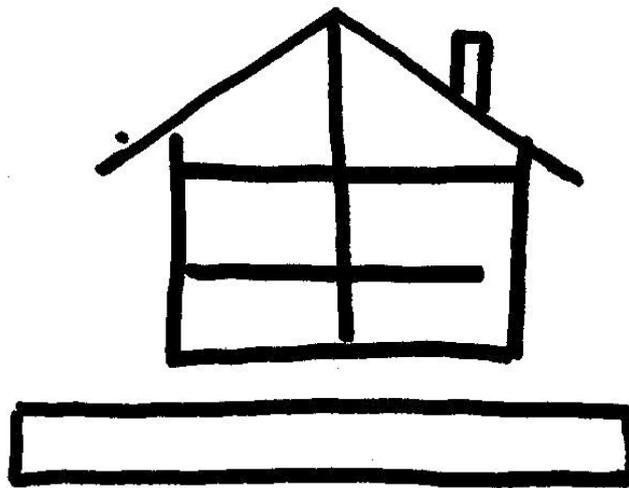


Erbbaurecht- Was ist das ?

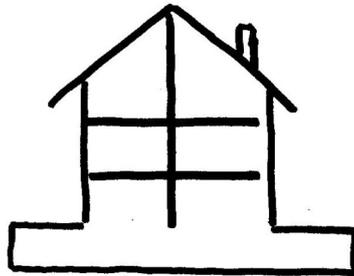


Das Erbbaurecht

In nachfolgendem Text soll versucht werden, das Wesen des Erbbaurechts in einfachen Worten zu erklären und gleichzeitig aufzuzeigen, dass dieses, oft mit altertümlichen Begriffen belastete Instrument gleichwohl sehr interessante, moderne Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Zum Wesen des Erbbaurechtes:

„Normaler Weise“ gehören zu einem Grundstück alle mit diesem fest verbundenen Bestandteile: das Haus



und sogar fest verankerte Maschinen. Deshalb wird im Grundbuch regelmäßig nur das Grundstück beschrieben. Jede/r kann davon ausgehen, dass alle darauf befindlichen Gebäude mit dazu gehören:

Das „normale“ Grundbuch:

(Beispiel)

Grundbuch von dorf Blatt 6963

Bogen B-E 1

Bestandsverzeichnis						
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe m ²
		Gemarkung *		Wirtschaftsart und Lage		
		Flur	Flurstück			
1	2	3 a/b		3c	4	
1	-	11	121/54	Gebäude- und Freifläche Adolfstraße 15 Claszeile 60	6166	

Für das Gebäude (juristisch gesehen bezeichnet man es als „Erbaurecht“) wird nunmehr ein eigenes Grundbuch gebildet:

Grundbuch von		dorf		Blatt 13087		Bogen		B-E 1	
Bestandsverzeichnis									
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe	
		Gemarkung *		Wirtschaftsart und Lage				m ²	
1	2	Flur	Flurstück	3c				4	
1	-	Erbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von ... dorf Blatt 6963 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück						6166	
		11	121/54	Gebäude- und Freifläche straße 15					
		in Abt. II Nr. 1 vom Tage der Eintragung, dem 20.06.1975 bis zum 31.12.2073.							
		Der Erbauberechtigte bedarf zur Belastung des Erbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, einer Reallast und einer Dienstbarkeit sowie zur Änderung einer Belastung des Erbaurechts, die eine weitergehende Belastung darstellt, der Zustimmung des Grundstückseigentümers.							
		Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist das eingetragen.							
		Gemäß Bewilligung vom 02.10.1974 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 20.06.1975.							

Auch die Bildung von Wohnungsgrundbüchern ist möglich. Man spricht dann von **Wohnungserbaurecht**. Die rechtlichen Grundlagen stehen in der **Erbaurechtsverordnung**. Dort ist auch die Beleihbarkeit des Erbaurechts, also des Gebäudes, geregelt. Im Gegensatz zur Miet- oder Pachtsituation kann der/die Erbaurechtsnehmer/in also das Gebäude als Banksicherheit für seine Finanzierung nutzen.

Über die allgemeinrechtlichen Grundlagen hinaus ist es natürlich notwendig, dass ein individuell gestalteter Vertrag das Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer/in und Gebäudeeigentümer/in klärt. Wie die Beiden miteinander umgehen, regelt der **Erbaurechtsvertrag**.

Für den/die **Erbaurechtsgeber/in** ist das Grundstück selbst durch die Abgabe des Nutzungsrechtes faktisch wertlos geworden. Wesentlich ist einzig noch der Ertragswert. Entsprechend wichtig sind für ihn/sie der **Erbaurechtszins** (nachfolgend erläutert) und vertragliche Regelungen, etwa bei Ablauf des Vertrages.

Für den/die **Erbaurechtsnehmer/in**, also den/die Gebäudeinhaber/in, dagegen ist es wichtig, weitgehend frei verfügen und gestalten zu können.

