

Informationen für einen notariellen Kaufvertrag über ein Erbbaurecht

Wenn Sie einen notariellen Kaufvertrag über ein Erbbaurecht (ob mit Einfamilienhaus oder Wohnung) schließen möchten, benötigen wir für einen Entwurf einige Informationen von Ihnen.

I. Rechtliches

Der Gesetzgeber hat in § 311b BGB festgelegt, dass Kaufverträge über Erbbaurechte lediglich vor einem deutschen Notar unter Anwesenheit (oder Vertretung) aller Vertragsparteien wirksam geschlossen werden können. Dies dient insbesondere dem Schutz der schwächeren Vertragspartei. Der Notar ist neutral und verpflichtet, beide Vertragsparteien gleichermaßen zu beraten. Er soll grundsätzlich einen ausgeglichenen Vertrag erstellen. Bei einem Vertrag zwischen Verbraucher und Unternehmer soll er zudem sicherstellen, dass der Verbraucher ausreichend Zeit hatte, sich mit dem Inhalt des Vertragstextes vertraut zu machen. Das Gesetz sieht hier eine Mindestfrist von 14 Tagen vor, die nur in besonderen Ausnahmefällen unterschritten werden kann. Essentiell ist die Beurkundung selbst. Der Notar verliest den gesamten Vertragstext. Dies mag umständlich klingen, in einer Vielzahl von Fällen werden jedoch erst hier Missverständnisse ausgeräumt oder Fragen erstmalig geklärt. Auch ist es zu diesem Zeitpunkt noch nicht zu spät, um kleinere Änderungen an der Urkunde vorzunehmen. Lediglich bei umfangreichen Änderungswünschen stößt man mitunter an zeitliche Grenzen.

Kaufverträge über Erbbaurechte sind schwierig in der Gestaltung, da es ein Dreiecksverhältnis gibt:

Verkäufer – Käufer – Grundstückseigentümer.

Bei einem Erbbaurecht kaufen Sie nicht das Grundstück, sondern lediglich da darauf „schwebend“ Recht, zu dem auch das Gebäude gehört. Das ist eine Ausnahme vom Normalfall des BGB, dass Gebäude und Grundstück untrennbar miteinander verbunden sind. Für das Recht als Eigentümer ein Gebäude auf einem fremden Grundstück stehen zu haben, zahlt man als erbbauberechtigter einen sog. Erbbauzins. Dieser wird im Grundbuch

in Abt. II abgesichert. Meist sieht man im Grundbuchauszug auch Nachträge für Erhöhungen und Vorkaufsrechte für den Eigentümer. Dadurch hat er in der Regel eine recht starke Stellung für jegliche Veränderung im Grundbuch.

Als Grundregel gilt daher: Die letzte Version des Kaufvertrages einschließlich der geplanten Finanzierung nebst aller von der finanzierenden Bank geforderten Bedingungen (Grundschild, Stillhalteverpflichtung) muss vor der Beurkundung und vor Abschluss des Darlehensvertrages vom Grundstückseigentümer freigegeben sein. Gerade öffentliche Eigentümer (z.B. Land Berlin oder Gemeinden) haben ihre internen Vorgaben, von denen sie auch in der Regel nicht abrücken. Es kann daher sein, dass der Grundstückseigentümer dem Verkauf nicht zustimmt oder (noch schlimmer) nicht die gewünschten Erklärungen für die Finanzierung abgibt. Das ist dann der Super-GAU: Der Käufer ist zur Zahlung verpflichtet, bekommt aber sein Darlehen nicht oder nicht ausgezahlt. Aus diesem Grund müssen Sie als Käufer vorher mit Bank und Grundstückseigentümer offen sprechen, alle Dokumente wechselseitig und vollständig vorlegen und sich alle Bestätigungen der Mitwirkung schriftlich geben lassen. Ein guter Makler klärt diese Fragen auch vorab mit Ihnen.

Wichtig: Diese Fragen müssen Sie als Käufer klären. Es handelt sich nicht um eine notarielle Aufgabe.

