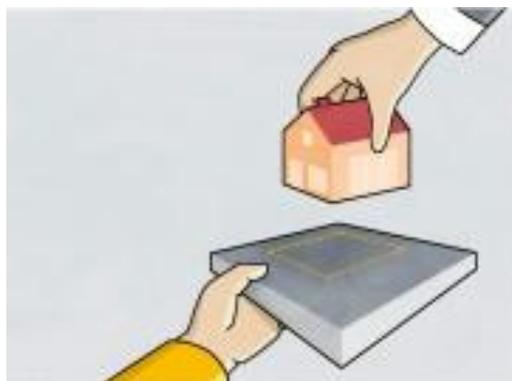


Das Erbbaurecht¹

Das Wesen des Erbbaurechts besteht darin, dass der Grundstückseigentümer einem anderen das Recht einräumt, auf seinem Grundstück (oder unter der Oberfläche) ein Gebäude zu errichten². Während ein Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird und somit in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergeht, ist dies beim Erbbaurecht nicht der Fall. Errichtet ein Erbbaurechtsnehmer (auch Erbbauberechtigter) ein Gebäude, so wird es Bestandteil seines Erbbaurechts; das Gebäude wird Eigentum des Erbbaurechtsnehmers und nicht des Erbbaurechtsgebers.



Ein großer Teil der Erbbaurechte wird traditionell von den Kirchen gewährt. Daneben auch von Städten und Gemeinden. Die Landvergabe geschieht unter Berücksichtigung sozialer Aspekte (z.B. Einkommensverhältnisse, Kinderzahl, usw.).

Voraussetzung für die Entstehung des Erbbaurechts ist, dass es an erster Rangstelle in der zweiten Abteilung im Grundbuch des Grundstücks eingetragen wird (im „normalen“ Grundbuch). Für das Erbbaurecht wird ein eigenes Grundbuch[blatt] (Erbbaugrundbuch) angelegt. Grundbuchrechtlich wird das Erbbaurecht also wie ein Grundstück behandelt. Es kann mit Grundschulden, Dienstbarkeiten etc. belastet und zwangsversteigert werden. Bei einer Beleihung wird in dem für das Erbbaurecht angelegten Grundbuchblatt zugunsten der Bank in Abteilung III eine Grundschuld oder Hypothek eingetragen. Damit ist der Bank das Erbbaurecht mit dem dazugehörigen Gebäude, nicht aber das Grundstück(!), verpfändet. Das Erbbaurecht ist veräußerlich und vererblich und bleibt bei Zwangsversteigerungen des Grundstücks (im „normalen“ Grundbuch) bestehen, da es ein Recht der II. Abteilung ist.

Für den Vertrag über die Einräumung eines Erbbaurechts ist die notarielle Beurkundung vorgeschrieben. Der Erbbaurechtsvertrag regelt die Einzelheiten wie Laufzeit, Höhe des Erbbauzinses (Anpassungsklausel z.B. Basiszinssatz EZB, Lebenshaltungskosten/ Inflationsrate), Vorkaufsrecht für den Erbbaurechtsnehmer, Zustimmung des Erbbaurechtsgebers bei Veräußerung und Belastung. Auch die Höhe eines möglichen finanziellen Ausgleichs für das Bauwerk bei normaler Beendigung (Heimfall) des Erbbaurechts wird regelmäßig vereinbart. Die Laufzeit ist bei Wohnnutzung traditionell 99 Jahre. Jede andere Laufzeit ist prinzipiell zulässig, allerdings geht der Nutzen bei zu kurzen (für den Erbbaurechtsgeber) oder zu langen (für den Erbbaurechtsnehmer) Laufzeiten verloren. Nach Ablauf der vereinbarten Zeit erlischt das Erbbaurecht, sofern es nicht erneuert wird. Der Grundstückseigentümer wird kraft Gesetzes Eigentümer des Gebäudes (und muss dafür dem ehemaligen Erbbaurechtsnehmer einen finanziellen Ausgleich zahlen). Kündigungen sind von beiden Seiten während der Laufzeit normalerweise nicht möglich! Erbbaurechtsgeber können jedoch im Vertrag vereinbaren, dass beispielsweise schwerwiegende Verstöße, wie z.B. eine Zweckentfremdung des Grundstücks (z.B. Swingerclub) oder dessen Verwahrlosung zu einem vorzeitigen Heimfall führen. Auch längere Zahlungsrückstände des Erbbauzinses könnten ein vertraglicher Grund für eine vorzeitige Kündigung durch den Erbbaurechtsgeber sein. Ferner ist eine einvernehmliche Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages vor Zeitablauf durch beide Seiten möglich. Für Kreditinstitute ist wichtig, dass der Grundstückseigentümer sich häufig die Zustimmung zur

¹ Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase sind Baufinanzierungen auf Erbbaurechtsgrundstücken für Häuslebauer nicht interessant!

