



Unser Merkblatt

Erbbaurecht

Aus dem Rechtsbegriff „Erbbaurecht“ (fälschlich oft auch als „Erbpacht“ bezeichnet) ergibt sich nicht ohne weiteres, was sich tatsächlich dahinter verbirgt. Nach der Regelung des Gesetzes ist ein Erbbaurecht (vereinfacht ausgedrückt) das Recht, auf einem (fremden) Grundstück ein Bauwerk zu haben. Eigentum am Grundstück und Eigentum am Bauwerk (z.B. Wohngebäude und Garage) fallen also auseinander.

Im Kern kann der Erbbauberechtigte mit seinem Gebäude und dem Grund und Boden für die gesamte Dauer des Erbbaurechts ebenso verfahren wie ein (normaler) Grundstückseigentümer. Insbesondere kann das Erbbaurecht belastet werden, es kann verkauft und vererbt werden.

Das Erbbaurecht ist ein Recht auf Zeit. Der Erbbauberechtigte verliert sein Recht automatisch. Das Gebäude fällt dem Grundstückseigentümer zu, der das Gebäude ggf. zu entschädigen hat.

Der Hauptvorteil für den Erwerber eines Erbbaurechtes liegt darin, dass er nicht, wie bei einem Grundstückskauf, sofort den gesamten

Kaufpreis für das Grundstück bezahlen muss. Vielmehr bezahlt er für die Befugnis, das Grundstück umfassend nutzen zu können, einen - meist jährlichen - Erbbauzins. Ist der Erbbauzins nicht zu hoch bemessen, wird der Bau eines Eigenheims gerade bei allgemein hohen Preisen für Bauland finanziell wesentlich erleichtert.

Ausschlaggebend dafür, ob eine Veräußerung von Grund und Boden oder die Bestellung eines Erbbaurechts gewählt wird, ist oftmals auch die steuerliche Situation.

Wie jeder notarielle Vertrag wird auch der Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechtes in voller Länge durch den Notar erläutert.

Regelmäßig wird in Erbbaurechtsverträgen die Pflicht des Erbbauberechtigten zur Instandhaltung des Gebäudes aufgenommen. Zwar wird die Instandhaltung auf Seiten des Erbbauberechtigten ohnehin meist als Selbstverständlichkeit betrachtet. Ohne eine solche Regelung hätte der Erbbauberechtigte als Eigentümer des Bauwerks aber an sich die Berechtigung, das Gebäude nach Belieben verfallen zu lassen, so dass der Grundstückseigentümer nach



Unser Merkblatt

Erbbaurecht

Ende der Laufzeit lediglich eine Ruine erhalten würde.

Meist enthalten Erbbaurechtsverträge Bestimmungen über die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Bauwerk gegen Brandschäden und sonstige Gefahren zu versichern und es im Falle der Zerstörung wiederaufzubauen. Eine vertragliche Regelung im vorstehenden Sinne ist regelmäßig sachgerecht, da ein intaktes Gebäude – auch nach längerer Laufzeit des Erbbaurechts – regelmäßig dem Interesse beider Vertragsteile entspricht.

Der Erbbauberechtigte hat nach den vertraglichen Bestimmungen als wirtschaftlicher Eigentümer regelmäßig auch alle auf Grundstück und Erbbaurecht entfallenden Steuern, Abgaben und sonstigen Lasten zu tragen. Dazu gehören neben der Grundsteuer und etwaigen Gemeindegebühren auch die Erschließungs- und Anschlussgebühren.

Die Höhe des Erbbauzinses unterliegt wie der Kaufpreis über ein Grundstück der freien Vereinbarung der Vertragsteile. Insbesondere setzt das Gesetz hier auch keine Grenzen nach oben oder nach unten. Oft wird die Höhe

des anfänglichen Erbbauzinses nach einem Prozentsatz des Verkehrswertes des Grundstücks bemessen. Maßgeblich bleibt aber immer der Einzelfall bzw. der Grad der jeweiligen Nutzungsmöglichkeit für den Erbbauberechtigten und die Marktverhältnisse vor Ort. Wegen der langen Laufzeit von Erbbaurechtsverträgen ist es nicht angemessen, für die gesamte Vertragsdauer einen Festbetrag für den Erbbauzins zu vereinbaren.

Nach Vertragsschluss obliegt der Vollzug des Vertrages dem Notar, dem zu diesem Zweck im Vertrag eine umfassende Vollmacht erteilt wird. Mit dem Vollzug ist eine Vielzahl von Tätigkeiten verbunden. So hat der Notar öffentliche Stellen, wie Finanzämter und Gemeinden, zu unterrichten, er überwacht die ordnungsgemäße Eintragung der diversen in der Urkunde bestellten Rechte im Grundbuch und holt alle zu Rechtswirksamkeit und Vollzug des Vertrages erforderlichen Bescheinigungen und Genehmigungen ein. Auch im Nachgang zum Vertragsschluss können sich alle Vertragsteile jederzeit wegen Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Erbbaurechtsbestellung ergeben haben, an den Notar wenden.