

INHALTSVERZEICHNIS

1. <u>EINFUHRUNG</u>	I
1.1 Historischer Hintergrund	
1.2 Begriff und Rechtsnatur	
1.3 Anwendungsbereich	3
1.5 Allwelldungsbereich	
2. INHALT DES ERBBAURECHTS	4
2.1 Gesetzlicher Inhalt	
2.1.1 Belastungsgegenstand	
2.1.2 Das Bauwerk	5
2.1.3 Rangstelle	
2.1.4 Befristungen	
2.1.4 Berristungen	_
2.2 Vertraglicher Inhalt	/
2.2.1 Allgemeines	
2.2.2 Errichtung, Instandhaltung	
und Verwendung des Bauwerks	
2.2.3 Versicherung und Wiederaufbau	
des Bauwerks	
2.2.4 Lasteneintragung	
2.2.5 Heimfall	
2.2.5.1 Definition	0
2.2.5.2 Zwecke	9
2.2.5.3 Heimfallgründe	
2.2.5.4 Rechtsfolge des Heimfalls	
2.2.6 Vertragsstrafen	I
2.2.7 Vorrecht auf die Erneuerung des	
Erbbaurechts	
2.2.8 Verfügungsbeschränkung des	
Erbbauberechtigten	

2.3 Ergänzende Vereinbarungen	I 2
2.3.1 Vorbemerkung2.3.2 Vorkaufsrechte2.3.3 Der Erbbauzins	I 3
2.4 Entstehung und Übertragung des Erbbaurechts	
 2.4.1 Einigung und Eintragung 2.4.2 Grundbuchlicher Vollzug 2.4.3 Eigentum und Besitz am Bauwer 2.4.3.1 Rechte an nichtübertragbaren Grundstücksflächen 	1
2.5 Die Beleihung und Beendigung des Erbbaurechts	
2.5.1 Beleihung des Erbbaurechts 2.5.2 Beendigung des Erbbaurechts 2.5.2.1 Aufhebung 2.5.2.2 Beendigung durch Zeitablauf	
2.6 Grunderwerbsteuer	I 8

3. FAZIT

1. EINFÜHRUNG



1.1 DER HISTORISCHE HINTERGRUND

Schon damals im römischen Zeitalter war eine Variante des heutigen Erbbaurechts allgegenwärtig. Genauso wie das Erbbaurecht heute war die sog. "Emphyteusis" oder "Emphyteuse" ein dingliches Recht. Die Idee hinter der Emphyteuse war, dass dem "Emphyteuta", also dem, dem das Recht zusteht, rechtliche Ansprüche auf unbewegliches Eigentum eines Dritten hat. Meist handelte es sich hierbei um Grund, welcher frei veräußert, vererbt oder auch übertragen werden konnte. Überdies war es dem Emphyteuta gestattet, das Grundstück auch dahingehend zu verändern, dass dieser beispielsweise Früchte oder Gemüse anpflanzen kann, welche er dann verkaufen könnte.

Für die Nutzung des Grunds war der sog. "Canon" zu entrichten, eine Abgabe an den Grundstücksbesitzer. Ferner fielen auch etwaige weitere Abgaben und Lasten auf den Emphyteuta. Ein Hauptgrund der Verwendung dieses Rechts war Land, welches vor allem in den oströmischen Provinzen nicht bewohnt wurde, für landwirtschaftliche Zwecke nutzbar zu machen.

Im Hinblick auf unser heutiges Erbbaurecht, war das im Römischen Reich gängige "Superficies", ebenfalls ein dingliches Baurecht, zugunsten des "Superficaries" als Berechtigten, weitaus bedeutender als die Emphyteuse. Der Rechtsberechtigte hatte das Recht, Bauwerke auf fremden Boden zu errichten. Außerdem behielt der Rechteinhaber, ähnlich wie bei dem heutigen Erbbaurecht, das vererbliche sowie veräußerliche Recht an dem Gebauten auf fremden Grund.

