

Probleme mit der Kaufpreisfälligkeit beim Wegfall der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO)

Diese Hinweise sind nur dann für Sie von Bedeutung, wenn in Ihrem Kaufvertrag die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung als Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung genannt ist. Wenn nicht, brauchen Sie diese Hinweise nicht zu beachten.

Nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) war bisher für manche Übertragungsverträge (Kaufverträge, Schenkungen, Tausch etc.) über Grundstücke in Thüringen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern eine Genehmigung erforderlich. Dabei wurde geprüft, ob noch Rückübertragungsansprüche wegen Enteignungen und Zwangsverkäufem in der DDR- oder NS-Zeit bestanden.

Der Gesetzgeber wollte mit Wirkung zum 01.07.2018 diese Voraussetzung für die meisten Fälle wegfallen lassen (Art. 18 des Gesetzes zur Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 655/2014 sowie zur Änderung sonstiger zivilprozessualer, grundbuchrechtlicher und vermögensrechtlicher Vorschriften und zur Änderung der Justizbeitreibungsordnung – EuKoPfVODG). Dabei ist es aber zu einer Unklarheit gekommen.

Das Gesetz sieht vor, dass die GVO-Genehmigung immer dann wegfällt, wenn *„im Zeitpunkt der Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Rechtserwerbs oder im Zeitpunkt der Eintragung des Rechtserwerbs kein Anmeldevermerk gemäß § 30b Absatz 1 des Vermögensgesetzes im Grundbuch eingetragen ist.“*

Wenn also kein ausdrücklicher Vermerk im Grundbuch steht, dass noch Rückübertragungsansprüche bei der zuständigen Behörde angemeldet wurden, dann sollte die GVO-Genehmigung wegfallen, so dass der Vertrag dann sofort wirksam wird.

Leider ist die Rechtslage nicht so eindeutig, wenn die Vormerkung bereits vor dem 01.07.2018 – also vor dem Inkrafttreten des Gesetzes – im Grundbuch eingetragen war. Der Gesetzgeber hat keine ausdrücklichen Übergangsregelungen für solche Fälle getroffen. Er war vermutlich davon ausgegangen, dass die Genehmigung ohne Weiteres auch dann zum 01.07.2018 wegfällt, wenn die Auflassungsvormerkung bereits eingetragen war und kein Anmeldevermerk eingetragen ist.

Nach verschiedenen Rechtsgutachten des Deutschen Notarinstituts (DNotI), der wissenschaftlichen Forschungseinrichtung der deutschen Notare, gibt es an dieser Auffassung aber begründete Zweifel. Es könnte durchaus sein, dass die Genehmi-

gung weiterhin erforderlich ist und der Vertrag bis dahin „schwebend unwirksam“ bleibt, also keine verlässliche Grundlage für den Eigentumserwerb bietet.

Das ist auch mehr als ein juristischer „Schönheitsfehler“. Ein unwirksamer Eigentumserwerb bleibt auch dann unwirksam, wenn er im Grundbuch vollzogen ist – dann muss unter Umständen die Eigentumsumschreibung nachträglich wieder rückgängig gemacht werden. Akut wird dieses Problem immer im Zusammenhang mit dem Kaufpreis oder anderen Gegenleistungen. Der Käufer muss sich darauf verlassen können, dass er das Eigentum erhält und auch behalten kann, wenn er den Kaufpreis zahlt. Dafür muss der Notar einstehen können. Das kann der Notar aber nicht, wenn die Rechtslage unklar ist.

Um diese Unsicherheit zu vermeiden, haben wir weiterhin die Genehmigung nach der GVO beantragt. Inzwischen wurde uns aber mitgeteilt, dass die Stellen im Land Thüringen (und vermutlich auch in anderen Ländern), deren Zuarbeit für die Erteilung der Genehmigung erforderlich ist, aufgelöst wurden. Es ist daher nicht mehr möglich, Genehmigungen nach der GVO zu erhalten.

Das würde zu einer Blockade für den weiteren Vertragsvollzug führen. Für dieses Problem können wir Ihnen **zwei Lösungsvarianten** vorstellen, von denen eine mit erhöhten Kosten, die andere mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden ist:

Variante 1 (sicherere Variante):

Die bereits im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung wird gelöscht und eine neue Auflassungsvormerkung wird eingetragen. Die neue, nach dem 01.07.2018 eingetragene Vormerkung führt zum Wegfall der GVO-Genehmigung, wenn inzwischen kein „Anmeldevermerk“ im Grundbuch eingetragen wurde (womit jedenfalls in Thüringen nach Auskunft der zuständigen Landesfinanzdirektion nicht mehr gerechnet werden muss). In diesem Fall kann der Vertragsvollzug ohne Verlust an Sicherheit fortgesetzt werden; Sie erhalten dann von uns die übliche Fälligkeitsmitteilung.

Die Löschung und Wiedereintragung der Vormerkung führt aber zu zusätzlichen Kosten. Hierzu einige Beispiele: Bei einem Wert von 50.000,00 € betragen diese ca. 110,00 €, bei einem Wert von 200.000,00 € ca. 250,00 € (diese Angaben sind unverbindlich – nähere Auskünfte erhalten Sie beim Grundbuchamt). Der Wert entspricht in den meisten Fällen dem Kaufpreis.

Variante 2 (Variante ohne Mehrkosten):

Sie erhalten von uns ein Schreiben, in dem wir Ihnen bestätigen, dass alle Fälligkeitsvoraussetzungen – außer der GVO-Genehmigung – vorliegen. Das bedeutet, dass der Kaufvertrag noch nicht abschließend wirksam geworden ist. Es ist auch nicht mit letzter Sicherheit gewährleistet, dass er mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch wirksam wird. Trotzdem kann der Käufer den Kaufpreis auf eigenes

Risiko im Vertrauen darauf zahlen, dass „alles gut geht“. Wir dürfen Ihnen diese Vorgehensweise nicht empfehlen, da der Notar verpflichtet ist, stets den sichersten Weg zu wählen. Ob Sie es doch tun, um Kosten zu sparen oder den Vollzug zu beschleunigen, ist aber Ihre Entscheidung. Sie müssen sich allerdings als Käufer darüber im Klaren sein, dass Sie dann im schlimmsten Fall den Kaufpreis verlieren und der Vertrag später doch noch scheitert.

Wenn Sie den Kaufpreis über ein Darlehen finanzieren, sollten Sie auch mit Ihrer Bank Rücksprache halten. Es ist möglich, dass Ihre Bank das Darlehen nur auszahlt, wenn Sie trotz der Mehrkosten den sicheren Weg gehen.

Zu Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Ihr Notar Ralf Schumm und Mitarbeiter