

# 1

## Notarielle Beurkundung

Da Grund und Boden in Deutschland teuer ist, suchen „Häuslebauer“ vermehrt nach Möglichkeiten, Kosten zu sparen. Das Erbbaurecht bietet eine solche Möglichkeit, da hier der Kaufpreis nicht auf einmal aufgebracht werden muss, sondern in Raten gezahlt wird. Dennoch kann das Grundstück wie beim Kauf bebaut werden. Das Gebäude gehört dem Erbbauberechtigten, der Boden gehört weiterhin dem Grundstückseigentümer. Der Erbbaurechtsvertrag, der die Einzelheiten zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem regelt, bedarf der notariellen Beurkundung (§ 11 ErbbauRG). Für die Berechnung der Kosten kann der Notar von 80 Prozent des Verkehrswertes oder vom 25-Fachen des jährlichen Erbbauzinses ausgehen, je nach dem, ob das Erbbaurecht entgeltlich oder unentgeltlich bestellt wird (§§ 21, 24 KostO). Somit können die Notarkosten im Einzelfall auch höher ausfallen als beim Kauf des Grundstücks.

# 2

## Eintragung ins Grundbuch

Das Erbbaurecht wird in das Erbbaugrundbuch eingetragen, das beim Grundbuchamt geführt wird (§ 14 ErbbauRG). Jede Eintragung soll auch dem Grundstückseigentümer bekannt gemacht werden. Umgekehrt gilt das auch bei Grundstücksverkäufen, über die der Erbbauberechtigte informiert werden soll (§ 17 ErbbauRG). Das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete oder schon vorhandene Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts, nicht des Grundstücks (§ 12 ErbbauRG). Erbbaurecht und Grundstückseigentum sind selbstständige, aber miteinander zusammenhängende Rechte. Das Erbbaurecht bildet das wirtschaftliche „Sub-

# WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE BELASTUNG UND DEN VERKAUF VON ERBBAURECHTEN

Der Pachtzins für ein Baugrundstück ist meist deutlich günstiger als dessen Kaufpreis. Wie die Parteien sich absichern, erläutert Stephan J. Bultmann in der zweiten Folge zum Erbbaurecht



ISTOCKPHOTO/PATRICK HERMANS

**Bauen auf fremden Grund? Mit einer umsichtigen Vertragsgestaltung können beide Seiten davon profitieren.**

trat“ des Grundstücks: Keine Bank würde im Normalfall ein vom Erbbaurecht voll in Anspruch genommenes Grundstück für Finanzierungszwecke des Eigentümers beleihen, sondern nur dem Erbbauberechtigten eine Finanzierung anbieten.

# 3

## Belastung des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht kann – wie ein Grundstück – mit Hypotheken und Grundschulden zur Sicherung eines Baudarlehens gesichert werden. Dafür

ist jedoch die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich, die nur aus „wichtigem Grund“ versagt werden darf; andernfalls kann der Erbbauberechtigte auf Zustimmung klagen. Wird das Erbbaurecht beendet, fällt die im Erbbaugrundbuch eingetragene Belastung nicht etwa fort, sondern der Gläubiger hat dann dieselben Rechte am Entschädigungsanspruch für das Bauwerk. Das heißt, die Bank kann ihren Anteil an der Entschädigung für das Bauwerk geltend machen. Denn erlischt das Erbbaurecht, werden die Bestandteile, insbesondere das Gebäude, Bestandteile des Grundstücks (§ 12 Abs. 3 ErbbauRG) und stehen somit dem Grundstückseigentümer zu, der den Erbbauberechtigten dafür entschädigen muss.

# 4

## Vertragsstrafe als Druckmittel

Die Parteien können für den Fall der Säumnis des Erbbauberechtigten, zum Beispiel bei Nichtzahlung des Erbbauzinses, eine Vertragsstrafe vereinbaren. Deren Höhe ist gesetzlich nicht geregelt und kann daher frei vereinbart werden. Meist geschieht dies in Form eines erhöhten Erbbauzinses, um den Schuldner zur Zahlung zu bewegen. Der Vertragsstrafeanspruch des Eigentümers gegen den Erbbauberechtigten verjährt nach Ablauf von sechs Monaten ab Kenntnis der Voraus-

# 5

## Veräußerung der Rechte

Die Beteiligten können vereinbaren, dass die Veräußerung an die Zustimmung des Grundstückseigentümers gekoppelt ist. Entsprechendes gilt auch für die Beleihung des Erbbaurechts. Das ist legitim, denn das Erbbaurecht ist zwar ein langfristiges, aber eben doch befristetes Recht, so dass der Grundstückseigentümer ein Interesse hat zu erfahren, wer der Erbbauberechtigte oder dessen Gläubiger ist. Eine Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts ohne die Zustimmung ist unwirksam. Der Erbbauberechtigte kann die Zustimmung verlangen, wenn sie ordnungsmäßiger Bewirtschaftung entspricht, und sie notfalls auch einklagen.

# 6

## Was passiert beim Heimfall?

Die Bestellung oder Veräußerung des Erbbaurechts ist „bedingungsfeindlich“, das heißt sie kann nicht wirksam unter eine Bedingung oder Zeitbestimmung gestellt werden (§ 11 ErbbauRG). So ist etwa eine Vereinbarung unwirksam, wenn die Bestellung des Erbbaurechts nur dann gelten soll, wenn die Bank die Finanzierung des Hausbaus übernimmt. Die Finanzierungszusage der Bank sollte dem Erbbauberechtigten schon vorliegen, bevor er mit dem Grundstückseigentümer zum Notar geht. Das Risiko, dass das Bauprojekt scheitert, ist sonst zu hoch.

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