Vor der römischen Superficies entstand die sog. "städtische Bauleihe", ein weiteres dingliches Recht, welches stark dem heutigen Erbbaurecht ähnelt und maßgeblich für die Entwicklung vieler deutscher Städte verantwortlich war. Bei der städtischen Bauleihe oder auch Erbleihe genannt, wurde bereits gekaufter oder enteigneter Boden der Stadt, und ferner vom Staat teils kostenlos oder durch Bezahlen eines jährlichen Zinses der Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Mithilfe der städtischen Bauleihe sollte die gegenwärtige Wohnungsnot durch den Neubau von Wohnungen verringert werden und entgegen der Bodenspekulation wirken. Dennoch wurde sich im 19. Jahrhundert wieder davon getrennt, da der teils kostenfrei zur Verfügung gestellte Grund auch einen gewissen wirtschaftlichen Ertrag bringen sollte. Dementsprechend gingen viele Grundstücke wieder zurück in den Besitz der Städte und des Staats oder wurden auch teils privatisiert. Folglich war es nun wieder die Aufgabe des Einzelnen, benötigtes Bauland von den Eigentümern zu kaufen.

Später wurden dann die Superficies sowie die städtische Bauleihe vom Erbbaurecht (§§ 1012 - 1017 BGB) abgelöst. Da die besagten Paragrafen jedoch keinerlei Reglungen zur Beleihbarkeit des Erbbaurechts. zum Inhalt sowie Abschluss eines rechtskräftigen Erbbaurechtsvertrags aufwiesen, verlor das Erbbaurecht grundsätzlich an Wichtigkeit. Erst mit Beginn der Bodenreformbewegungen unter Rudolf Damaschke geriet das Erbbaurecht erneut in den Fokus und erhielt im Zuge dessen viel Befürwortung. Die Intention der Bodenreformer war es, die jeweiligen positiven Aspekte einer Bodenwertsteigerung der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen und so der Bodenpreisspekulation entgegenzuwirken. Denn es sollte dem Großteil der Bevölkerung möglich sein, sich ein Eigenheim kaufen zu können, trotz rapiden Bevölkerungsanstieg sowie erhöhter Nachfrage nach Wohnraum. Die weitere Umsetzung scheiterte jedoch an nicht vorliegenden rechtlichen Grundlagen des BGB. Daraufhin wurden aufgrund der Wichtigkeit des Erbbaurechts gegen die Bodenpreisspekulationen erste Entwürfe zur rechtskräftigen Neuregelung des Erbbaurechts veran-

Zum 15.01.1919 wurde die Verordnung über das Erbbaurecht erlassen und trat am 22.01.1919 als "ErbbauVO" in Kraft. Die damalige Bezeichnung "Erbbaurechtsverordnung" (ErbbauVO) wurde am 23.11.2007 durch das "Erbbaurechtsgesetz" (ErbbauRG) ersetzt.

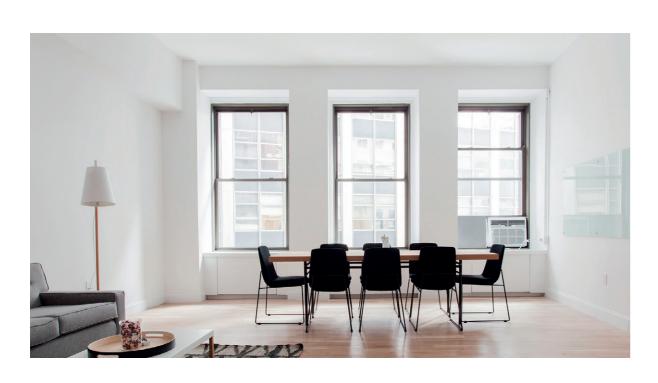
1.2 BEGRIFF UND RECHTS-NATUR

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund und Boden zu errichten und zu unterhalten. Es ist eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass ein Gebäude wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks ist und nicht Gegenstand besonderer Rechte sein kann (§§ 93, 946 BGB).