Wenn Sie einen Entwurf durch unser Notariat wünschen, füllen Sie bitte das unter II. Stehende aus und senden die Datei oder den Ausdruck an uns zurück:

SAWAL . SCHÜLLER . HANKE | Notare . Rechtsanwälte . Fachanwälte

Joachimsthaler Straße 24 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30 88927555 | Fax +49 (0)30 88927566 | notariat@sawal.berlin

II. Erforderliche Angaben

1. Angaben zum Erbbaurecht und Grundstück (soweit vorhanden)

a) Grundbuchdaten Erbbaurecht (Amtsgericht, Gemarkung, Blattnummer)

b) oder Anschrift

c) Grundbuchdaten Grundstück (Amtsgericht, Gemarkung, Blattnummer)

2. Angaben zum Verkäufer (soweit vorhanden)

a) Anzahl der Verkäufer

b) Verkäuferdaten

Verkäufer 1

Name: _____

Vorname: _____

Geburtsdatum: _____

Geburtsname: _____

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl: _____

Ort: _____

Tel.: _____

Email: _____

Steuer-ID: _____

Verkäufer 2

Name: _____

Vorname: _____

Geburtsdatum: _____

Geburtsname: _____

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl: _____

Ort: _____

Tel.: _____
Email: _____
Steuer-ID: _____

3. Kontoverbindung auf die der Kaufpreis gezahlt werden soll:

4. Angaben zum Käufer (soweit vorhanden)

a) Anzahl der Käufer

b) Käuferdaten

Käufer 1

Name: _____
Vorname: _____
Geburtsdatum: _____
Geburtsname: _____
Straße, Hausnummer: _____
Postleitzahl: _____
Ort: _____
Email: _____
Steuer-ID: _____

Käufer 2

Name: _____
Vorname: _____
Geburtsdatum: _____
Geburtsname: _____
Straße, Hausnummer: _____
Postleitzahl: _____
Ort: _____

Email: _____

Steuer-ID: _____

c) Erwerbsverhältnis

Wenn mehrere Personen gemeinsam kaufen möchten, können Sie frei wählbar ein Bruchteilsverhältnis angeben. Dieses wird auch im Grundbuch eingetragen. Bei Eheleuten die gemeinsam finanzieren und wirtschaften nimmt man regelmäßig einen hälftigen Miteigentumsanteil an.

Wenn Sie als nicht verheiratetes Paar kaufen, bietet sich der Erwerb in Gesellschaft bürgerlichen Rechts an. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn Sie unterschiedlich zur Finanzierung beitragen. Ohne Ehe findet im Trennungsfall für eine unterschiedliche Beteiligung in den meisten Fällen kein gesetzlicher Ausgleich statt. Es ist z.B. möglich in GbR mit variablen Beteiligungsquoten zu kaufen. D.h. wer mehr zur Finanzierung beiträgt erwirbt mehr Anteile an der GbR und damit der Immobilie. Dann muss man allerdings als Paar dokumentieren, wer welche Zahlungen geleistet hat. Sinnvoll ist das Führen einer Excel-Tabelle, die man jährlich einmal durch Unterschrift bestätigt. Es ist auch sinnvoll in diesem Zusammenhang zu regeln, was im Fall einer Trennung mit der Immobilie geschehen soll. Das lässt sich bereits durch Beurkundung eines GbR-Vertrages im Rahmen des Kaufs regeln.

Wenn Dies für Sie eine Option ist, geben Sie dies hier bitte an:

Ja, wir wünschen den Erwerb in GbR mit variablen Beteiligungsquoten. Die anfängliche Beteiligung soll _____ zu _____ betragen und sich anschließend nach dem wirtschaftlichen Beitrag zur Finanzierung richten.

Sonstige hierzu: _____

5. weitere Angaben zum Kaufvertrag

a) Kaufpreis

_____ EUR

b) gesonderter Preis für Einbauten

Auf besondere Einbauten oder Zubehör kann ein Teil des Kaufpreises entfallen. Praxisbeispiele sind die Einbauküche, Gartenschuppen oder Sauna. Für den (realistischen Zeit-) Wert dieser Gegenstände fällt eventuell keine Grunderwerbssteuer an.

c) Kaufpreisfinanzierung

Wenn der Käufer den Kaufpreis (auch teilweise) finanzieren will/muss, benötigt er eine besondere Vollmacht im Kaufvertrag (Belastungsvollmacht). Anderenfalls ist aus praktischen Gründen in der Regel keine Darlehnsauszahlung durch die Bank möglich. Bitte geben Sie – soweit bekannt – auch an, in welcher Höhe finanziert wird.