² Noch komplizierter wird das Ganze, wenn es um eine Eigentumswohnung auf einem Erbbaurechtsgrundstück geht!

Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten vorbehalten. Bei der Wertermittlung müssen die Banken beachten, dass lediglich der Bauwert und nicht zusätzlich der Bodenwert angesetzt werden darf. Ferner muss bei Ermittlung der Werthaltigkeit auch der voraussichtliche Erbbauzins kapitalisiert und abgezogen werden.

Der Grundstückseigentümer hat mit dem Erbbaurecht die Möglichkeit, sich eine langfristige Einnahme aus dem Grundstück zu sichern, ohne das Investitionsrisiko in ein Gebäude und andere Pflichten zu tragen und dennoch Eigentümer zu bleiben. Der Erbbauzins liegt entsprechend dem geringen Risiko bei jährlich etwa 3-5% für Wohnobjekte bezogen auf den Grundstückswert. Der Erbbauzins wird regelmäßig mit einer Reallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs dinglich abgesichert und geht i.d.R. im Rang einem Grundpfandrecht vor. Der Erbbaurechtsnehmer kann ein Bauwerk erstellen und eigentümerähnlich handeln, ohne ein Grundstück kaufen und voll finanzieren zu müssen (selbst nutzen, vermieten, vererben oder verkaufen). Allerdings muss er auch evtl. anfallende Erschließungskosten übernehmen. Der Weg über ein Erbbaurecht eignet sich v.a. für weniger Betuchte, die sich kein Grundstück leisten können. Somit bleibt mehr Eigenkapital für den Gebäudebau. Problematisch ist allerdings ein ständig steigender Erbbauzins. So kann dieser im Lauf der Zeit bewirken, dass eine herkömmliche Finanzierung von Grundstück und Haus über ein Bankdarlehen doch günstiger gewesen wäre. V.a. ist der Erbbauzins über einen sehr langen Zeitraum zu zahlen (z.B. 99 Jahre). Am Ende hat sich der Erbbaurechtsnehmer dadurch keinen eigenen Vermögenswert geschaffen. Bei einer Baufinanzierung inkl. Grundstück, nennt der Kreditnehmer am Ende neben dem Haus einen weiteren Vermögenswert sein Eigen, eben das Grundstück. Erbpacht lohnt sich vermutlich nur dann, wenn die Zinsen für Baufinanzierungen für lange Zeit deutlich höher liegen als der Erbbauzins.

Arbeitsauftrag

Markiere Dir wichtige Inhalte des obigen Textes und erstelle eine übersichtlich gegliederte Zusammenfassung (z.B. Definition und Merkmale des Erbbaurechts, Vor- bzw. Nachteile für Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer, Auswirkungen für eine Bank, usw.)!

Merkmale

- **Definition = Recht, auf oder unter einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten**
- **Eigentumsverhältnisse (Erbbaurechtsgeber = Eigentümer Grundstück, Erbbaurechtsnehmer = Eigentümer Haus)**
- **Erbbaurechtsgeber = Kirchen, Städte/Gemeinden**
- **Erbbaurechtsnehmer = Personen mit geringem finanziellem Spielraum**
- **Grundbuchliche Behandlung**
 - **Belastung Grundstück mit Erbbaurecht (Abt. II. 1. Rang)**
 - **eigenes Grundbuch für Erbbaurecht (kann mit eigenen Belastungen oder Grundpfandrechten versehen werden)**
 - **Erbbaurecht bleibt bei Zwangsversteigerung Grundstück vorhanden (bestehenbleibendes Recht Abt. II)**
 - **Erbbaurecht (betrifft nur das Gebäude) = veräußerlich, vererbbar und belastbar (mit GSn, Lasten u. Beschränkungen)**
- **Erbbaurechtsvertrag**
 - **notarielle Beurkundung notwendig**