Die Errichtung und Unterhaltung eines Gebäudes kann auch im Rahmen eines Nießbrauchs, einer Grunddienstbarkeit, einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder eines Miet- oder Pachtvertrages gestattet werden. Gebäude, welche aufgrund einer solchen Gestattung errichtet werden, sind jedoch i. d. R. Eigentum vom Grundstückseigentümer und nicht der des Rechtsinhaber. Anders beim Erbbaurecht: Die kraft Erbbaurechts errichteten Gebäude stehen nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers, sondern in dem des Erbbauberechtigten.

1.3 ANWENDUNGSBEREICH

er Hauptanwendungsbereich des Erbbaurechts liegt im Wohnungsbau. Jedoch werden zunehmend auch gewerbliche und sonstige Bauten im Erbbaurecht errichtet wie z. B. Bürogebäude, Lagerhallen oder Industrieanlagen. Das Erbbaurecht als Alternative zum normalen Grundstückskauf ist vor allem dort von großer Bedeutung, wo große Grundstücksflächen benötigt werden, sich der kapitalintensive Grundstückskauf aber nicht rechnet. Dies ist beispielsweise bei Sportanlagen oder Golfplätzen der Fall.





2. INHALT DES ERBBAURECHTS

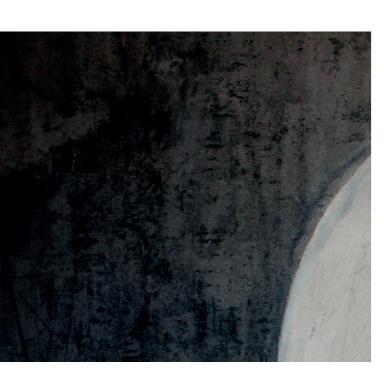
2.1 GESETZLICHER INHALT 2.1.1 BELASTUNGSGEGENSTAND

Die Anforderungen, welche das Gesetz an den Inhalt des Erbbaurechts stellt, sind schwindend gering. Erforderlich ist gemäß § 1 Abs. 1 ErbbauRG, dass ein Grundstück in der Weise belastet wird, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben oder zu errichten. Das Erbbaurecht darf nicht auflösend bedingt bestellt werden (§ 1 Abs. 4 Satz 1 ErbbauRG) und muss außerdem die erste Rangstelle im Grundbuch haben (§ 10 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG).

Außerdem kann Erbbaurecht nur an einem Grundstück als Ganzes bestellt werden. Soll nur ein Grundstücksteil mit dem Erbbaurecht belastet werden, muss dieser Teil zunächst vermessen, katasteramtlich abgeschrieben und im Grundbuch als einzelnes selbstständiges Grundstück eingetragen sein.

Wird nur ein Teil des Grundstücks für das Bauwerk benötigt, kann dennoch das gesamte Grundstück mit dem Erbbaurecht belastet werden (§ 1 Abs. 2 ErbbauRG), sofern das Bauwerk die wirtschaftliche Hauptsache bildet. Überdies kann die Ausübung des Erbbaurechts auf einzelne Grundstücksteile und Gebäude beschränkt werden.

Ein Erbbaurecht kann ebenso zu Lasten mehrerer Grundstücke bestellt werden, dies nennt sich "Gesamterbbaurecht". Das wird z. B. erforderlich, wenn durch ein zu errichtendes Gebäude mehrere Grundstücke überbaut werden. Die praktische Notwendigkeit für Gesamterbbaurechte sind meist große einheitliche Gebäude, wie Fabriken, Kaufhäuser oder Wohnanlagen, die über mehrere Grundstücke errichtet werden sollen.



