

## Vertriebsinformation

### Noch zu bildende Einzelgrundbücher / unvermessene Teilflächen

#### **Anforderungen der MHB im Grundsatz:**

Die MHB kann ein Darlehen erst nach rangrichtiger Eintragung der Grundschuld im angelegten *Einzelgrundbuch* auszahlen.

Eine Auszahlung der Kaufpreisraten gegen eine Bürgschaft nach §7 MaBV anstelle Grundschuldeintragung ist der MHB nicht möglich.

#### **§ 1 Kauf vom Bauträger**

#### **Daraus folgende Anforderungen an den Kaufvertrag:**

Für die MHB ist es deshalb unabdingbar, dass im Kaufvertrag die Möglichkeit einer Auszahlung nach §7 MaBV ausgeschlossen ist („kompatibler Kaufvertrag“). Wenn beide Auszahlungsprozesse (§3 MaBV und §7 MaBV) im Kaufvertrag verankert sind („inkompatibler Kaufvertrag“), muss §7 MaBV gestrichen werden.

#### **Daraus folgende Anforderungen an die Beantragung:**

#### **Was nicht geht:**

- Der Kaufvertragsentwurf wird inkompatibel eingereicht. Die Marktfolge der MHB nimmt im Nachgang Kontakt zum Vermittler auf, damit dieser mit dem Bauträger in Verhandlungen über die Streichung des § 7 MaBV tritt.
- Der Kaufvertragsentwurf wird inkompatibel eingereicht. Der Bauträger lässt über den Vermittler per Email erklären, dass er mit einer Streichung des §7 MaBV einverstanden sei, oder dass er bereit sei, Kaufpreisraten nicht vor Eintragung der Grundschuld im Einzelgrundbuch fällig zu stellen.

#### **Wie es stattdessen sein muss:**

- Der Kaufvertragsentwurf wird kompatibel eingereicht.
- Der Kaufvertragsentwurf wird inkompatibel eingereicht und der Vermittler holt vor Einreichung des Finanzierungsantrags eine schriftliche vom Bauträger unterzeichnete Erklärung ein, dass das Notariat angewiesen wird,

den Kaufvertragsentwurf der ausschließlichen Verfügung nach §3 MaBV entsprechend zu säubern. Die Erklärung umfasst folgenden Wortlaut:

*Hiermit bestätigen wir, dass die Kaufpreisraten aus dem Kaufvertrag ausschließlich nach §3 MaBV angefordert und die sich auf die Fälligkeit der Kaufpreisraten beziehenden Passagen im Kaufvertrag vor Beurkundung in diesem Sinne geändert werden.*

## § 2 Kauf eines Grundstücks und Neubau mit Generalunternehmer

Dieser Fall kann auftreten, wenn der Kunde ein Grundstück kauft und darauf bauen möchte. In der Regel steht im Kaufvertrag dann: „gekauft wird eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 504,3 qm“.

### **Daraus folgende Anforderungen an den Kaufvertrag:**

Der Grundstückskaufvertrag muss den Vollzug der Vermessung des Grundstücks als Voraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung enthalten. Der Wortlaut ist etwa wie folgt:

„Der Fortführungsnachweis des Vermessungsamtes über die Vermessung des vertragsgegenständigen Grundstückes liegt dem Notar vor und ist im Grundbuch vollzogen.“

Im Grundstückskaufvertrag muss die Bildung des Einzelgrundbuches (nicht die Eintragung im Gesamtgrundbuch) des vermessenen Flurstückes als Voraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung aufgeführt sein.

### **Daraus folgende Anforderungen an die Beantragung:**

#### **Was nicht geht:**

- Der Entwurf des Grundstückskaufvertrags enthält bei Antragseingang nicht die beiden o. g. Bedingungen. Die Marktfolge der MHB nimmt im Nachgang Kontakt zum Vermittler auf, damit dieser mit dem Kunden vereinbart, die o. g. Bedingungen in den Grundstückskaufvertrag aufzunehmen.

#### **Was stattdessen sein muss:**

- Der Entwurf des Grundstückskaufvertrags enthält bei Antragseingang die beiden o. g. Bedingungen.