerbs der durch UR-Nr. … des Notars … mit Amtssitz in …(Vorurkunde) veräußerten Teilfläche (Vertragsgegenstand und hiesiger Belastungsgegenstand). Daher soll die Grundschuld nach der Vermessung nur am Vertragsgegenstand bestehen bleiben. Die Grundschuld ist auflösend bedingt.

Die auflösende Bedingung

– entfällt insoweit, als der amtierende Notar durch Eigenurkunde gegenüber dem Grundbuchamt erklärt, dass die auflösende Bedingung entfallen sei bzw. die Grundschuld fortbesteht bzw. unbedingt sei, und kumulativ die von dem Notar in der Eigenurkunde bezeichneten Flurstücke im Grundbuch eingetragen sind bzw. waren;

– tritt insoweit ein, als der amtierende Notar durch Eigenurkunde gegenüber dem Grundbuchamt erklärt, dass die auflösende Bedingung eingetreten sei bzw. die Grundschuld erloschen sei und kumulativ die von dem Notar in der Eigenurkunde bezeichneten Flurstücke im Grundbuch eingetragen sind bzw. waren.

Dies gilt insbesondere auch nach der Teilung des belasteten Grundstücks und Fortführung im Grundbuch (mithin nach Entstehen der Gesamtgrundschuld); die auflösende Bedingung tritt dann in dem Umfang ein bzw. entfällt in dem Umfang, wie der Notar dies in seiner Eigenurkunde für ein dort bezeichnetes Flurstück erklärt, sodass die auflösende Bedingung nur in Bezug auf die von dem Notar in der Eigenurkunde bezeichneten Flurstücke eintritt oder entfällt und nur, wenn diese im Grundbuch eingetragen sind bzw. waren.

Die auflösende Bedingung ist im Grundbuch zu vermerken, was hiermit bewilligt und beantragt wird. Vorgeschlagen wird folgender Text: (auflösend) bedingte Grundschuld in Höhe von …

Zu vermerken ist weiterhin, dass zur Löschung des bedingten Rechts der Nachweis des Eintritts der auflösenden Bedingung genügen soll.

Der künftige Eigentümer/Darlehensnehmer [Erwerber zur Vorurkunde] beantragt hiermit schon jetzt die Berichtigung des Grundbuchs, soweit der Notar eine Erklärung durch Eigenurkunde in Bezug auf die hier bestellte Grundschuld abgibt.

Ziff. Y

Entsprechend den Vereinbarungen zu § … der Vorurkunde wird der amtierende Notar von den Beteiligten wie folgt angewiesen:

1. Veräußerer und Erwerber zur Vorurkunde (Kaufvertrag) weisen den Notar in einseitig nicht widerruflicher Weise an, … [Anweisung gemäß Ziff. 4 b) aa) bis ee) aus der Belastungsvollmacht].

2. Veräußerer und Erwerber zur Vorurkunde (Kaufvertrag) weisen den Notar ferner in einseitig nicht widerruflicher Weise an, … [Anweisung gemäß Ziff. 5 a) bis e) aus der Belastungsvollmacht].

Er soll die Grundschuld ferner erst dann zur Eintragung abreichen, wenn die Bank eine entsprechende Weisung privatschriftlich erteilt hat und die Weisung des Bestellers fortbesteht.

Der Notar verpflichtet sich gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger, die vorstehenden zugunsten des Grundpfandrechtsgläubigers getroffenen Anweisungen zu beachten. Auf einen Zugang der Annahmeerklärung wird verzichtet.

Die vorstehenden Bestimmungen (Ziff. X und Y) gelten unabhängig von etwaigen Abweichungen des Vermessungsergebnisses von den in der Vorurkunde (Kaufvertrag) getroffenen Vereinbarungen.

**S. 281**

**Anschreiben an die finanzierende Bank:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu meiner UR-Nr. (Kaufvertrag) hat der Grundstückseigentümer aus dem Pfandobjekt eine unvermessene Teilfläche zur Größe von ca. … erworben und zur UR-Nr. … eine Grundschuld bestellt.