2.1.3 RANGSTELLE

Das Erbbaurecht wird an erster Stelle in Abteilung II des Grundbuchs des belasteten Grundstücks eingetragen. Hierbei ist es zwingend notwendig, dass in dieser Abteilung keine andere Belastung oder Beschränkung, wie zum Beispiel ein Vorkaufsrecht oder ein Wegerecht vorliegt, bei der sich nicht über den Rang geeinigt werden kann. Sollte dies doch der Fall sein, ist eine Bestellung des Erbbaurechts nicht möglich. Durch § 10 ErbbauRG ist die erste Rangstelle für das Erbbaurecht vorgeschrieben. Bei Zwangsversteigerungen bleibt das Erbbaurecht aufgrund der Rangstelle bestehen.



2.1.2 DAS BAUWERK

Als Bauwerk gilt jede unbewegliche und durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache. Bauwerk ist also nicht gleichbedeutend mit Gebäude. Demnach sind Gegenstände eines Erbbaurechts z. B. auch Industrie- und Hafenanlagen, die Errichtung von Straßen, Brücken, Gleisen sowie Sportanlagen.

Für die Bestellung des Erbbaurechts muss die Art des Bauwerks beschrieben werden. Allerdings werden hier keine allzu strengen Maßstäbe an eine Konkretisierung gestellt. Es sollte jedoch hervorgehen, ob es sich um ein oder mehrere Bauwerke handelt, ferner, ob ein Wohnhaus oder ein gewerblich genutztes Gebäude errichtet werden soll.

5



2.1.4 BEFRISTUNGEN

enerell kann das Erbbaurecht ewig oder endlich beschlossen werden. Meist wird jedoch in der Praxis ein Erbbaurecht mit einer festen Laufzeit vereinbart, wobei der Endtermin bestimmbar sein muss, jedoch kein exaktes Datum bedarf. Gemäß § 1 Abs. 4 ErbbauRG, darf dieser Endtermin nicht gebunden sein an ein bestimmtes Ereignis wie den Tod des Erbbauberechtigten, da das Erbbaurecht selbst zwecks der auflösenden Bedingungen nicht rechtskräftig wäre. Angenommen, das Erbbaurecht würde mit dem Tod des Erbbaurechtsnehmers enden, so könnte die gesetzliche Vorgabe gemäß § 1 Abs. 1 ErbbauRG der Vererbbarkeit des Erbbaurechts nicht gewährleistet werden. Aufgrund des mittlerweile stark gewandelten Lebensstils wird die Laufzeit von Erbbaurechten oft auf 30 – 60 Jahre beschlossen, nach wie vor aber auch auf die üblichen 99 Jahre oder sogar noch länger.

Die beschlossene Dauer wird dann in das Grundstücksgrundbuch eingetragen. Nach Ablauf der eingetragenen Laufzeit endet das Erbbaurecht ohne weitere Willenserklärung. Enden kann das Erbbaurecht nur durch Aufhebung gemäß § 26 ErbbauRG oder durch den Zeitablauf gemäß § 27 ErbbauRG.

Bei der Aufhebung ist eine Zustimmung des Grundstückeigentümers zwingend notwendig, welche dem Grundbuchamt oder dem Erbbauberechtigten gegenüber zu erklären ist. Eine solche Zustimmung ist unwiderruflich. Sollte das Erbbaurecht mit Rechten von Dritten belastet sein, wie z. B. durch ein Darlehen, muss die zuständige Bank ebenfalls der vorzeitigen Aufhebung zustimmen.



2.2 VERTRAGLICHER INHALT 2.2.1 ALLGEMEINES

Die im § 1 ErbbauRG genannten Merkmale des Erbbaurechts sind der gesetzliche Mindestinhalt, ohne den das Erbbaurecht nicht entstehen kann. Jedoch reichen diese Minimalanforderungen des Gesetzes den Vertragsparteien oftmals nicht aus, sodass ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen wird. Dieser Erbbaurechtsvertrag regelt also das Vertragsverhältnis, mit allen wichtigen Details zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten (§ 2 ErbbauRG).

