TERRA FIDELIS
GRUNDLOS GLÜCKLICH

Das Terra Fidelis Muster-Vertragswerk zum Grundstückskauf und Erbbaurecht im Überblick

Nachfolgend wird übersichtsartig erläutert, wie die vertraglichen Regelungen nach dem Terra Fidelis Muster-Vertragswerk aussehen, wenn ein Hauseigentümer (Verkäufer) sein Grundstück an einen Grundstücksinvestor (Käufer) verkauft und sein Haus mit Hilfe eines Erbbaurechts behält. Grundstücksinvestor kann eine Privatperson oder ein professioneller Investor sein. Terra Fidelis stellt das Muster-Vertragswerk zur Verfügung, ist aber selbst nicht Vertragspartei. Ferner wird der Ablauf nach Abschluss des Vertragswerks beim Notar beschrieben. Maßgeblich für den Inhalt der Verträge und den Ablauf sind die im Notartermin beurkundeten Fassungen der Verträge.

1. Die Verträge

1.1. Erbbaurechtsvertrag und Grundstückskaufvertrag

Im Erbbaurechtsvertrag sowie dem Grundstückskaufvertrag werden zwei Dinge geregelt, (1.) die Bestellung eines Erbbaurechts durch den Hauseigentümer und (2.) der Erwerb des Grundstücks durch den Grundstücksinvestor.

Damit der Grundstücksinvestor das Grundstück ohne das aufstehende Gebäude erwerben kann, bestellt der Hauseigentümer sich zunächst selbst ein Erbbaurecht an seinem Grundstück (sog. Eigentümererbbaurecht). Das Erbbaurecht läuft 990 Jahre ab seiner Eintragung im Grundbuch und berechtigt dazu, das Haus zu Wohnzwecken zu nutzen, auch durch Vermietung oder Überlassung an Angehörige. Dies geschieht im Erbbaurechtsvertrag, in dem auch die zukünftigen wechselseitigen Rechte und Pflichten von Grundstücksinvestor und Hauseigentümer geregelt werden, insbesondere der Erbbauzins und seine Anpassung an die Inflation, das Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers am Erbbaurecht, das Recht des Hauseigentümers, das Grundstück später zurückzukaufen (Ankaufsrecht), sowie der Heimfall.

Der Grundstücksinvestor erwirbt vom Hauseigentümer das Eigentum an dem Grundstück, das mit dem 990-jährigen Erbbaurecht zugunsten des Hauseigentümers belastet ist, also die reine Grundstücksfläche ohne das Haus. Mit dem Grundstück erwirbt er zugleich den Anspruch auf den Erbbauzins, der als Reallast im Grundbuch eingetragen wird. Dies geschieht im Grundstückskaufvertrag.

Das Erbbaurecht wird bereits kurz nach der Beurkundung im Grundbuch eingetragen (siehe 2.2). Die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags, etwa zum Erbbauzins, werden dagegen erst am Übergabetag wirksam, also am Tag nach der vollständigen Zahlung des Kaufpreises (siehe 2.9). Für die Zeit bis zur Umschreibung des Eigentums verpflichtet sich der Hauseigentümer, das Erbbaurecht ohne schriftliche Zustimmung des Grundstücksinvestors weder zu veräußern noch zu belasten, zu ändern oder aufzuheben und keine Baulasten zu übernehmen.

1.2. Rahmenvereinbarung

Da der Erbbaurechtsvertrag sowie der Grundstückskaufvertrag rechtlich zwei Verträge sind, dient die Rahmenvereinbarung dazu, diese zu verbinden. Der Erbbaurechtsvertrag ist ihr als Annex 1, der Grundstückskaufvertrag als Annex 2 beigefügt. In der Rahmenvereinbarung sind Regelungen zusammengefasst, die beide Verträge und alle Beteiligten betreffen, insbesondere das Wirksamwerden des Erbbaurechtsvertrags, die Rücktrittsrechte und die Rückabwicklung, der Vollzug durch den Notar, die Kosten und die Hinweise des Notars.

2. Der wesentliche Ablauf nach der Beurkundung der Verträge beim Notar

2.1. Sind im Grundbuch Grundschulden oder Hypotheken eingetragen, holt der Notar bei den Gläubigern die Erklärung ein, dass sie mit ihrem Recht im Rang hinter das Erbbaurecht zurücktreten. Diese Grundpfandrechte werden später aus dem Kaufpreis abgelöst (siehe 2.6).