In dieser Angelegenheit

1. übersende ich Ihnen anliegend die erbetene(n)

– (einfachen) Abschrift(en) der Grundschuldbestellungsurkunde;

– vollstreckbare(n) Ausfertigung(en) der Grundschuldbestellungsurkunde;

– einfache Abschrift des vorgenannten Kaufvertrages;

2. weise ich hin auf:

– die Einschränkung der Sicherungsabrede;

– die auflösende Bedingung der Grundschuld sowie darauf, dass ich als Notar hiernach zur finalen Bestimmung des Pfandgegenstandes sowie zur Bewirkung der Löschung von nicht pfandgegenständlichen (Teil-)Flächen ermächtigt bin;

– meine Ihnen gegenüber bestehende Verpflichtung gemäß Ziffer Y … der Grundschuld, wonach die Grundschuld nach Valutierung gegen Ihren Willen auf dem Vertragsgegenstand nicht mehr zur Löschung gebracht wird;

3. bitte ich

– um Erteilung Ihres Einverständnisses zu dem gewählten Vorgehen gemäß Ziffer Y … der Grundschuld/§ … des Kaufvertrages;

– mir die Valutierung der Grundschuld unaufgefordert schriftlich mitzuteilen;

– vorsorglich um Übersendung einer unwiderruflichen Erklärung, dass Sie die nicht veräußerten Flächen nach der Vermessung auflagenfrei aus der Pfandhaft entlassen und alle dazu erforderlichen Erklärungen abgeben und bis dahin aus der Grundschuld nicht vollstrecken werden.

Gern können Sie für Ihre Antwort das in der Anlage befindliche Muster nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

…

Anlage

Betreff: UR-Nr.…, Notar Mustermann in Musterstadt

Sehr geehrter Notar…,

1. Ihr Schreiben zu vorgenannter UR-Nr. …, insbesondere die Einschränkung der Sicherungsabrede, haben wir zur Kenntnis genommen.

2. Wir sind mit dem gewählten Vorgehen gemäß Ziff. Y … der Grundschuld/§ … des Kaufvertrages einverstanden und werden Ihnen die Valutierung der Grundschuld unaufgefordert schriftlich mitteilen.

3. Des Weiteren verpflichten wir uns vorsorglich unwiderruflich, die nicht veräußerten Flächen nach der Vermessung auflagenfrei aus der Pfandhaft zu entlassen und alle dazu erforderlichen Erklärungen abzugeben und bis dahin aus der Grundschuld nicht zu vollstrecken.

Mit freundlichen Grüßen

…

**S. 282**

**Anschreiben an den Mandanten vor Erstellung der Eigenurkunde:**

**Variante 1: bei isolierter Freigabe von Fremdgrundstüken**

Betreff: meine UR-Nr. … (Kaufvertrag) und folgende Grundschuldbestellung zur UR-Nr.…

Sehr geehrte/r Herr/Frau…(Mandant),

die zu o. g. Kaufvertrag veräußerte Teilfläche ist gegenwärtig noch nicht vermessen/katasterlich erfasst/im Grundbuch fortgeschrieben. Allerdings lastet die unter Ihrer Mitwirkung bestellte Grundschuld auch auf Flurstücken, die an Dritte veräußert wurden bzw. nicht Vertrags- bzw. finaler Belastungsgegenstand zu den o. g. Urkunden sein sollen.

Aus diesem Grund beabsichtige ich, die (auszugsweise) in der Anlage befindliche Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, um die Grundschuld an diesen nicht zu o. g. Kaufvertragsurkunde veräußerten Flächen zur Löschung zu bringen.

[alternativ:] Aus diesem Grund beabsichtige ich, die Grundschuld an den in der Anlage bezeichneten Flurstücken unter Ausnutzung der mir in der Grundschuldbestellungsurkunde eingeräumten Rechtsmacht zur Löschung zu bringen.

Soweit ich innerhalb von 14 Tagen nach Absendung dieses Schreibens keine dem entgegenstehende Antwort erhalte, werde ich nach Maßgabe der Vereinbarungen bzw. Weisungen im Kaufvertrag verfahren.

Zur Vereinfachung übersende ich weiterhin die betreffende Fortführungsmitteilung.

Mit freundlichen Grü¨ßen

….

**Variante 2: bei Freigabe und Festlegung der Grundschuld**

**nach Vermessung der veräßerten Teilflähe**

Betreff: meine UR-Nr. … (Kaufvertrag) und folgende Grundschuldbestellung zur UR-Nr.…

Sehr geehrte/r Herr/Frau…(Mandant),

die zu o. g. Kaufvertrag veräußerte Teilfläche ist vermessen/katasterlich erfasst/im Grundbuch fortgeschrieben. Allerdings lastet die unter Ihrer Mitwirkung bestellte Grundschuld auch auf Flurstücken, die an Dritte veräußert wurden bzw. nicht Vertrags bzw. finaler Belastungsgegenstand zu den o. g. Urkunden sein sollen.

Aus diesem Grund beabsichtige ich, die (auszugsweise) in der Anlage befindliche Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, um die Grundschuld an den nicht zu o. g. Kaufvertragsurkunde veräußerten Flächen zur Löschung zu bringen und an den dort veräußerten Flächen voll wirksam werden zu lassen. Soweit ich innerhalb von 14 Tagen nach Absendung dieses Schreibens keine dem entgegenstehende Antwort erhalte, werde ich – nach Maßgabe der Vereinbarungen bzw. Weisungen im Kaufvertrag – verfahren.