Essenzielle Regelungen des Vertrags sind z. B. die Vereinbarung über den zu errichtenden Erbbauzins, die Gestaltung und Nutzung des zu errichtenden Bauwerks, Versicherungen, Instandhaltungsmaßnahmen, Vorkaufsrechte und Verfügungsbeschränkungen. Den Parteien unterliegt danke des flexiblen Regelungswerks Gestaltungsfreiheit, wobei in der Praxis der Erbbaurechtsgeber weitestgehend den vertraglichen Inhalt vorgibt.

7

2.2.3 VERSICHERUNG UND WIEDERAUFBAU DES BAUWERKS

2.2.2 ERRICHTUNG, INSTANDHALTUNG UND VERWENDUNG DES BAUWERKS

Durch § 2 Nr. 1 ErbbauRG wird die Möglichkeit geschaffen, genaue Regelungen und Festlegungen über die Errichtung, Instandhaltung sowie Verwendung des Erbbauwerks zum Inhalt des Erbbaurechts zu machen.

In der Regel hat der Grundstückseigentümer ein eigenes Interesse daran, wann und wie das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück bebaut wird, da aus dem zu errichtenden Bauwerk der Erbbauzins erwirtschaftet werden muss und gemäß §§ 32, 27 ErbbauRG bei Beendigung des Erbbaurechts oder bei Geltendmachung eines Heimfallrechts das Bauwerk gegen Entschädigung zu übernehmen ist. Insbesondere Gemeinden oder Kirchen als Erbbaurechtsgeber wollen oft überwachen, ob das Grundstück auch wirklich für den Zweck genutzt wird, zu denen sie das Erbbaurecht vergeben haben.

Im Rahmen des gesetzlichen Mindestinhalts des Erbbaurechts gemäß § 1 ErbbauRG genügt eine grobe Festlegung des Bauwerks. Zudem hat nach dieser Vorschrift der Erbbauberechtigte das Recht, nicht aber die Pflicht zu dessen Errichtung. § 2 Ziff. 1 ErbbauRG ermöglicht den Parteien hingegen mit dinglicher und für den Erbbauberechtigten verpflichtender Wirkung eine detaillierte und vertragliche Regelung über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks. Entsprechende Verpflichtungen enthalten die Vertragsmuster fast aller Erbbaurechtsausgeber.

Gemäß § 2 Nr. 2 ErbbauRG kann zum dinglichen Inhalt des Erbbaurechts auch die Verpflichtung gemacht werden, das im Erbbaurecht errichtete Bauwerk z.B. gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden versichert zu halten und bei Zerstörung wiederaufzubauen. Eine solche Vereinbarung liegt im Interesse beider Vertragsparteien.

Die Vereinbarung einer Wiederaufbaupflicht hat für die Parteien erhebliche Bedeutung, da es ohne sie dem Erbbauberechtigten freisteht, ob er ein zerstörtes Gebäude wieder errichten will.

2.2.4 LASTENTRAGUNG

Gemäß § 2 Nr. 3 ErbbauRG wird der Erbbauberechtigte üblicherweise dazu verpflichtet, die auf dem Grundstück ruhenden Lasten sowie Abgaben zu tragen. Hierbei vor allem jedoch die Öffentlichen . Hierunter fallen alle an den Staat, an die Gemeinden und an andere öffentlichrechtliche Verbände zu erbringenden Steuern und Abgaben, insbesondere die Grund- und Gebäudesteuern, aber auch alle Erschließungskosten und Anliegerbeiträge nach dem BauGB und kommunalen Satzungen.

2.2.5 HEIMFALL 2.2.5.1 Definition

Von großer praktischer Bedeutung ist § 2 Nr. 4 ErbbauRG, wonach die Parteien mit dinglicher Wirkung als Inhalt des Erbbaurechts die Verpflichtung des Erbbauberechtigten vereinbaren können, das Erbbaurecht bei Eintreten bestimmter Umstände an den Grundstückseigentümer oder einen von diesem zu bestimmenden Dritten zu übertragen ("Heimfall").

