

## Udarbejdelsen af købsaftalen

I Tyskland bliver en handel over en fast ejendom først bindende, når kontrakten er underskrevet hos en notar. Den danske model, hvor der ofte skrives under på mæglerens standardformular med forbehold for advokatens godkendelse, findes ikke i Tyskland. Bindende tilbud og accept på køb af fast ejendom kan ligeledes kun afgives foran en notar. Det betyder, at den reservationsaftale, som den interesserede køber eventuelt skriver under på, ikke må betragtes som en forkøbsret. Bliver ejendommen til trods for indgået reservationsaftale alligevel solgt til en anden køber, vil dette kunne medføre krav om erstatning for de omkostninger den første interessent har haft. Men en ret til overdragelse af ejendommen kan ikke gennemtvinges.

Selvom en notar som udgangspunkt er forpligtet til at være uafhængig og neutral, er det ofte sælgeren eller bygherren (ved de kombinerede entrepris- og købsaftaler), der foreslår en notar og endvidere allerede har forberedt en kontrakt. Da det imidlertid er køberen, der betaler notarens honorar, er der intet, der hindrer køber i selv at vælge notaren. Notarens opgave er at udarbejde en kontrakt, som skal tilgodese begge parter interesser, og som skal sikre selve berigtigelsen af handlen. Notaren sørger for, at pantehæftelser, som ikke skal overtages, bliver slettet, at køber bliver registeret i tingbogen, og at købesummen først frigives, når formalia er på plads. Notaren har således en betroet stilling - ikke kun i forhold køber og sælger, men også til pantehaverne.

Imidlertid kender notaren ikke de konkrete oplysninger, som køber har indhentet og fået oplyst af sælger i forbindelse med købsforhandlingerne. Det er her advokatens opgave at sørge for, at de oplysninger og erklæringer, herunder indeståelser og garantier, som sælger har afgivet, bliver medtaget i kontrakten. Notarens oprindelige nøgterne standardudkast til en købsaftale vil med et grundigt kendskab til ejendommen nødvendigvis blive ændret på flere punkter.

Den endelige aftale skal skrives under af begge parter hos notaren. Selvom køber kan overdrage fuldmagten til en anden person, anbefales et personligt fremmøde. Det skyldes, at det ikke er ualmindeligt, at der endnu under mødet hos notaren dukker nye spørgsmål op, eller at sælger fremsætter krav om nye klausuler i kontrakten. På mødet vil notaren så læse den færdige kontrakt op - for det meste i et lyntempo. Han skal dog forinden have sikret sig, at de underskrivende personer forstår tysk. Hvis dette ikke er tilfældet, vil det selvfølgelig være nødvendigt med en tolk.

Når kontrakten er underskrevet, sørger notaren for den videre ekspedition. Det vil i kontrakten være fastslået, hvornår og til hvilken konto købesummen skal betales. Hovedreglen er, at køber indbetaler købesummen på notarens særkonto, hvor beløbet så henstår, indtil notaren er sikker på, at køber også opnår ejendomsretten til ejendommen.

**Hans-Oluf Meyer**  
Advokat (L)  
LL.M & Rechtsanwalt

meyer@advokatfirma.de

Kurfürstendamm 57  
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0  
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de