

EV.-LUTH. LANDESKIRCHE HANNOVERS DAS LANDESKIRCHENAMT

3000 Hannover 1, den 30. April 1984
Rote Reihe 6
Anschrift: Landeskirche Hannover, Postfach 3726 u. 3727
Durchwahl-Fernruf: (0511) 1241-238
oder Zentrale (0511) 1241-1
Telegrammanschrift: Landeskirchenamt Hannover
Konten der Landeskirchenkasse Hannover:
Postscheckamt Hannover Nr. 10100-305 (BLZ 250 100 30)
Landesbank Hannover Nr. 35913 (BLZ 250 500 00)
Ev. Kreditgenossenschaft Hannover Nr. 6009 (BLZ 250 607 01)
71130 III 9 R. 411
(Bei Beantwortung bitte angeben)

Rundverfügung G18/1984

Grundstückskaufverträge;

hier: Zahlung des Kaufpreises auf Notaranderkonto

- I. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 25. März 1983 - V ZR 168/81 - (NJW 1983, 1605) entschieden, daß die Zahlung eines Kaufpreises auf ein Notaranderkonto in der Regel noch nicht zum Erlöschen des Kaufpreisanspruches führt, so daß bei Veruntreuung des Geldes durch den Notar der Käufer gegebenenfalls noch einmal den Kaufpreis zahlen muß. Wir bitten daher, grundsätzlich keine Kaufverträge mehr mit Vereinbarungen zu schließen, die die Zahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto vorsehen.
- II. Beim Verkauf von Grundstücken durch Kirchengemeinden an Dritte ist die Zahlung des Kaufpreises über ein Notaranderkonto schon deshalb überflüssig, weil der Käufer bei einer Kirchengemeinde als öffentlich-rechtlicher Körperschaft die Gewähr hat, daß er nach Zahlung des Kaufpreises auch Grundstückseigentümer wird. Ist für die Fälligkeit des Kaufpreises nicht spätestens der Tag der Auflassung vertraglich vereinbart, so muß der Notar im Rahmen der Vereinbarungen, die die Grundbuchanträge enthalten, von den Vertragsparteien ausdrücklich angewiesen werden, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn der Kirchenvorstand ihm schriftlich mitgeteilt hat, daß der Kaufpreis und etwaige Verzugszinsen vollständig gezahlt worden sind.
- III. Beim Erwerb von unbebauten oder bebauten und in Abt. II und III des Grundbuches belasteten Grundstücken durch Kirchengemeinden wird die Zahlung des Kaufpreises über ein Notaranderkonto dann entbehrlich, wenn der Verkäufer seine Kaufpreisforderung gegen die Kirchengemeinde in erforderlicher Höhe an seine Grundpfandgläubiger für deren Haupt- und Nebenforderungen abtritt.

Die Gläubiger der in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte erteilen gegen Abtretung der Kaufpreisforderung in der entsprechenden Höhe daraufhin die zu einem lastenfreien Grundstückserwerb erforderlichen Pfandentlassungen vor Auszahlung des Kaufpreises zu Händen des beurkundenden Notars.

Erforderlich ist, vor Beurkundung eines Kaufvertrages bei den Grundpfandgläubigern zu klären, ob sie bereit sind, dem Notar die Pfandentlassungen bzw. Löschungsbewilligungen zu treuen Händen zuzuleiten, sobald der Kaufvertrag beurkundet ist und der Verkäufer Forderungsabtretungen vorgenommen hat.

Nach der Vertragsbeurkundung müssen die Gläubiger die Pfandentlassungen bzw. Löschungsbewilligungen sodann dem Notar zu treuen Händen zuleiten mit der Auflage, von ihnen erst Gebrauch zu machen, wenn sie entsprechend den Forderungsabtretungen das Geld erhalten haben.

Die Kirchengemeinde kann die Zahlungen unmittelbar an die Grundpfandgläubiger leisten, wenn die Abtretungen vorliegen, die Auflassungsvormerkung zugunsten der Kirchengemeinde im Grundbuch eingetragen ist und der Notar der Kirchengemeinde schriftlich mitgeteilt hat, daß er sämtliche zur lastenfreien Umschreibung erforderlichen Unterlagen (Pfandentlassungen, Löschungsbewilligungen) in den Händen hat.

Die Kosten, die mit den Pfandentlassungen bzw. Löschungsbewilligungen verbunden sind (unter anderem Notariatskosten), muß der Grundstücksverkäufer tragen, da er das Grundstück lastenfrei zu

übertragen hat.

- IV. Für den Fall, daß im konkreten Einzelfall in der Frage der Kaufpreiszahlung ungeachtet der vorstehenden Ausführungen ein Notaranderkonto in Anspruch genommen werden soll, bitten wir, diese vorher mit uns abzustimmen, weil dann zusätzliche Sicherheiten erforderlich sind.

gez. Dr. von Vietinghoff