



03. Mai 2017

D1/451-17

34/17 sf
(bitte stets angeben)

Erbbaurecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit erhalten Sie zu Ihrer Anfrage meine fachliche Äußerung:

1. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der Begriff der *Erbpacht* rechtlich unzutreffend ist. Der Begriff wird zwar immer wieder verwendet. Die *Erbpacht* ist aber ein Begriff des mittelalterlichen Nutzungsrechtes zur Zeit der Lehensherren, das heute nicht mehr existiert und deshalb in rechtlichen Sachverhalten keine Verwendung finden sollte. Wenn also in rechtlichen Sachverhalten von *Erbpacht* die Rede ist, wird heute regelmäßig das Erbbaurecht gemeint. Rechtlich korrekt spricht deshalb der als Anlage I überschriebene notarielle Vertrag von einem Erbbaurechtsvertrag.
2. Das Erbbaurecht ist dem Eigentumsrecht ähnlich. Der Eigentümer kann mit seinem Eigentumsrecht grundsätzlich uneingeschränkt verfahren. Der Erbbauberechtigte kann es nahezu wie der Eigentümer belasten (z. B. durch Grundschuld zur Finanzierung) oder eben durch ein vom Eigentümer ausgegebenes Erbbaurecht. Damit bekommt der Erbbauberechtigte das Recht, auf und unter der Oberfläche des Grundstücks ein nicht im Eigentum des Eigentümers bestehendes Bauwerk errichten zu dürfen. Dieses Recht wurde durch die Errichtung des Gebäudes bereits in die Tat umgesetzt.
Diese genauen Regelungen ergeben sich aus dem Erbbaurechtsvertrag, der zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten abgeschlossen wird. Er legt fest, in welchem Umfang das Erbbaurecht vereinbart wird. Für diese Nutzung seines Grundstücks erhält der Eigentümer dann vom Erbbauberechtigten einen monatlichen Erbbauzins, der ebenfalls im Erbbaurechtsvertrag vereinbart und im Grundbuch eingetragen wird.

Die Sicherheit des Grundbucheintrages ist unabhängig davon gewährleistet, ob ein Grundstück oder ein Erbbaurecht erworben wird. Beim Kauf eines Grundstücks oder einer sonstigen Immobilie ist der gesamte Kaufpreis zu zahlen, beim Erwerb eines Erbbaurechts muss der Erbbauzins – als i.d.R. monatliche Zahlungen - bezahlt werden. Es ist für Kunden, die den Erwerb der Immobilie fremd finanzieren, zu beachten, dass neben dem monatlichen Finanzierungsaufwand auch der Erbbauzins zu tragen ist.

3. Für die Dauer von Erbbaurechtsverträgen gibt es keine Regelungen. Erbbaurechtsverträge können deshalb praktisch schon ab 10 Jahren bis zu 99 Jahren laufen, je nach den Vorstellungen des Eigentümers und des Erbbauberechtigten. Im Falle des Erwerbes eines Erbbaurechts ist daher darauf zu achten, dass die Restdauer des Erbbaurechts und der Erbbauzins bekannt und angemessen sind.

Das Erbbaurecht war und ist eine günstige Möglichkeit, Immobilienbesitz durch Zahlung eines monatlichen Erbbauzinses zu erlangen, ohne gleich einen Kaufpreis in Höhe des gesamten Grundstückswertes bezahlen zu müssen.

4. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, dann hat der Eigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Diese bemisst sich nach dem gemeinen Wert und ist ggf. durch Wertgutachten zu ermitteln.

Wenn das Erbbaurecht zur Befriedigung sozialer Wohnbedürfnisses bestellt wird, dann muss die Entschädigung mindestens 2/3 des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat.

Ob es sich um solche Bestandteile des Erbbaurechts handelt ist dem Erbbaurechtsvertrag und dem Grundbuch zu entnehmen.

5. In der Praxis sind die Erbbaurechtsausgeber bereit, ein bereits laufendes Erbbaurecht vorzeitig zu verlängern oder ein neues abzuschließen. Erbbaurechte werden oft durch große Organisation wie die Kirchen und Kommunen im Bestand gehalten, um Grundstücke auf längere Zeit zu erhalten.

Für den eher seltenen Fall, dass ein Erbbaurecht vom Eigentümer nicht verlängert werden sollte, droht dem Eigentümer eine Entschädigungspflicht, die er nur abwenden kann, wenn er das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert. Eine auf diesem Weg mögliche Verlängerung des Erbbaurechts kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt erfolgen.

6. Zur Frage, auf wen die auf dem Grundstück befindliche Immobilie bzw. das Grundstück am Ende des Erbbaurechts selbst übergeht, ist in Ziff. XI der Anlage I die Bestimmung enthalten. Danach ist bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf an den Eigentümer keine Vergütung zu leisten.

Umgekehrt kann allerdings der Erbbauberechtigte, wenn das Erbbaurecht nicht während der Laufzeit erneuert oder verlängert worden ist, vom Eigentümer eine Entschädigung für das ihm gehörende Gebäude auf dem Erbbaugrundstück verlangen, da diese Gebäude dann in das Eigentum des Erbbaurechtgebers übergehen. Diese Rückübertragung vor Ablauf des Erbbaurechts nennt man „Heimfall“. Der Höhe nach bemisst sich diese Entschädigung bei Gebäuden an den Verkehrswerten zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts, wobei 2/3 der ermittelten Verkehrswerte als Untergrenze für die Entschädigung von privat genutzten Erbbaugrundstücken angesetzt werden.

7. Die Bestellung von Grundpfandrechten (Grundschild) bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Diese darf nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Belastung mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft nicht zu vereinbaren ist. Für die Bonitätsbeurteilung werden von den Banken bei gekauften Objekten in etwa die gleichen Maßstäbe angelegt wie bei Objekten mit Erbbaurecht. Nach der Regelung in der vorgelegten Anlage I ist für die Belastung des Erbbaurechts durch Grundschild die schriftliche Zustimmung des Eigentümers erforderlich (s. VII und VIII der Anlage I)

Im Ergebnis gelten für bereits bestehende – „gebrauchte“ - Erbbaurechte weitgehend die gleichen Anforderungen wie für gebrauchte Immobilien.

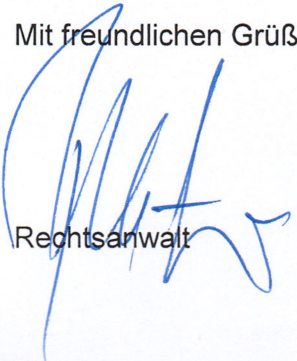
Soweit die fachliche Äußerung zu Ihrer Anfrage. Ich hoffe, dass Sie sich damit ein Bild über die Fragstellungen machen konnten.

Urheberschutz.

Bitte beachten Sie:

Die vorstehenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die Prüfung der mit der Beauftragung übergebenen Unterlagen (Anlage I.) und die Sachverhalte; diese besitzen urheberrechtlichen Schutz. Die Verwendung zu anderen Zwecken als die durch den Auftraggeber (und dessen Kunden) beauftragten Stellungnahme bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis, ebenso der auch nur auszugsweise Abdruck und die Verbreitung.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt