

Wissenswertes über das Erbbaurecht

Mit den nachfolgenden Erläuterungen wollen wir ein wenig Ihr Wissen wie auch Ihr Verständnis für das Erbbaurecht ergänzen, gleichzeitig aber auch ausdrücklich darauf hinweisen, dass auf die Besonderheiten des Erbbaurechts in einem persönlichen Gespräch sicherlich besser eingegangen werden kann.

Auf eine Rechtsberatung sollten Sie dennoch nicht verzichten. Diese kann aber nur die Rechtsanwaltschaft leisten. Eine umfassende Information unserer Vertragspartner ist Grundlage für ein gutes Vertragsverhältnis und deshalb auch unser Anliegen.

1. Was ist ein Erbbaurecht?

Gesetzliche Grundlage: ursprünglich: Verordnung über das Erbbaurecht (ErbVO) vom 15.01.1919).
Durch Artikel 25 des 2. Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz vom 23.11.2007 ist die Gesetzesbezeichnung in **Gesetz über das Erbbaurecht** (Erbbaurechtsgesetz) geändert worden.

Inhalt: Veräußerliches und vererbliches Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben.
Der Erbbauberechtigte wird Eigentümer des Bauwerks, ohne zugleich Eigentümer des Grundstücks zu sein.

Das Verständnis für die Rechtsnatur des Erbbaurechts wird wesentlich erleichtert, wenn man sich das Erbbaurecht als eigenes Grundstück vorstellt, das gewissermaßen über dem eigentlichen Grundstück „schwebt“. Das Erbbaurecht ist sozusagen ein „künstliches“ Grundstück. Auf diesem „künstlichen“ Grundstück steht das Gebäude des Eigentümers des Erbbaurechts.

2. Dauer

Im Allgemeinen 99 Jahre. Es kann verlängert werden. Da weder der Erbbaurechtsgeber noch der Erbbauberechtigte ein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht haben, bedeutet ein Erbbaurecht Sicherheit auch über Generationen.

Bezüglich der zeitlichen Dauer des Erbbaurechts gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Es gibt also weder eine Höchst- noch eine Mindestdauer des Erbbaurechts.

Entsprechend den Bedürfnissen beider Vertragsteile hat sich insbesondere bei Erbbaurechten zur Errichtung von Eigenheimen, eine Dauer von 75 bis 100 Jahren als praktischer Regelfall herausgebildet. Die lange Dauer gewährleistet einerseits, dass sich die Errichtung des Bauwerks für den Erbbauberechtigten und dessen Familie auch „lohnt“, andererseits stellen Banken Darlehensmittel für die Errichtung des Gebäudes in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn ihnen eine langfristige Sicherheit geboten wird.

Auch für den Grundstückseigentümer ist eine Laufzeit von ca. 100 Jahren tragbar, da durch diese lange Laufzeit davon auszugehen ist, dass der Erbbauberechtigte das Bauwerk dauerhaft und stabil errichtet.

Während der gesamten Dauer bleibt das Erbbaurecht belastbar, veräußerbar und

vererbbar, ohne dass der Lauf dieser Frist beeinträchtigt wird.

3. Erbbauzins

Höhe:

zwischen 4 und 6 % des Werts des Bauplatzes.

Bei der Bestellung eines Erbbaurechts wird in der Regel ein Entgelt als wiederkehrende Leistung vereinbart. Diese wiederkehrende Leistung ist der vom Erbbauberechtigten zu zahlende Erbbauzins (der in der Regel in Geld besteht), wobei dieser Erbbauzins nichts mit dem Zins gemein hat, der bei Geldschulden zu bezahlen ist.

Die Bestimmung über die Höhe des Erbbauzinses unterliegt (da das ErbbauRG auch keine Vorschriften enthält wie sich der Erbbauzins der Höhe nach bestimmt), wie z.B. der Kaufpreis über ein Grundstück, der freien Vereinbarung der Vertragsteile.

Die Höhe des anfänglichen Erbbauzinses wird im Allgemeinen nach einem Prozentsatz (z.B. 4% für Wohnbauflächen und 5% für Gewerbeflächen) des Wertes des Grundstücks bestimmt. Maßgeblich bleiben aber immer der Einzelfall bzw. der Grad der jeweiligen Nutzungsmöglichkeit und die Marktverhältnisse vor Ort.

Jährlich im Voraus (üblicherweise zum 11. November).

Fällig: Im Grundbuch durch Eintragung einer Reallast mit Rang vor allen Rechten Dritter (das sind z.B. Hypotheken oder Grundschulden).

Sicherung: Aufgrund der langen Laufzeit von Erbbaurechtsverträgen ist es nicht üblich für die gesamte Vertragsdauer einen Festbetrag für den Erbbauzins zu vereinbaren. Das Risiko (z.B. einer Geldentwertung oder eines Kaufkraftschwundes) wird in der Regel

Änderung: durch die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel ausgeschlossen. Diese bestimmt, wie sich der Erbbauzins an die veränderten Verhältnisse anpasst. Die Wertveränderung des Grundstücks bleibt dabei völlig unberücksichtigt.

