

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

(Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband, Berlin)

WIE UND WO WIRD DAS ERBBAURECHT EINGETRAGEN?

Beim Amtsgericht wird das Erbbaurecht für ein Grundstück auf einem besonderen Erbbau-Grundbuchblatt eingetragen. Der Erbbaurechtgeber bleibt als Grundstückseigentümer daneben im „normalen“ Eigentümer-Grundbuch weiter vermerkt.

WIE HOCH IST DER ERBBAUZINS?

Der Begriff „Zins“ ist etwas irreführend. Denn gemeint ist das Entgelt für die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks. So bemisst sich die Höhe des Erbbauzinses zumeist auch am Wert des Baulands. Kalkulieren lässt sich die Höhe daher beispielsweise mit der Angabe eines Euro-Betrags pro Quadratmeter.

Verständlich wird somit auch, warum es etwa nach Auslaufen eines Erbbaurechts-Vertrages bei der Erneuerung durch Feststellung des aktuellen Zeitwertes des Grundstücks zu deutlich höheren „Zins“-Zahlungen kommen kann.

Landläufig wird hingegen oft von einem „festen Erbbauzins“ in Höhe von vier bis sechs Prozent gesprochen. Entscheidend ist bei dieser Betrachtung aber, auf was sich dieser Prozentsatz dann genau bezieht. So kann ein Erbbauzins von fünf Prozent theoretisch günstiger sein als die Aufnahme einer Hypothek zu vier Prozent, wenn die Bemessungsgrundlage eben unterschiedlich ist, auf die sich der Prozentsatz bezieht.

Vertraglich wird heute regelmäßig festgelegt, dass der Erbbauzins in bestimmten Intervallen, beispielsweise alle fünf Jahre, an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst wird. Auf diese Weise wird dem Erbbau-Geber eine Wertsicherung seines Erbbauzinses zugestanden. Es sind jedoch auch andere Wertsicherungsklauseln möglich, beispielsweise bezogen auf das Grundstück.

WELCHE LAUFZEIT HAT EIN ERBBAU-VERTRAG?

In der Praxis sind Zeiträume von 60 bis 99 Jahre in Deutschland üblich. Aber im Gesetz über das Erbbaurecht gibt es keine Vorgaben dazu, es sind daher auch längere oder kürzere Vertragslaufzeiten möglich. Wenn

Grundwert Bayern GmbH
Maximilianstraße 2
D-80539 München

der Erbbaurechtnehmer bei einem Finanzierungsinstitut Kreditmittel aufnimmt, sind zur Tilgung bestimmte Mindestlaufzeiten zumeist aber nötig.

Zeitlich auslaufende Erbbaurechts-Verträge können darüberhinaus beliebig oft erneuert werden. Bei den Konditionen wird dann jedoch regelmäßig eine Anpassung an die zwischenzeitliche Entwicklung des Grundstücks vorgenommen.

WAS GESCHIEHT, WENN EIN ERBBAUVERTRAG ZEITLICH ABLÄUFT?

Entweder wird das Erbbaurecht um eine weitere Laufzeit erneuert – das ist in der Praxis der häufigste Fall. Oder der Erbbaurechtnehmer erhält bei privat genutzten Erbbaurechten nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung für die ihm gehörenden Gebäude auf dem Erbbaugrundstück, die dann in das Eigentum des Erbbau-Gebers übergehen.

Regelmäßig bemisst sich die Höhe dieser Entschädigung bei Wohngebäuden anteilig an deren Verkehrswerten, die zumeist von einem Gutachter festgestellt werden, wobei zwei Drittel (66 Prozent) dieser Verkehrswerte als Untergrenze der Entschädigung bei privat genutzten Erbbaugrundstücken gelten.

Allerdings: Bei gewerblichen Erbbaurechten können und werden hiervon oft abweichende Regelungen getroffen.

WER ZAHLT BEIM ERBBAURECHT GRUNDERWERBSSTEUER UND ABGABEN?

Regelmäßig der Erbbaurechtnehmer. Außerdem ist er für die Erschließungskosten sowie für die Versicherungen eines Gebäudes etwa gegen Brand-, Sturm- oder Wasserschäden verantwortlich. Denn weil der Erbbauberechtigte die gesamte Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks erhält, hat er alle bestehenden einmaligen Lasten wie Grunderwerbssteuer und Erschließungskosten zu tragen sowie die wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, z. B. Anlieger- und Erschließungsleistungen, Abgaben, Grundsteuern, Gebühren, Beiträge, Verkehrssicherungspflichten etc.

Wenn vom Erbbaurechtgeber als Grundstückseigentümer Anlieger- und Erschließungsleistungen schon bezahlt wurden, sind sie vor Beurkundung des Erbbauvertrages daher meist auch vom Erbbaurechtnehmer zu erstatten. Die Versicherung für das Gebäude sollte der Erbbaurechtnehmer schließlich schon aus Eigeninteresse zahlen, da das Gebäude sich ja in seinem Eigentum befindet.

KANN EIN ERBBAUVERTRAG BELIEHEN WERDEN?

Ja. Wie für Grundstücke können auch für Erbbaurechte Grundschulden oder Hypotheken aufgenommen werden. Zur Eintragung ist in aller Regel aber die Zustimmung des Erbbaugesbers nötig. Anzugeben ist ihm hierfür die Höhe des Darlehensbetrages, der Beleihungswert und der Name des Gläubigers. Wichtig ist zudem, dass die Kreditmittel unmittelbar in Investitionen auf dem Erbbaugrundstück fließen.

