# Merkblatt für Notare im Zusammenhang mit der Förderung des Erwerbs

# von Grundstücken durch die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW

# *An den beurkundenden Notar[[1]](#footnote-1):*

1. **Anmerkung**

Da für den Erwerb des Grundstücks Fördermittel der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW in Anspruch genommen werden sollen, sind im Zusammenhang mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages einige Besonderheiten zu beachten.

Zum einen muss – sofern der Zuwendungsbescheid zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht ergangen ist und keine Zustimmung zu einem vorzeitigen Maßnahmebeginn seitens der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW erteilt wurde – ein Rücktrittsrecht in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden (hierzu unter I.).

Zum anderen sind Einigungen über verschiedene Grundbucheintragungen zugunsten der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW unverzichtbar (hierzu unter II.). Die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW wird hierbei durch den Eigentümer aufgrund Vollmacht im Zuwendungsbescheid vertreten.

Seitens der Stiftung Wohlfahrtspflege werden die nachfolgenden Formulierungen zur Verfügung gestellt. Sollen die Grundbucheintragungen gleichzeitig mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages erfolgen, können die maßgeblichen Formulierungen an den noch nicht erfolgten Eigentumsübergang entsprechend angepasst werden. Sollen jedoch inhaltlich relevante Änderungen der Formulierungen vorgenommen werden, sind diese mit der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW abzustimmen. Die Leerstellen sind durch den beurkundenden Notar auszufüllen.

Gerne stellen wir Ihnen die nachfolgenden Formulierungen auch als Word-Dokument zur Verfügung. Bitte kontaktieren Sie uns hierzu per E-Mail unter info@sw.nrw.de.

# I. Kaufvertrag

Es ist unverzichtbar, dass bis zur Bewilligung der Zuwendung folgendes Rücktrittsrecht in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen wird, wenn die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW nicht ausnahmsweise einem vorzeitigem Maßnahmebeginn zugestimmt hat:

„Der Käufer ist zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag berechtigt, wenn eine Zuwendung mindestens in Höhe von \_\_\_\_\_\_\_\_\_ € nicht spätestens bis zum \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ durch Zuwendungsbescheid der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW bewilligt wurde.

Der Rücktritt hat innerhalb von \_\_\_\_\_\_\_\_ Monaten schriftlich gegenüber dem Verkäufer zu erfolgen. Der Notar ist über den Rücktritt unverzüglich zu informieren.

Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer unverzüglich über eine bewilligte Zuwendung schriftlich zu informieren; eine Abschrift an den Notar wird erbeten.“

# II. Grundbucheintragungen

## 1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Gemäß Zuwendungsbescheid ist der Eigentümer zur Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet.

„Die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW und der Eigentümer vereinbaren hiermit die folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit:

Der Eigentümer räumt hiermit an seinem Grundbesitz, Grundbuch von \_\_\_\_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_\_\_\_, der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW, Fürstenwall 25 in 40219 Düsseldorf, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt ein:

Der Eigentümer hat jede Nutzung zu unterlassen, außer zu Zwecken, die von der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW benannt werden. Die Benennung ist erteilt für die Nutzung zu/als \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Förderzweck gemäß Zuwendungsbescheid einfügen).

Die Eintragung in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt. Die Dienstbarkeit ist im Rang in Abteilung II nur nach nicht wertmindernden Rechten einzutragen. Rechte in Abteilung III dürfen nicht vorgehen.

Die Dienstbarkeit ist zur Löschung zu bewilligen, wenn die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW einen Erstattungsanspruch in Höhe der Zuwendung geltend macht und dieser Anspruch vollumfänglich erfüllt wurde.“

## 2. Vorkaufsrecht

Gemäß Zuwendungsbescheid ist der Eigentümer zur Bestellung eines Vorkaufsrechts verpflichtet.

„Die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW und der Eigentümer vereinbaren hiermit das folgende Vorkaufsrecht:

Der Eigentümer bestellt hiermit an dem im Grundbuch von \_\_\_\_\_\_\_\_ auf Blatt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eingetragenen Grundbesitz ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht zugunsten der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW, Fürstenwall 25 in 40219 Düsseldorf. Das Vorkaufsrecht ist übertragbar. Bei mehreren Berechtigten gilt für das Verhältnis der Berechtigten untereinander § 472 BGB. Das Vorkaufsrecht ist für alle Verkaufsfälle bestellt. Für das Vorkaufsrecht gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen.

Die Eintragung in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt. Die Eintragung soll an nächstoffener Rangstelle eingetragen werden.

Bis zur Eintragung in das Grundbuch gilt das Vorkaufsrecht zwischen den Beteiligten mit schuldrechtlicher Wirkung.

Das Vorkaufsrecht ist zur Löschung zu bewilligen, wenn die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW einen Erstattungsanspruch in Höhe der Zuwendung geltend macht und dieser Anspruch vollumfänglich erfüllt wurde.“

## 3. Grundschuld

Zur Sicherung eines möglichen Rückforderungsanspruchs der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW ist eine vollstreckbare Grundschuld ohne Brief im Nominalbetrag der bewilligten Zuwendung zuzüglich 20 % Zinsen jährlich und einer einmaligen Nebenleistung in Höhe von 10 % zu bestellen.

Das Recht ist nach Finanzierungsgrundschulden über maximal \_\_\_\_\_\_ (s. Förderbescheid) zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe einzutragen.

**„I. Bestellung einer Grundschuld**

Der Eigentümer erklärt:

1. Auf dem Grundbesitz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

wird für die **Stiftung Wohlfahrtspflege NRW**, Fürstenwall 25, 40219 Düsseldorf, eine

(Gesamt-)**Buchgrundschuld**

in Höhe von EUR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (i.W.: Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) bestellt.

2. Die Grundschuld ist vom Tage der Eintragungsbewilligung ab mit 20 Prozent jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind am ersten Tag des folgenden Kalenderjahres nachträglich zu zahlen. Zusätzlich ist eine einmalige sonstige Nebenleistung von 10 Prozent des Grundschuldkapitals zu zahlen.

3. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen.

4. Wegen des Grundschuldbetrages, der Zinsen und der sonstigen Nebenleistung wird die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz in der Weise erklärt, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zulässig ist.

5. Die Grundschuld soll Rang erhalten in Abteilung II nach nicht wertmindernden Rechten, in Abteilung III nach \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6. Es wird bewilligt und beantragt

a) die Grundschuld und die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das Grundbuch einzutragen

b) der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW eine beglaubigte Abschrift der Grundschuldbestellungsurkunde zu erteilen

c) nach Eintragung der Grundschuld der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW eine unbeglaubigte Abschrift des Grundbuchs zu erteilen - zu Händen ­des Notars.

7. Der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW ist jederzeit auf ihren einseitigen Antrag eine für den Grundschuldbetrag und die Zinsen sowie die einmalige Nebenleistung vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der Fälligkeit der Grundschuld bedarf.

8. Falls mehrere Pfandobjekte belastet werden und die Grundschuld nicht an allen zugleich, d. h. an demselben Tage eingetragen wird, soll sie an denjenigen Pfandobjekten, an denen sie jeweils eingetragen wird, bereits mit der Eintragung unabhängig vom weiteren Vollzug der Urkunde entstehen.

9. ­Der Notar wird ermächtigt, von dieser Urkunde zugunsten der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW Gebrauch zu machen. Alle mit dieser Urkunde jetzt und in Zukunft verbundenen Kosten trägt der Eigentümer.

10. Zur weiteren Sicherung tritt der Eigentümer hiermit seine gegenwärtigen und künftigen Ansprüche auf Rückgewähr von Grundschulden, die der in dieser Urkunde bestellten Grundschuld gegenwärtig oder künftig im Rang vorgehen oder gleichstehen – insbesondere auf Abtretung der Grundschuld, auf Verzicht, Aufhebung und auf Herausgabe des Versteigerungserlöses - an die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW ab. Abgetreten sind auch Ansprüche auf Rückabtretung abgetretener Rückgewähransprüche. Die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW ist ermächtigt, die Abtretung den Drittschuldnern anzuzeigen.

**II. Persönliche Haftungsübernahme mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Eigentümer, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, erklärt:

Für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Grundschuldbetrages, der Zinsen vom Tag der Eintragungsbewilligung ab und der einmaligen Nebenleistung übernimmt der Eigentümer die persönliche Haftung, aus welcher ihn die Stiftung Wohlfahrtspflege NRW jederzeit in Anspruch nehmen kann. Der Eigentümer unterwirft sich auch wegen dieser persönlichen Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in das gesamte Vermögen.

Es wird beantragt, der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW auch insoweit unverzüglich eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde zu erteilen und auszuhändigen. Der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW ist auch insoweit jederzeit auf ihren einseitigen Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

**III. Zweckerklärung**

Die Grundschuld und die persönliche Schuldübernahme dienen als Sicherheit für alle Ansprüche, die der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW aus dem Zuwendungsbescheid vom \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Az. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) gegen den Eigentümer zustehen.

1. vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterschrieben:“

# III. Kosten

Kosten werden von der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW nicht übernommen.

1. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. [↑](#footnote-ref-1)