

Datenbogen Immobilienkaufvertrag mit ausländischen Beteiligten



① Ausländischer Staatsangehöriger ist beteiligt als Verkäufer

Staatsangehörigkeit Verkäufer 1	Staatsangehörigkeit Verkäufer 2 Staatsangehörigkeit des Ehegatten bitte auch angeben, wenn dieser nicht Verkäufer ist
--	--

ausreichende deutsche Sprachkenntnisse <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Dolmetscher erforderlich) Muttersprache:	ausreichende deutsche Sprachkenntnisse <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Dolmetscher erforderlich) Muttersprache:
---	---

handelt es sich bei dem Vertragsgegenstand um das Familienwohnheim ja nein

② Ausländischer Staatsangehöriger ist beteiligt als Käufer

Staatsangehörigkeit Käufer 1	Staatsangehörigkeit Käufer 2 Staatsangehörigkeit des Ehegatten bitte auch angeben, wenn dieser nicht Käufer ist
---------------------------------------	--

sofern abweichend: Staatsangehörigkeit zum Zeitpunkt der Eheschließung	sofern abweichend: Staatsangehörigkeit zum Zeitpunkt der Eheschließung
--	--

ausreichende deutsche Sprachkenntnisse <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Dolmetscher erforderlich) Muttersprache:	ausreichende deutsche Sprachkenntnisse <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Dolmetscher erforderlich) Muttersprache:
---	---

③ bei abweichender Staatsangehörigkeit mehrerer Beteiligten nach ① und ②:

gemeinsamer Wohnort zum Zeitpunkt der Eheschließung

bisherige Eheverträge

bisherige Rechtswahlvereinbarungen

Erläuterungen

Ausländischer Staatsangehöriger als Verkäufer

Einige ausländische Rechtsordnungen enthalten Zustimmungsvorbehalte für den Ehegatten, wenn das gemeinsame Familienwohnheim veräußert wird.

Dies ist bei ausländischen Beteiligten folgender Staaten der Fall:

- Belgien,
- Brasilien,
- Bulgarien,
- Dänemark,
- Finnland,
- Frankreich,
- Irland,
- Luxemburg,
- Niederlande,
- Schweiz,
- Spanien
- Türkei

In diesen Fällen muss der Ehegatte auch dann der Übertragung zustimmen, wenn er nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Ausländischer Staatsangehöriger als Käufer

Nach dem Inhalt verschiedener ausländischer Rechtsordnungen ändert die Eheschließung aufgrund güterrechtlicher Bestimmungen zugleich die Eigentumszuordnung unter den Eheleuten. Dies hat für die Abwicklung von Immobilienkaufverträgen folgende Konsequenzen:

1. Erwerben beide Eheleute gemeinsam, ist in der Auflassung sowie der Vormerkung das Gemeinschaftsverhältnis anzugeben, also klarzustellen, ob die Erwerber in Bruchteilsgemeinschaft (z.B. zu je ½) oder in welchem anderen Gemeinschaftsverhältnis sie erwerben (z.B. Gütergemeinschaft, Gesamthandsgemeinschaft, Errungenschaftsgemeinschaft, Zugewinnngemeinschaft). Ob ein Bruchteilserwerb möglich ist, wird durch das auf die Ehe anzuwendende Güterrecht bestimmt.
2. Ist beabsichtigt, dass ein verheirateter Ehegatte den Grundbesitz alleine erwirbt, ist ebenfalls zu prüfen, ob nach der anzuwendenden ausländischen Rechtsordnung ein solcher isolierter Kauf durch einen Ehegatten ohne Mitwirkung des anderen Ehegatten möglich ist.

Die umstehenden Fragen dienen der Klärung, welches Güterrecht auf den Kaufvertrag anzuwenden ist, um im Interesse aller Beteiligten sicherzustellen, dass das Eigentum wie gewünscht übergeht. Lässt sich im Einzelfall keine sichere Anknüpfung ermöglichen, kann sich empfehlen, das anzuwendende Güterrecht durch Rechtswahl zu bestimmen. Die Rechtswahlvereinbarung stellt einen Ehevertrag dar, bei dem der Ehegatte auch dann an der Beurkundung teilnehmen muss, wenn er nicht zugleich Käufer der Immobilie ist.

Mitwirkung eines Dolmetschers

Zum Schutz des Sprachunkundigen ist zu der Beurkundungsverhandlung ein Dolmetscher beizuziehen, wenn ein Beteiligter nicht über hinreichende Kenntnisse der deutschen Sprache verfügt. Nach dem Rechtsgedanken des Beurkundungsgesetzes sollte dies grundsätzlich ein staatlich geprüfter und vereidigter Dolmetscher sein. Dieser darf mit den Vertragsbeteiligten nicht verwandt oder verschwägert sein.

Ist die Mitwirkung eines Dolmetschers notwendig, verzögert sich in aller Regel sowohl die Vereinbarung des Beurkundungstermin als auch die Dauer der Beurkundungsverhandlung nicht unwesentlich, was bereits zu Beginn der Vertragshandlungen einkalkuliert werden sollte.

Gerne sind wir bei der Suche nach einem geeigneten Dolmetscher behilflich.