In unserem Erbbaurechtsvertrag (§ 11 Ziffer 2) ist die Wertsicherungsklausel wie folgt formuliert:

Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. Januar jeweils nach Ablauf von 3 Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. § 9 a ErbbauRG bleibt unberührt.

Auf der Homepage des Statistischen Bundesamt Deutschland

<http://www.destatis.de/> ⇒ Preise ⇒ Verbraucherpreise

kann im Textteil unter „ausgewählte Tabellen“ dieser Verbraucherpreisindex (Jahresdurchschnitt) aufgerufen werden.

Auf der Grundlage dieser Daten (Stand: Tag der Erstellung dieses Textes) ergibt sich folgende Beispielberechnung für einen auf Martini (11.11.) 2010 neu zu vereinbarenden Erbbauzins:

Erbbauzins bei Bestellung im Jahre 2000 (Basiserbbauzins) 1.200,00 €

Jahreswert VPI für 2000 = 92,7 Punkte
Jahreswert VPI für 2009 = 107,0 Punkte
Differenz 14,3 Punkte

Die Umrechnung der 14,3 Differenzpunkte in eine prozentuale Steigerung ergibt $(107,0 \times 100 : 92,7) = + 15,43 \%$.

Bezogen auf den Erbbauzins von	1.200,00 €
ergibt dies einen Änderungsbetrag i.H.v.	<u>185,16 €</u>
somit neuer Erbbauzins	1.385,16 €

4. Belastung

Wie Grundstücke sind Erbbaurechte mit Grundpfandrechten (Grundschulden, Hypotheken) belastbar. Zur Eintragung ist stets die Zustimmung des Grundstückseigentümers notwendig. Die Zustimmung wird mit Angabe des Darlehensbetrags, des Beleihungswerts und des Gläubigers beantragt. Für normale Baudarlehen, die einer planmäßigen Tilgung und Verzinsung unterliegen, wird sie gewährt. Grundschulden und Hypotheken werden im Grundbuch im Rang **nach** dem Erbbauzins eingetragen. Ein Rangrücktritt des Erbbauzinses ist nicht möglich. Darauf müssen Sie bei der Finanzierungsverhandlung mit Ihrer Bank hinweisen.

Bei Belastungen des Erbbaurechts besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Zustimmung, sofern sie sich *"im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnisse des Erbbaurechts hält"* und *"im Rahmen vernünftigen wirtschaftlichen Verhaltens liegt"* und der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Eindeutige Belastungsgrenzen sind nicht bestimmt. Diese müssen unter Abwägung der Sachlage des Einzelfalls, insbesondere des Wertes des Erbbaurechts (nicht des Grundstücks) im Verhältnis zur Belastung sowie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen des Erbbauberechtigten getroffen werden.

Insoweit ergeben sich unterschiedliche Interessenskonstellationen. Während der Erbbauberechtigte naturgemäß daran interessiert ist, eine möglichst hohe Beleihungsfähigkeit zu erreichen (dies gilt insbesondere bei Kapitalanlagemodellen), muss der Erbbaurechtsgeber ein Interesse daran haben, dass die Belastung in einem Rahmen bleibt, der sein Heimfallrecht nicht ins Leere laufen lässt, wenn die Belastung des Erbbaurechts den Wert des Bauwerks erheblich übersteigt.

In der Praxis ergeben sich dann Interessenskollisionen, wenn zu der 100%igen Fremdfinanzierung des Bauwerks noch die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer, die neue Einbauküche oder gar das neue Auto mitfinanziert werden sollen.

Dementsprechend kommt der Prüfung, in welcher Höhe eine Beleihung des Erbbaurechts sinnvoll ist, erhebliche Bedeutung zu. Dies gilt auch für Belastungen des Erbbaurechts im Rahmen einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme (Sicherheitshypothek) durch Gläubiger des Erbbauberechtigten.

5. Steuern, Abgaben, Lasten und Kosten

Da das Erbbaurecht wie ein Grundstück behandelt wird und der Erbbauberechtigte auch alle Nutzungen des Grundstücks erhält, hat dieser auch alle bestehenden und künftig entstehenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten (z.B. Anlieger- und Erschließungsleistungen, Abgaben, Steuern, Gebühren, Beiträge, Verkehrssicherungspflicht ...) zu tragen.

Soweit Anlieger- und Erschließungsleistungen vom Grundstückseigentümer bereits bezahlt wurden, sind sie vor Beurkundung des Erbbauvertrages zu erstatten.

6. Bauvorhaben

Frist: Errichtung innerhalb 3 Jahre nach Vertragsabschluss. Übersenden einer Ausfertigung der genehmigten Baupläne an den Grundstückseigentümer.