Zu beachten ist auch: Grundschulden und Hypotheken werden im Grundbuch stets im Rang nach dem Erbbauzins eingetragen. Bei einer Zwangsverwertung gehen die Ansprüche zur Zahlung von Erbbauzinsen den anderen Zahlungsansprüchen also vor. Darauf ist bei Verhandlung mit Finanzierungsinstituten zu achten. Im Zweifelsfall kann der Erbbaurechtgeber aber eine so genannte Stillhalterklärung gegenüber dem Finanzierungsinstitut für Investitionen auf dem Erbbaugrundstück abgeben, in der er auf eine Kapitalisierung des Erbbauzinses in der Zwangsvollstreckung verzichtet. Zu beachten ist zudem, dass die eingesetzten und in der Grundschuld beinhalteten Mittel für das Gebäude zu verwenden sind.

DARF EIN ERBBAURECHTNEHMER AUF DEM ERBBAU-GRUNDSTÜCK AN-, UM- ODER AUSBAUTEN VORNEHMEN?

Prinzipiell immer, Erbbaurecht-Verträge sehen dies regelmäßig vor. Häufig ist die Zustimmung des Erbbaurechtgebers erforderlich. Behördliche Auflagen und insbesondere die jeweilige Landesbauordnung, ob also für Um-, Aus- oder Anbauten Genehmigungen erforderlich werden, sind dabei selbstverständlich immer auch zu beachten.

KANN EIN ERBBAUVERTRAG VERERBT WERDEN?

Ja. Und der Übergang des Erbbaurechts auf die Erben als sogenanntes grundstücksgleiches Recht bedarf auch keiner Zustimmung des Erbbaurechtgebers.

WER STEHT BEI EINEM ERBBAUVERTRAG IM GRUNDBUCH?

Es gibt ein spezielles Erbbaugrundbuch, in das der Erbbaurechtnehmer notariell beurkundet eingetragen wird. Der Erbbaurechtgeber bleibt daneben Grundstückseigentümer im „normalen“ Eigentümer-Grundbuch.

Kann ein Erbbaurecht auf jedes Grundstück bestellt werden?

Ein Erbbaurecht kann grundsätzlich auf jedes Grundstück bestellt werden, also unabhängig von der Nutzungsart. So werden Erbbaurechte von Kommunen etwa neben Wohngebäuden und Geschäftshäusern auch für Sportplätze oder Hotels vergeben. Es ist nur erforderlich, dass ein Bauwerk errichtet wird, was laut Gesetz allerdings auch im Boden stattfinden kann.

Auch spielt es keine Rolle, ob ein Grundstück schon bebaut ist oder nicht. Durch das Erbbaurecht kann also auch nach Baufertigstellungen das Eigentum von Grundstück und Gebäuden getrennt werden.

WAS GESCHIEHT, WENN DER ERBBAUNEHMER DEN ERBBAUZINS NICHT BEZAHLT?

Wenn der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses zwei Jahre in Verzug ist, wenn er einen Insolvenzantrag über sein Vermögen stellt oder wenn eine Zwangsverwaltung seines Erbbaurechts angeordnet wird, sehen viele Erbbauverträge ein sogenanntes Heimfall-Recht vor. Bedeutet: Das Erbbaurecht kann dann dem Erbbaurechtgeber wieder „anheim fallen“ – daher der Ausdruck.

Der Heimfall ist ein aktiv vom Erbbaurechtgeber geltend zu machendes Recht. In der Regel wird in den oben genannten Fällen der Weg über die Zwangsversteigerung gewählt, da beim Heimfall bestehende Verbindlichkeiten auf dem Erbbaurecht mit übernommen werden müssen, was in der Zwangsversteigerung nicht der Fall ist. In der neueren Praxis gehen Erbbaurechtgeber deshalb öfter den Weg einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts.

KANN EIN ERBBAURECHT WEITERVERKAUFT ODER VERSCHENKT WERDEN?

Ein Erbbaurecht kann prinzipiell wie ein Grundstück jederzeit durch notariell beurkundeten Vertrag veräußert oder auch verschenkt werden. Im Erbfall geht das Erbbaurecht auf die Erben über.

Im Erbbaurechtsvertrag ist aber meist geregelt, dass für bestimmte Verfügungen über das Erbbaurecht, wie insbesondere einen Verkauf, die Zustimmung des Grundstückseigentümers nötig wird.

Grundsätzlich besteht dabei aber ein gesetzlicher Anspruch des Erbbaurechtnehmers 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.

Kommt es zu Änderungen für Mieter, wenn auf ein Grundstück mit Mietwohnungsbauten nachträglich erstmals ein Erbbaurecht bestellt wird?

Der neue erstmalige Erbbaurechtsvertrag betrifft allein das Grundstück. Das Eigentum an den darauf stehenden Gebäuden bleibt aber unverändert in der Hand dessen, der auch vor dem Erbbaurechtsvertrag Hauseigentümer war. Für die Mieter bleibt er daher weiterhin der alleinige Vertragspartner.

Lediglich bei ablaufenden Erbbaurechtsverträgen erhält der Erbbaurechtgeber ein Sonderkündigungsrecht für bestehende Mietverhältnisse.

**WELCHE VORTEILE KANN DAS ERBBAURECHT GEGENÜBER DEM
SALE-AND-LEASE-BACK-VERFAHREN BRINGEN?**

Im Unterschied zum Sale-And-Lease-Back-Verfahren wird bei Einrichtung eines Erbbaurechts auf einem bebauten Grundstück nur das Grundstück veräußert - und nicht auch die darauf stehenden Gebäude. Es entsteht also kein Mietverhältnis wie beim Sale-And-Lease-Back-Verfahren.

Vorteil: Der Erbaurecht-Nehmer kann als Eigentümer der Gebäude über sie weiterhin verfügen.