Zur Vereinfachung übersende ich weiterhin die betreffende Fortführungsmitteilung.

[ggf.] Weiterhin beabsichtige ich, die ebenfalls in der Anlage befindliche Identitätserklärung in Ausübung meiner von Ihnen erteilten Vollmacht gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

…

Mit freundlichen Grüßen

….

**S. 283**

**Eigenurkunde des Notars zum Kaufvertrag und zur Grundschuld bei Festlegung des finalen Belastungsgegenstandes – mit Identitätserklärung:**

Eigenurkunde

des Notars … mit Amtssitz in …

vom …

betreffend meine Urkunden:

– UR-Nr. … vom … (Kaufvertrag) und UR-Nr. … vom … (Grundschuld),

– UR-Nr.…vom…(Drittgrundschulden).

I. Zu meiner Urkunde vom …, UR-Nr. …, haben … als Veräußerer an … als Erwerber eine Teilfläche von ca. … qm aus dem Grundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts …, Gemarkung …, Flur …, Flurstück … zur Größe von … (Stammgrundstück), veräußert und aufgelassen.

Zu meiner Urkunde vom …, UR-Nr. …, wurde das Stammgrundstück mit einer auflösend bedingten Grundschuld belastet.

II. Die Fläche ist inzwischen vermessen worden.

Ausweislich des Fortführungsnachweises vom … mit der Nummer … vom … wurde das Flurstück … (Stammgrundstück) geteilt in folgende Flurstücke:

– Flurstück …, Flur …, Gemarkung … zur Größe von …;

– Flurstück …, Flur …, Gemarkung … zur Größe von …;

– Flurstück …, Flur …, Gemarkung … zur Größe von ….

Die vorgenannten Flurstücke sind/werden im Grundbuch in Abteilung III wie folgt belastet:

– lfd. Nr. 1: …,

– lfd. Nr. 2: …,

– lfd. Nr. 3: ….

III. Weisungsgemäß wird erklärt, was folgt:

1. [Erklärungen zur vertragsgegenständlichen Grundschuld]

Der amtierende Notar erklärt: Die auflösende Bedingung zur Urkunde … (eigene Grundschuld)

– entfällt in Bezug auf das Flurstück … (Vertragsgegenstand/ Belastungsgegenstand), sodass die dort bestellte Grundschuld fortbesteht und unbedingt wird;

– tritt ein in Bezug auf alle übrigen dort belasteten Flurstücke, insbesondere in Bezug auf die Flurstücke …, sodass die dort bestellte Grundschuld insoweit erlischt.

Die Berichtigung des Grundbuchs wird insoweit beantragt.

2. [Erklärungen zu nichtvertragsgegenständlichen Grundschulden]

Auf dem Flurstück … (Vertragsgegenstand/Belastungsgegenstand) existieren nach Fortschreibung im Grundbuch/gegenwärtig weitere (vorgenannte) auflösend bedingte Grundpfandrechte.

Es handelt sich um die aufgrund folgender Urkunden bestellten Grundpfandrechte:

– Abt. III Nr. … aufgrund UR-Nr. …. Vom …,

– Abt. III Nr. … aufgrund UR-Nr.…. vom…,

– Abt. III Nr. … aufgrund UR-Nr. …. Vom …,

Der amtierende Notar erklärt: Die auflösende Bedingung tritt

– in Bezug auf diese vorbenannten UR-Nrn. …,

– jedoch beschränkt auf das/die Flurstück/e … [Vertragsgegenstand des Kaufvertrages/Belastungsgegenstand zu Ziff. 1 und ggf. weitere] ein, sodass die vorbezeichneten Grundschulden nur insoweit erlöschen.

Die Berichtigung des Grundbuchs wird insoweit beantragt.

3. (ggf. Identitätserklärung)

Das Flurstück …, Flur …, Gemarkung … zur Größe von … wird als Vertragsgegenstand zu vorbenanntem Kaufvertrag (UR-Nr.…) identifiziert und dabei auf den Fortführungsnachweis Nr.…Bezug genommen. Es wird bestätigt, dass das Flurstück Gegenstand der in der vorgenannten Urkunde enthaltenen Auflassung ist.

Diese Feststellung erfolgt aufgrund Auftrags und Vollmacht der Beteiligten.

Es wird bewilligt und beantragt, die Auflassung hinsichtlich dieses Flurstücks im Grundbuch zu vollziehen.

[Ort, Datum, Unterschrift und Siegel]

1. Eine ausdrücklich weiter erklärte Vollmacht hat der BGH dem Grundsatz nach gebilligt, vgl. BGH DNotZ 2016, 115. [↑](#footnote-ref-1)