

Merkblatt Kaufvertrag über ein Erbbaurecht

Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Kaufvertrages über ein Erbbaurecht soll das vorliegende Merkblatt dienen:

Vor der Beurkundung:

- Vor der Beurkundung des Kaufvertrags sollte der Käufer das **Grundstück** und das **Gebäude genau besichtigen**.
- Besonders Augenmerk sollten Sie den Nachrüstungspflichten und den Pflichten zur Erstellung eines Energieausweises widmen, die sich aus den **Energieeinsparverordnungen** ergeben.
- Der Erwerber sollte sich über den **Stand der Erschließung** und ihre **Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (z.B. Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“) genau informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Erbbauberechtigten abgerechnet, so dass latente Belastungen auf dem Erbbaurecht liegen. Zugleich können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher exakt ermittelt werden.
- Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer besprochen werden, welche **weiteren Gegenstände** außer dem Erbbaurecht mitveräußert werden. In Betracht kommen z.B. Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Einbaumöbel oder Gartengegenstände. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils. Sollte es sich um eine größere Anzahl von Gegenständen handeln, empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann. Bitte reichen Sie die Liste möglichst vor der Beurkundung beim Notar ein.
- Ist der Vertragsgegenstand **vermietet** oder **verpachtet**, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Miet- bzw. Pachtvertrag ein („Kauf bricht nicht Miete/Pacht“). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen in Betracht.
- Sofern dies im Erbbaurechtsvertrag festgelegt ist, bedarf der Verkauf des Erbbaurechts der **Zustimmung des Grundstückseigentümers**. Mit dem Grundstückseigentümer sollte vorab geklärt werden, dass dieser kurzfristig nach Beurkundung des Vertrages die Zustimmung in notarieller Form erteilen wird.
- Der in den Grundakten befindliche **Erbbaurechtsvertrag** ist für den Käufer verbindlich. Der Käufer sollte deshalb vor dem Kauf den Erbbaurechtsvertrag durchsehen:
 - Ein Erbbaurecht ist das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Eigentum am Grundstück und Eigentum am Bauwerk fallen auseinander. Grundsätzlich kann der Erbbauberechtigte mit dem Gebäude für die Dauer des Erbbaurechts ebenso verfahren wie ein normaler Grundstückseigentümer. Insbesondere kann das Erbbaurecht belastet, verkauft und vererbt werden. Das Erbbaurecht ist ein Recht auf Zeit. Mit Ablauf der Zeit fällt das Gebäude mit in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Der frühere Erbbauberechtigte ist für diesen Verlust nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen ggf. zu entschädigen.
 - Das Erbbaurechtsgesetz erlaubt, im Erbbaurechtsvertrag gewisse Bindungen und Beschränkungen für das Erbbaurecht vorzusehen, um die besondere Situation des „unter dem Erbbaurecht“

recht liegenden“ Grundstückseigentums zu berücksichtigen. Von dieser Möglichkeit wird im Interesse eines gerechten Ausgleichs der wechselseitigen Risiken in aller Regel Gebrauch gemacht. Erbbaurechtsverträge sind komplizierter als „normale“ Grundstückskaufverträge. Ein Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts enthält die Bestellung des Erbbaurechts als Veräußerungsvorgang, zusätzlich - vergleichbar einem Pachtvertrag - Regelungen über die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstückseigentümer und Erbbaunehmer für die Laufzeit des Erbbaurechts und schließlich Bestimmungen für die Beendigung des Erbbaurechts.

- Über **Baulasten** sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen eingeholt werden. Baulasten sind im sogenannten Baulastenverzeichnis, das beim Landkreis bzw. der kreisfreien Stadt geführt wird, eingetragen. Gegenstand von Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Vertrag künftige Erbbauberechtigte binden, können z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen sein.
- **Finanziert der Erwerber** sein Bauvorhaben oder Teile davon **mit Hilfe von Fremdmitteln**, sollte er die Konditionen des Kreditvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst vor der Beurkundung des Kaufvertrages mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann das Kreditinstitut die zu einer Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar übermitteln, so dass die **Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag beurkundet** werden kann. Dies erspart dem Erwerber Zeit, Geld und zusätzlichen Schriftverkehr. Sofern dies im Erbbaurechtsvertrag festgelegt ist, bedarf neben dem Verkauf des Erbbaurechts auch die Belastung mit einem Grundpfandrecht der **Zustimmung des Grundstückseigentümers**. Mit dem Grundstückseigentümer sollte auch hierzu vorab geklärt werden, dass dieser kurzfristig nach Beurkundung des Grundpfandrechts die Zustimmung in notarieller Form erteilen wird.
- Vereinbaren Sie - soweit noch nicht erfolgt - mit dem Notar einen **Vorbesprechungstermin**, in dem der wesentliche Vertragsinhalt abgestimmt werden kann.
- Zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs wird sich der Notar über den **Grundbuchstand** informieren. Hieraus ergeben sich wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung.
- Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie grundsätzlich einen **Entwurf des Kaufvertrages** übersandt. Sollten sich hierbei Fragen aufwerfen, können Sie diese vor der Beurkundung mit einem Notariatsmitarbeiter oder mit dem Notar besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.
- Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf einer Urkunde, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt. Bei späterer Beurkundung im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren mit den Beurkundungsgebühren verrechnet, fallen also nicht gesondert an.
- Soweit noch kein **Beurkundungstermin** feststeht, können Sie diesen nach Abstimmung mit den weiteren Beteiligten unter der Telefonnummer 0 381 24 28 80 vereinbaren. Sofern ein Vertragsbeteiligter als Unternehmer handelt, soll dem anderen Vertragsteil eine mindestens vierzehntägige **„Prüfungsfrist“** zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen.

Zum Beurkundungstermin sind mitzubringen:

- Gültiger **Personalausweis** oder **Reisepass**; sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, müssen auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorgelegt werden;
- **Liste der Gegenstände**, die neben dem Erbbaurecht veräußert werden;
- Falls der im Grundbuch eingetragene Erbbauberechtigte verstorben ist: **Erbschein** ausschließlich in Ausfertigung.

Während der Beurkundung: Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrages vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt den Vertragsbeteiligten nochmal zu Bewußtsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmal prüft und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluß an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

Nach der Beurkundung:

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit überwacht der Notar, ob die Eintragungen im Grundbuch sachgerecht und richtig erfolgen; er beantragt die für den Vollzug der Urkunde erforderlichen Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativatteste.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter Angabe der Nummer der Urkundenrolle an den Sachbearbeiter, der in dem Anschreiben genannt ist, mit dem Ihnen die Abschrift der Urkunde übersandt wurde.

Nach vollständigem Vollzug der Urkunde erhalten Sie direkt vom Grundbuchamt die Eintragungsmittteilung.