2.2. Der Notar beantragt beim Grundbuchamt in einem einheitlichen Antrag die Eintragung des Erbbaurechts zugunsten des Hauseigentümers an erster Rangstelle, die Anlegung des Erbbaugrundbuchs, die Eintragung des Erbbauzinses als Reallast und eines Vorkaufsrechts am Erbbaurecht zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers sowie die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Grundstücksinvestors auf Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück (im Rang hinter dem Erbbaurecht). Das Grundbuchamt kann diese Eintragungen nur gemeinsam vornehmen. Sind Rangrücktritte nach 2.1 erforderlich, stellt der Notar den Antrag erst, wenn diese bei ihm vorliegen.

2.3. Der Notar unterrichtet das Finanzamt, damit dieses die Grunderwerbsteuer auf der Grundlage der beurkundeten Verträge festsetzen kann, und beantragt bei der Gemeinde das obligatorische Negativattest (Nichtbestehen oder Nichtausübung ihres Vorkaufsrechts). Übt die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht aus, kann der Hauseigentümer vom Vertrag mit dem Grundstücksinvestor zurücktreten; Schadensersatz kann der Grundstücksinvestor in diesem Fall nicht verlangen.

2.4. Der Grundstücksinvestor zahlt die festgesetzte Grunderwerbsteuer an das Finanzamt, damit dieses dem Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung zusenden kann.

2.5. Sobald die in 2.2 genannten Eintragungen im Grundbuch in der vorgesehenen Rangfolge vorgenommen sind, keine weiteren Rechte oder Anträge ohne Mitwirkung des Grundstücksinvestors eingetragen sind, dem Notar die Unterlagen zur Löschung etwaiger abzulösender Grundpfandrechte, das Negativattest der Gemeinde und gegebenenfalls die Zustimmung des Ehegatten des Verkäufers vorliegen, bestätigt der Notar den Beteiligten dies

und teilt ihnen und ggf. dem abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger den Eintritt sämtlicher Fälligkeitsvoraussetzungen mit ("**Notarbestätigung**"). Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts ist keine Fälligkeitsvoraussetzung; sie wird erst für die Eigentumsumschreibung benötigt (siehe 2.8). Liegen die Fälligkeitsvoraussetzungen bis zu dem im Vertrag bestimmten Spätesttermin nicht vor, kann jede Partei, die dies nicht zu vertreten hat, zurücktreten.

2.6. Der Kaufpreis ist innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist nach Zugang der Notarbestätigung zu zahlen (im Muster zehn Bankarbeitstage), jedoch nicht vor dem im Grundstückskaufvertrag bestimmten frühesten Fälligkeitstag. Soweit Grundpfandrechte abzulösen sind, zahlt der Grundstücksinvestor die von den Gläubigern mitgeteilten Ablösebeträge unmittelbar an diese und den Rest an den Verkäufer. Zahlt er nicht innerhalb von zwei Wochen nach Fälligkeit, kann der Verkäufer zurücktreten.

2.7. Der Verkäufer bestätigt dem Notar innerhalb von drei Bankarbeitstagen nach Eingang des Kaufpreises in Textform (z. B. per E-Mail), dass er den Kaufpreis erhalten hat. Erteilt der Verkäufer die Bestätigung nicht innerhalb von drei Bankarbeitstagen nach Aufforderung durch den Notar, genügt die Bestätigung der Bank, die die Überweisung ausgeführt hat. Zahlungen an abzulösende Grundpfandrechtsgläubiger werden durch deren Bestätigung nachgewiesen.

2.8. Nach Erhalt der Zahlungsnachweise prüft der Notar, ob seit der Notarbestätigung Rechte ohne Mitwirkung des Grundstücksinvestors im Grundbuch eingetragen oder beantragt worden sind; ist das der Fall, unterrichtet er die Beteiligten vor der Antragstellung. Sobald auch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt, beantragt der Notar beim Grundbuchamt die Umschreibung des Eigentums auf den Grundstücksinvestor und, soweit noch nicht geschehen, die Löschung der abgelösten Grundpfandrechte und unterrichtet die Beteiligten darüber.

2.9. Am Tag nach dem Eingang des gesamten Kaufpreises bei allen Zahlungsempfängern (Verkäufer und ggf. abzulösende Grundpfandrechtsgläubiger) gilt das Grundstück als an den Grundstücksinvestor übergeben ("**Übergabetag**"). An diesem Tag gehen Gefahr, Nutzen und Lasten auf den Grundstücksinvestor über und werden die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags wirksam. Ab dem Übergabetag bis zur Eintragung des Grundstücksinvestors als Eigentümer im Grundbuch zahlt der Hauseigentümer an den Grundstücksinvestor eine Nutzungsentschädigung in Höhe des Erbbauzinses, danach den vereinbarten Erbbauzins, jeweils in Monatsraten im Voraus. Die Grundsteuer trägt der Hauseigentümer bis zum Übergabetag als Verkäufer und danach, ebenso wie die übrigen Lasten, als Erbbauberechtigter.

Willich, den 17. November 2026