- Laufzeit Erbbaurecht (99 Jahre, auch andere Zeiten möglich, danach erlischt Erbbaurecht, wenn keine Verlängerung)
 - Höhe Erbbauzins (Anpassungsklausel z.B. Inflationsrate alle x Jahre)
 - evtl. Vorkaufsrecht für Erbbaurechtsgeber
 - evtl. Zustimmung Erbbaurechtsgeber bei Veräußerung oder Belastung Haus
 - finanzieller Ausgleich bei Heimfall (Erbbaurechtsgeber wird Eigentümer Haus = was der Grundstückseigentümer dem Hauseigentümer als Ablöse für das Haus bezahlen muss, wenn Vertrag nicht verlängert wird; mind. 2/3 des Bauwertes zum Zeitpunkt des Heimfalls)
 - keine Kündigung während Laufzeit (sowohl Geber als auch Nehmer; Ausnahme: einvernehmliche = beiderseitige Aufhebung des Vertrages)
 - Ausnahmen: Zweckentfremdung, schwerwiegende Vertragsverstöße, Verwahrlosung, Zahlungsrückstände Erbbauzins, nicht ausreichende Versicherung des Gebäudes, Privatinsolvenz des Nehmers
- KIs sollten beachten
 - nur nachrangige GS möglich (1. Rangstelle hat die Reallast zu Gunsten des Gebers (wegen Erbbauzins) in Abt. II des Erbbaugrundbuches
 - evtl. Zustimmung Geber zur Hausbelastung des Nehmers
 - bei Wertermittlung darf nur Bauwert (= nur das Haus) nicht Bodenwert angesetzt werden
 - zusätzlich muss vom ermittelten Beleihungswert bzw. Bauwert ein über die Jahre hochgerechneter Erbbauzins abgezogen werden
 - die Bank kann nur eine Grundschuld auf das Haus eintragen lassen (nicht auf das Grundstück) → Problem: das, was im Lauf der Jahre noch an Wert gewinnt (das Grundstück) bekommt die Bank nicht als Sicherheit. Das Haus dagegen verliert im Lauf der Jahre an Wert! → nicht jede Bank finanziert ein Haus über Erbbaurecht
- Vorteile Erbbaurechtsgeber
 - langfristige Einnahmequelle (Erbbauzins) ohne Investitionsrisiko in ein Gebäude → kein Stress mit Hausbau
 - Erbbauzins durch Reallast in Abt. II Erbbaugrundbuch abgesichert
- Vorteile Erbbaurechtsnehmer
 - kann eigentümerähnlich handeln ohne Grundstück (Haus nutzen, vermieten, vererben, verkaufen)
 - spart sich den Grundstückskauf (zahlt dafür aber „Pacht“ für das Grundstück (Erbbauzins))
 - ermöglicht sozial Schwachen evtl. ein eigenes Haus zu bauen ohne Grundstück kaufen zu müssen
- Nachteile Erbbaurechtsnehmer
 - nicht kalkulierbarer steigender Erbbauzins kann anfänglichen Vorteil eines sich ersparten Grundstückskaufes hinfällig machen (nur sinnvoll wenn Darlehenszinsen lange Zeit wesentlich höher als Erbbauzins sind)
 - es wird kein eigener Vermögenswert (Grundstück) geschaffen
 - muss Erschließungskosten, Grunderwerbssteuer (obwohl ihm das Grundstück nicht gehört) Grundsteuer usw. zahlen (da er ja das volle Nutzungsrecht am Grundstück erwirbt)
 - kann der Erbbauzins im Rentenalter noch bezahlt werden → es wird keine Altersvorsorge in Form einer schuldenfreien Immobilie aufgebaut

- **Haus auf einem Erbbaurechtsgrundstück ist schwerer zu verkaufen (ggf. hat der Geber ein Vorkaufsrecht; ggf. kann der Geber den Verkauf auch insofern verhindern, wenn er nachweisen kann, dass der neue Nehmer den Erbbauzins aufgrund seiner finanziellen Situation nicht dauerhaft bezahlen kann)**
- **sehr problematisch ist auch, dass der Geber ggf. Eigenbedarf (für sein Grundstück) anmeldet (dies sollte in Erbbaurechtsvertrag zu Gunsten des Nehmers ausgeschlossen werden)**
- **Nachteile Erbbaurechtsgeber**
 - **muss bei Heimfall größeren Geldbetrag zur Verfügung haben (Ausbezahlung des Hauseigentümers/Ablöse des Hauses)**