Wenn eine Grundschuld zur Darlehnsaufnahme bestellt werden soll, bietet es sich an, die Bankunterlagen vor der Beurkundung des Kaufvertrags mit ans Notariat zu senden. Dann kann die Grundschuldbestellung gleich im Anschluss an die Beurkundung erfolgen und der Käufer spart sich einen zweiten Termin.

d) Notaranderkonto/Direktzahlung

In einigen Fällen ist trotz der Möglichkeit einer Direktzahlung ein Notaranderkonto anzuraten oder sogar erforderlich. Bitte teilen Sie mit, wenn Sie eine Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto wünschen. Wir prüfen dann, ob dies sinnvoll und möglich

ist. Vor allem, wenn Sie eine kurzfristige Schlüsselübergabe an den Käufer wünschen, kommt ein Notaranderkonto in Betracht. Bitte teilen Sie daher mit, wenn Sie einen fixen Übergabetermin planen.

Übergabetermin zum _____ oder _____ nach Beurkundung.

e) Maklerklausel

Wenn der Kaufvertrag durch einen Makler vermittelt worden ist, wünscht dieser häufig eine sog. Maklerklausel. Eine solche darf allerdings nur dann aufgenommen werden, wenn beide Vertragsparteien dies auch wünschen. Gegen Ihren Willen darf der Notar keine Maklerklausel aufnehmen. Bitte teilen Sie mit, wenn dies der Fall ist. Dann benötigen wir ggf. auch die Höhe der Maklercourtage. Wir beurkunden nur deklaratorische Klauseln, die von unserer Aufsichtsbehörde genehmigt worden sind.

f) Sonstige Angaben

- Ist die Immobilie vermietet? Wenn dies der Fall ist, bitte Angaben zum Mieter und Miethöhe machen.

-
- Bewohnt der Verkäufer die Immobilie? Wann wird sie verlassen/geräumt?
-

6. Mängel

Gibt es bekannte Mängel am Grundstück bzw. Gebäude oder sonstige Besonderheiten, die der Käufer kennen muss (z.B. rechtlich nicht genehmigte Gebäudeteile u.ä.)? Normalerweise kauft man ein Grundstück mit Gebäude „wie gesehen“. Es ist daher zu empfehlen, das Gebäude gründlich zu besichtigen und im Zweifel von einem Baufachman untersuchen zu lassen.

7. Sonstiges

- Wunschtermin für die Beurkundung (beim Verbrauchervertrag frühestens 14 Tage nach Vorliegen des Entwurfs): _____
 - Benötigt einer der Beteiligten einen Dolmetscher? _____
-

III. Kosten

Die Kosten eines Erbbaurechtskaufvertrages ergeben sich aus der Kostenordnung und sind bei allen Notaren gleich. Sie gemessen sich anhand des Kaufpreises. Zudem sind sie von einigen weiteren Faktoren (Grundschuld, Notaranderkonto, Nebenleistungen des Notars) abhängig. Daher ist eine konkrete Auskunft an dieser Stelle nicht möglich. Als Faustformel sollte man mit 1-1,5% des Kaufpreises kalkulieren.

IV. Weiterer Ablauf, Geldwäsche

Wenn Sie die unter II. genannten Informationen ermittelt haben, schicken Sie bitte die Unterlagen an unser Notariat und bitten um die Vereinbarung eines Beurkundungstermins und um die Erstellung eines Kaufvertragsentwurfes.

Der Entwurf wird dann vorbereitet. Alle Beteiligte erhalten davon umgehend einen Entwurf zur Kenntnisnahme. Bitte teilen Sie uns zur besseren Koordination E-Mail-Adressen der

beteiligten Personen mit. Soll ein Makler mit eingebunden werden, geben Sie bitte auch diesen mit an.

Bitte senden Sie für die – inzwischen sehr aufwändige – Geldwäscheprüfung auch folgende Dokumente zu:

- Scans der Personaldokumente der Vertragsparteien
- Wenn Verkäufer oder Käufer eine juristische Person ist (z.B. eine GmbH) benötigen wir einen Transparenzregisterauszug und eine Erklärung über den/die wirtschaftlichen Berechtigten. Dazu erhalten Sie ein separates Formular.
- Wenn Sie mehr als 20% des Kaufpreises als Eigenkapital aufbringen, benötigen wir einen Nachweis der Mittelherkunft. Hierzu gibt es ebenfalls ein Formular für die Selbstauskunft. Belegen können Sie die Herkunft insbesondere durch Übersendung eines Kontoauszuges.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir die Geldwäscheprüfung sehr ernst nehmen. Wir erfüllen als Notare damit unsere gesetzliche Pflicht.

Wir bedanken uns für die Beauftragung.

Sawal & Schüller, Notare