7. Veräußerung bzw. Übertragung des Erbbaurechts

Erbbaurechte können wie Grundstücke durch notariell beurkundeten Vertrag veräußert bzw. übertragen werden. Die Genehmigung des Grundstückseigentümers ist notwendig. Im Erbfall geht das Erbbaurecht kraft Gesetzes auf die Erben über.

Im Erbbaurechtsvertrag ist geregelt, dass für bestimmte Verfügungen über das Erbbaurecht (insbesondere **Veräußerung** und **Belastung**) die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich ist. Dies liegt darin begründet, dass es dem Eigentümer nicht gleich sein kann, wem das auf seinem Grundstück lastende Erbbaurecht gehört oder in welcher Form und welcher Höhe es belastet wird.

Es besteht ein gesetzlicher Anspruch des Erbbauberechtigten auf Zustimmung zur **Veräußerung des Erbbaurechts**, wenn anzunehmen ist, dass der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck durch die Veräußerung nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet.

Verweigert der Eigentümer seine Zustimmung, ohne einen **ausreichenden** Grund benennen zu können, so kann die Zustimmung (nur) auf Antrag des Erbbauberechtigten durch das Amtsgericht ersetzt werden.

Ein ausreichender (und wichtiger!!) Grund die Zustimmung zu verweigern wäre, wenn im Erbbaurechtsvertrag dem Erbbauberechtigten vertraglich auferlegt ist, dem Erwerber des Erbbaurechts **alle schuldrechtlichen Verpflichtungen** weiter zu geben und im Veräußerungsvertrag kein solcher Eintritt erfolgt ist. In diesem Fall kann die verweigerte Zustimmung auch nicht durch das Amtsgericht ersetzt werden.

Der Zustimmungsvorbehalt gilt nicht nur bei der Veräußerung im Rahmen eines Rechtsgeschäfts, sondern auch beim Zuschlag in der Zwangsversteigerung.

8. Beendigung / Verlängerung

Das Erbbaurecht ist ein Recht auf Zeit. Es erlischt mit dem Ablauf der Zeit, für die es begründet worden ist. Ist dieser Endtermin erreicht, endet das Erbbaurecht, ohne dass es einer besonderen Willenserklärung bedarf. Die Löschung des Rechts im Grundbuch ist dann ein Akt der Grundbuchberichtigung.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, leistet der Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das Bauwerk in Höhe von 2/3 dessen Werts zu diesem Zeitpunkt. An Stelle der Entschädigung kann der Grundstückseigentümer die Verlängerung des Erbbaurechts anbieten. Nimmt der Erbbauberechtigte das Angebot nicht an, entfällt sein Anspruch auf Entschädigung (§ 27 Erbbaurechtsgesetz).

9. Wie werden Sie Erbbauberechtigter?

1. Bewerben Sie sich schriftlich bei uns indem Sie den Interessentenbogen herunterladen und ausfüllen.
2. Wenn alles besprochen und abgeklärt ist erhalten Sie einen Vertragsentwurf. Sobald der erste Erbbauzins und die Erschließungskosten gezahlt sind, wird dieser Vertrag notariell beurkundet. Mit Beurkundung werden die Grundbuchanträge gestellt.

Es ergibt sich aus der Natur der Sache, dass Erbbaurechtsverträge wesentlich komplizierter als Grundstückskaufverträge sind. Während Grundstückskaufverträge nur der vertraglichen Fixierung und Abwicklung eines einmaligen Veräußerungsgeschäftes dienen, enthält ein Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts einerseits diesen Veräußerungsvorgang, andererseits aber ähnlich einem Pachtvertrag auch Regelungen über die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter für die

gesamte Laufzeit des Erbbaurechts und weitere Bestimmungen für den Fall der Beendigung des Erbbaurechts. Der Erbbaurechtsvertrag regelt zudem die Rechtsverhältnisse zwischen dem "jeweiligen" Grundstückseigentümer und dem "jeweiligen" Erbbauberechtigten.

Urkunden über die Bestellung von Erbbaurechten bestehen in der Regel aus zwei Hauptteilen. Einerseits wird der Bestellvorgang als solcher und dessen grundbuchlicher Vollzug geregelt; andererseits enthält die Urkunde auch vertragliche Vereinbarungen über den Inhalt des Erbbaurechts, also Regelungen, die während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts bzw. nach dessen Beendigung zwischen den jeweiligen Beteiligten ohne Ansehen der Person (sozusagen auf die Sache selbst bezogen, daher "dinglich") gelten.

Das Erbbaurecht als dingliches Recht an einem Grundstück entsteht in dem Augenblick, in dem es in Abt. II des (Eigentümer-) Grundbuchs für das Grundstück an erster Rangstelle eingetragen und für das Erbbaurecht ein besonderes Erbbaugrundbuch angelegt worden ist.

Stand 15.09.2021