2.2.5.2 Zwecke

Die Heimfallregelung gleicht die Tatsache aus, dass dem Grundstückseigentümer bei einem vertragswidrigen Verhalten des Erbbauberechtigten die sonst üblichen Mittel wie die Kündigung oder der Rücktritt vom Vertrag gemäß § 1 Abs. 4 ErbbauRG versagt sind. Erbbauverträge enthalten daher regelmäßig eine Heimfallklausel.



2.2.5.3 Heimfallgründe

Grundsätzlich bewegen sich die Parteien bei der Vereinbarung der Heimfallgründe innerhalb der üblichen Grenzen der Vertragsfreiheit, also der Beachtung der guten Sitten (§ 138 BGB) und der Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB), frei.

Zur Umschreibung des Heimfalls können unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet werden, sie müssen aber mit dem Erbbaurecht zusammenhängen. Darunter fällt zum Beispiel der Tod des Berechtigten oder des Grundstückseigentümers, Zahlungsunfähigkeit des Berechtigten bzw. bei Vernachlässigung der Zahlungen oder Veränderung/ Untergang des Bauwerks. Nach der Rechtsprechung ist auch die Vereinbarung eines Heimfallanspruchs für jeden Fall der Verletzung erbbauvertraglicher Verpflichtungen zulässig. Außerdem kann Heimfallanspruch entstehen, wenn ein "wichtiger Grund" dafür vorliegt und eine Fortdauer des Erbbaurechts für den Grundstückseigentümer eine "unbillige Härte" darstellt.

In Formularverträgen sollten aus Rechtssicherheitsgründen jedenfalls die einzelnen Heimfallgründe aufgeführt und die Ausübung des Heimfalls -außer im Fall des Zahlungsverzuges - von einer vorherigen fruchtlosen Abmahnung abhängig gemacht werden. Besonders der Erbbauberechtigte wird darauf dringen, den Kreis der Heimfallgründe nicht zu weit zu ziehen und sie exakt festzulegen.

Als Heimfallgründe kommen insbesondere die Nichterfüllung der Pflicht zur Errichtung und Instandhaltung eines Bauwerks und der Zahlungsverzug mit mindestens zwei vollen Jahresbeträgen des Erbbauzinses (§ 9 Abs. 4 ErbbauRG) oder der Vermögensverfall des Erbbauberechtigten in Betracht. Bei letzterem wird i.d.R. auf die Eröffnung eines Insolvenz- oder Vergleichsverfahrens abgestellt.

2.2.5.4 Rechtsfolge des Heimfalls

ei verwirklichten Heimfallgrund kann der Grundstückseigentümer gemäß § 3 ErbbauRG die Rückübertragung des Erbbaurechts an sich oder an einen Dritten verlangen.

Innerhalb von sechs Monaten verjährt der Anspruch, nachdem der Heimfallberechtigte von den Heimfallvoraussetzungen Kenntnis erlangt hat, ohne Rücksicht darauf zwei Jahre ab deren Eintritt (§ 4 ErbbauRG). Für die Rückübertragung bedarf es einer Einigung und Eintragung im dazugehörigen Grundbuch.

Gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG bleiben bei Rückübertragung die auf dem Erbbaurecht lastenden Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Reallasten bestehen, soweit sie dem Erbbauberechtigten nicht selbst zustehen. Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte bleiben wirksam, ebenso die Vormerkung eines gesetzlichen Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek. Der Grundstückseigentümer muss sich außerdem darüber im Klaren sein, dass er laut § 33 Abs. 2 ErbbauRG bei persönlicher Haftung des Erbbauberechtigten für ein auf dem Erbbaurecht lastendes Grundpfandrecht dessen persönliche Schuld kraft Gesetzes übernimmt.

Gemäß § 33 Abs. 1 Satz 3 ErbbauRG erlöschen alle anderen auf dem Erbbaurecht lastenden Rechte, insbesondere Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, Vorkaufsrechte sowie Untererbbaurechte. Das Erlöschen tritt mit dem dinglichen Vollzug der Übertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer oder den von ihm benannten Dritten, in der Regel also mit der Eintragung der (Rück-) Übertragung im Grundbuch, kraft Gesetzes ein.