Der Erbbaurechtsvertrag:

Im Alltag hat der Erbbaurechtsgeber gegenüber dem Erbbauberechtigten praktisch kein Mitbestimmungsrecht. Auf juristischer Ebene sind aber wichtige Bedingungen zu regeln:

- Laufzeit:** In der Regel 99 Jahre. Kürzere Laufzeiten sind möglich.
- Erbbauzins:** Grundlage für den Erbbauzins ist der Wert des Grundstückes. Davon wird ein Zinssatz von 3-5 %, je nach Lage des Grundstückes berechnet. Üblich ist es, den Zinssatz an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Index) nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes anzugleichen.
- Kosten:** Meist ist geregelt, dass der Erbbauberechtigte alle öffentlichen (Grundsteuer, Erschließungskosten) und privaten Kosten (Versicherungen) trägt.
- Heimfall:** Als Heimfall bezeichnet man die zwangsweise Rückgabe des Gebäudes an den Grundstückseigentümer, wenn ganz wichtige Vertragsregelungen gebrochen werden, z. B. wenn der Erbbauzins länger als 2 Jahre nicht bezahlt wird, der Erbbauberechtigte in Insolvenz gerät oder gegen die vertragsgemäße Nutzung verstoßen wird. Für diesen Fall wird eine Entschädigungspflicht für das Gebäude festgelegt. Die Entschädigung liegt oftmals unter dem Verkehrswert des Gebäudes, z. B. bei 2/3 des Wertes, damit der Grundstückseigentümer nicht gezwungen ist, die vollen wirtschaftlichen Konsequenzen des Heimfalles zu tragen.
- Vertragsende:** Der/die Grundstückseigentümer/in wird in den überwiegenden Fällen kein Interesse daran haben, das Gebäude zu übernehmen. Deshalb wird dann meist ein neuer Vertrag abgeschlossen. Ansonsten ist auch für das Vertragsende eine Entschädigungspflicht geregelt. In der Praxis erfolgen Verlängerungen meist weit vor Zeitablauf, z. B. weil die finanzierende Bank sonst keinen neuen Renovierungskredit vergibt.
- Sonstige:** Ein gegenseitiges **Vorkaufsrecht** für Grundstück bzw. Gebäude ist üblich. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet das **Gebäude in gutem Zustand** zu erhalten. **Bauliche Veränderungen und Belastungen mit Grundschulden** bedürfen i. d. R. der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies, wie auch das **Besichtigungsrecht** ist in Zusammenhang mit der Entschädigungspflicht des Erbbaurechtsgebers zu sehen. Er will hier keine unkalkulierbaren Risiken eingehen.

Grundbuch von [] dorf		Blatt 13087	
Zweite Abteilung		Bogen II-E 1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Ud. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	1	Erbbauzins von jährlich 39.334,40 DM -neununddreißigtausend-dreihundertvierunddreißig 40/100 Deutsche Mark- laufend vom Tage der Eintragung an, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks [] dorf Blatt 6963. Gemäß Bewilligung vom 02.10.1974 und im gleichen Rang mit den Lasten Abt. II Nr. 2 und 3 sowie Abt. III Nr. 1 eingetragen am 20.06.1975.	
2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines höheren Erbbauzinses aus § 4 Abs. 4 des Vertrages vom 02.10.1974, für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Gemäß Bewilligung vom 02.10.1974 und im gleichen Rang mit den Lasten Abt. II Nr. 1 und 3 sowie Abt. III Nr. 1 eingetragen am 20.06.1975.	Umgeschrieben in eine Reallast für einen weiteren erhöhten Erbbauzins in Höhe von 7.375,20 DM jährlich ab dem 01.07.2000 für den jeweiligen Eigentümer von [] dorf Blatt 6963. Gemäß Bewilligung vom 28.06.2000 (UR-Nr.: 54/00, Notar Thomas [] Berlin). Mit dem Rang der Vormerkung eingetragen am 20.09.2000. Nelson
3	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks [] dorf Blatt 6963. Eingetragen im gleichen Rang mit den Lasten Abt. II Nr. 1 und 2 sowie Abt. III Nr. 1 am 20.06.1975. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 06.07.2000.	

Das Erbbaurecht in der Finanzierung:

Es empfiehlt sich die Banken frühzeitig einzubinden, ihnen den Text des Erbbaurechtsvertrages zu überlassen und die Beleihungsmodalitäten zu besprechen.

Das Erbbaurecht als Gestaltungsinstrument für Wohnprojekte:

Die Gestaltungsmöglichkeiten aus dem Erbbaurecht werden nicht zuletzt aus der Historie verständlich. Die 1919 geschaffene „**Verordnung über das Erbbaurecht**“ (ErbVO) zielte auf die

„Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere für die sozial schwächeren Schichten und gleichzeitig die Schaffung eines Instruments zur Bekämpfung der Bodenspekulation“. (von Oefele/Winkler „Handbuch des Erbbaurechts“, 1987)

Die rechtspolitische Zielsetzung wird dadurch verdeutlicht, dass am gleichen Tage eine „Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot“ erlassen wurde.

Deshalb eignet sich dieses Rechtsinstrument auch wesentlich besser zur Sicherung dieser, wie auch weitergehender Ziele, beispielsweise:

- Soziales Miteinander, Mitbestimmung bei Wechsel von Projektmitgliedern
- Spekulationsverhinderung, um preislich günstigen Wohnraum zu erhalten.
- ökologisches Bauen und ökologische Bestandserhaltung,

als etwa das Wohnungseigentum(sgesetz) , welches sich am Eigentums-Schutzgedanken des BGB orientiert.

In den Formulierungen der Ziele sollten aber Spielräume bestehen bleiben. Zwischen dem berechtigten Interesse, das Anliegen des Projektes zu sichern, andererseits aber „das Leben nicht für 99 Jahre festschreiben zu können“ muss ein Kompromiss gefunden werden. Es empfiehlt sich, den Erbbaurechtsvertrag oder einen Mustervertrag in Ruhe durchzulesen, zu besprechen und sich einen Anwalt zu suchen, der Spaß und Verständnis für das Erbbaurecht und den Gestaltungsimpuls von Projekten hat.

Rolf Novy-Huy