

1

Erbbaurecht – was ist das?

Das Erbbaurecht ist ein eigentumsähnliches Recht, das den Inhaber berechtigt, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Es handelt sich um eine Grundstücksbelastung, die im Grundstücks-Grundbuch in Abt. II eingetragen wird. Daneben wird ein Grundbuch für das Erbbaurecht angelegt, in dem der Inhaber eingetragen wird. Das Erbbaurecht kann mit Grundschulden belastet, veräußert und vererbt werden. Es wird langfristig zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem abgeschlossen. Meist wird zwischen den Parteien ein Jahresentgelt vereinbart, das zwischen vier und sieben Prozent des Verkehrswertes liegt. Damit summiert sich der Erbbauzins während der Nutzungsdauer zwar meist auf einen höheren Betrag, als der Verkehrswert des Grundstücks ist, aber die jährliche Belastung ist deutlich geringer.

2

Gesetzesgrundlage

In dem Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) sind die Einzelheiten des Erbbaurechts geregelt. In der Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten sind Regelungen über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks zu treffen. Darüber hinaus ist zu klären, wer das Objekt zu versichern hat und wer die öffentlichen Lasten trägt (Grundsteuer, Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge etc.) und was beim so genannten Heimfall gelten soll. Denn nach Ablauf der Erbbaurechtszeit kann der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallsanspruch Gebrauch machen, so dass das Bauwerk an ihn fällt, es sei denn, die Parteien verlängern die Laufzeit des Erbbaurechts.

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE RECHTE UND PFLICHTEN BEIM ERBBAURECHT

Der jährliche Zins zum Pachten eines fremden Baugrundstücks ist meist deutlich günstiger als dessen Kaufpreis. Die mit einem Erbbaurecht verbundenen Vor- und Nachteile erläutert Stephan J. Bultmann



ISTOCKPHOTO/PATRICK HERMANN

Ein Grundstück fürs Eigenheim zu pachten, erspart den Kaufpreis. In der Summe ist das Erbbaurecht aber meist teurer.

Beim Heimfall kann der Erbbauberechtigte vom Grundstückseigentümer eine Vergütung verlangen. Ob der verlangte Betrag angemessen ist, ist in der Praxis jedoch nicht selten umstritten. So kommt es gelegentlich auch zu juristischen Auseinandersetzungen.

3

Die Vor- und Nachteile

Ein wesentlicher Vorteil besteht darin, dass die „Einstiegsbelastung“ für die langfristige Grundstücksnutzung geringer ist als beim Kauf des

Grundstücks. Der Erbbauberechtigte zahlt lediglich ein jährliches Entgelt an den Grundstückseigentümer und schont so seinen Geldbeutel. Banken und Sparkassen beleihen das Erbbaurecht wie ein Grundstück. Es können also Grundschulden zur Absicherung des Darlehens für den Hausbau in das Erbbaurechts-Grundbuch eingetragen werden. Ein Nachteil besteht in der zeitlichen Befristung, der aber nicht so schwer wiegt, weil die Laufzeiten mit 30, 60 oder 99 Jahren recht lang sind. Schwerer wiegt da schon der Nachteil des Heimfallsanspruchs und das Risiko eines Streits über die Angemessenheit des Vergütungsanspruchs des Erbbauberechtigten. In der Gesamtbetrachtung ist das Erbbaurecht auch meist teurer als der Grundstückskaufpreis.

4

Wer vergibt Erbbaurechte?

Drei Grundstückseigentümer vergeben Erbbaurechte: Zum einen die öffentliche Hand. Sie bleibt so in Besitz ihrer Grundstücke und verschafft gleichzeitig unteren Einkommensgruppen die Möglichkeit, Eigenheime zu errichten – so auch in Berlin. Zum anderen die Kirchen, die über umfangreiches Grundvermögen verfügen, aber aufgrund letztwilliger Verfügungen (zum Beispiel Testamente verstorbener Kirchenmitglieder) gehindert sind, die zugewendeten Immobilien einfach zu versil-

bern. Und schließlich Immobilienstiftungen, die den Auftrag sozialer Wohnungsfürsorge verfolgen und über umfangreichen Immobilienbesitz verfügen.

5

Erbbauzinsanpassung

In langfristigen Erbbaurechtsverträgen werden häufig Regelungen über die Anpassung des Erbbauzinses getroffen. Bei Verträgen, die Wohnzwecken dienen, darf der Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses aber nicht „unbillig“ sein. Heftig umstritten ist, ob große Wohnungsbaugesellschaften, die von dieser Begrenzung profitieren, den Vorteil an ihre Mieter weitergeben müssen. Es spricht viel dafür, dass der Grundstückseigentümer eine marktübliche Anpassung verlangen darf, wenn der Erbbauberechtigte seinerseits nicht der Sozialbindung gegenüber den Mietern unterliegt. Letztlich werden hier die Gerichte entscheiden müssen.

6

Was passiert beim Heimfall?

Ender das Erbbaurecht, fällt das Bauwerk an den Grundstückseigentümer. Er muss dann in der Regel an den Erbbauberechtigten eine Vergütung zahlen. Deren Höhe, Fälligkeit und die Art der Ermittlung sollte bei Vertragsabschluss schriftlich vereinbart werden. Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse gehen auf den Grundstückseigentümer über, das heißt, er tritt in diese Vertragsverhältnisse ein. Hypotheken und Grundschulden der Banken sowie Reallasten, die nicht dem Erbbauberechtigten zustehen, bleiben beim Heimfall ebenfalls erhalten.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.