Ebenso wie die Gläubiger, der zuvor genannten dinglichen Rechte, erleidet der Erbbauberechtigte einen vollständigen Rechtsverlust. Allerdings steht ihm gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG hierfür eine angemessene Vergütung zu. Als Inhalt des Erbbaurechts können Vereinbarungen über die Höhe dieser Vergütung und die Art ihrer Zahlung sowie ihrer Ausschließung getroffen werden.



2.2.6 VERTRAGSSTRAFEN

Gemäß § 2 Nr. 5 ErbbauRG kann zum Inhalt des Erbbaurechts auch die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung einer Vertragsstrafe bei Verstoß gegen die übernommenen Verpflichtungen vereinbart werden. Handelt es sich bei dem Erbbaurechtsvertrag um allgemeine Geschäftsbedingungen, unterliegen solche Vertragsstrafen der Inhaltskontrolle.

2.2.7 VORRECHT AUF DIE ERNEUERUNG DES ERBBAURECHTS

Als Erbbaurechtsinhalt können die Parteien auch festlegen, dass der Erbbauberechtigte einen Anspruch auf Neueintragung des Erbbaurechts hat, wenn der Grundstückseigentümer innerhalb von drei Jahren, nach dem Ablauf der Erbbaurechtszeit, an demselben Grundstück einem Dritten ein Erbbaurecht bestellt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das für den Dritten zu bestellende Erbbaurecht einem anderen wirtschaftlichen Zweck dient (§ 31 Nr. 1 ErbbauRG).

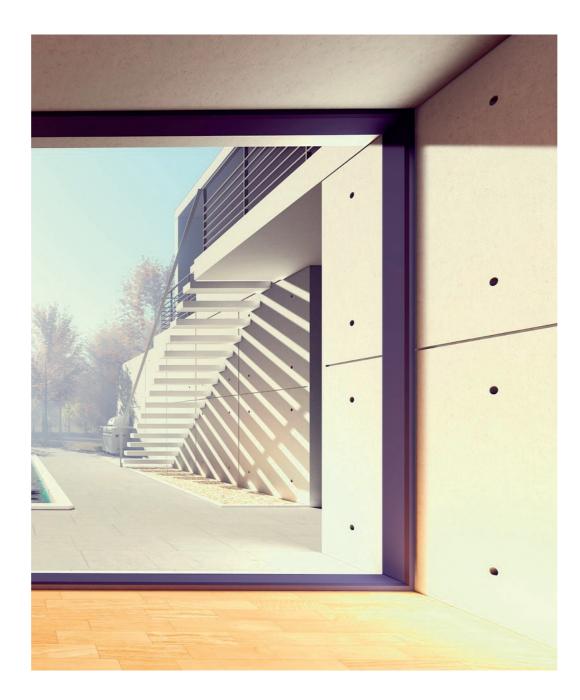
2.2.8 VERFÜGUNGSBESCHRÄNKUNG DES ERBBAUBERECHTIGTEN

Zum Inhalt des Erbbaurechts kann gemäß § 5 bis 8 ErbbauRG die Zustimmung des Grundstückseigentümers bei Veräußerung des Erbbaurechts vereinbart werden. Ebenso kann eine solche Vereinbarung über die Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast erfolgen. Für den Grundstückseigentümer ist dies ein wichtiger Inhalt, damit er auf die Bestimmung eines Vertragspartners Einfluss nehmen kann. Ebenso hat der Grundstückseigentümer ein großes Interesse daran, bei der Belastung des Grundstücks mit bestimmten dinglichen Rechten mitzubestimmen, da solche Rechte beim Heimfall des Erbbaurechts auf ihn übergehen.

Ist eine solche Zustimmung für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts vereinbart und wird daraufhin ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers gehandelt, wäre diese Verfügung zunächst schwebend und nach Verweigerung der Zustimmung, endgültig unwirksam.

Jedoch ist es dem Grundstückseigentümer nicht gestattet, seine Zustimmung willkürlich zu verweigern. Vor allem

Π



muss er der Veräußerung und Belastung zustimmen, sofern der mit dem Erbbaurecht verfolgte Zweck dadurch nicht wesentlich beeinträchtig wird und bei Veräußerung der Erwerber Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenen Verpflichtungen gibt. Gemäß § 7 Abs. 3 ErbbauRG kann die ohne ausreichenden Grund verweigerte Zustimmung durch gerichtliche Entscheidung ersetzt werden. Eine detaillierte Vereinbarung über die Voraussetzungen, in welchen es der Zustimmung bedarf, ist deshalb ratsam.

2.3 ERGÄNZENDE VEREINBARUNGEN2.3.1 VORBEMERKUNG

Ergänzend zu den dinglichen Vereinbarungen des Erbbaurechts werden von den Parteien noch zahlreiche Vereinbarungen getroffen, welche nicht Inhalt des Erbbaurechts werden, sondern grundsätzlich nur schuldrechtliche Wirkung haben. Beispiele hierfür sind Vereinbarungen über Gegenleistungen für das Erbbaurecht oder Vorkaufs-, Ankaufs- und Wiederkaufsrechte.

Solche Rechte und Pflichten können zwar nicht dinglicher Inhalt des Erbbaurechts werden, jedoch zumindest teilweise dadurch verdinglicht wirken und somit gegenüber jedermann wirken. Typische Vereinbarungen hierfür sind z. B. das Vorkaufsrecht und der Erbbauzins, welche als Belastungen des Erbbaurechts oder des Erbbaugrundstücks eingetragen werden.

2.3.2 VORKAUFSRECHTE

Eine übliche Gestaltung in Erbbauverträgen ist ein Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer am Erbbaurecht und für den Erbbauberechtigten am Grundstück. Solche wechselseitigen Vorkaufsrechte werden i. d. R. als dingliche Vorkaufsrechte ausgestaltet

[2]

2.3.3 DER ERBBAUZINS

er Grundstückseigentümer verfolgt mit der Ausgabe eines Erbbaurechts neben ggf. ideellen, sozialen oder wohnungsbaupolitischen Zwecken regelmäßig wirtschaftliche Interessen. Er lässt sich daher als Gegenleistung für die Einräumung des Erbbaurechts den Erbbauzins versprechen (§ 9 ErbbauRG). Den Vereinbarungen über den Erbbauzins kommt neben den Bestimmungen über die Errichtung und Ausgestaltung des Bauwerks im Erbbaurechtsvertrag zentrale Bedeutung zu.

Jedoch ist die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses kein gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts. Soll ein Erbbauzins gezahlt werden, müssen die jeweiligen Parteien ausdrückliche Vereinbarungen darüber treffen. Diese sind in allen Erbbauverträgen enthalten. Der Erbbauzins ist als Entgelt in wiederkehrenden Leistungen für die Be-

stellung des Erbbaurechts definiert (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG). Auf die Vereinbarung von Geldleistungen sind die Parteien nicht festgelegt, dies ist jedoch der Normalfall. Die beiden Vertragsparteien können die Höhe des Erbbauzinses frei untereinander vereinbaren. Üblich ist ein bestimmter Prozentsatz des Grundstückswerts, welcher sich meist zwischen 4 % und 6 % jährlich bewegt. In der Regel erfolgen die Zahlungen viertel- oder halbjährlich im Voraus. Gemäß § 9a Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG darf der Zins bei zu Wohnzweckend bestellten Erbbaurechten nicht zu unbillig sein. In der Praxis wird ein bestimmter Prozentsatz des gegenwärtigen Verkehrswerts des Grundstücks angesetzt und wird in Relation zur eigentlichen Nutzungsmöglichkeit gesetzt. Hierbei ist es wichtig zu beachten und zu unterschieden, ob das Grundstück für soziale Zwecke. wie z. B. für zur Daseinsvorsorge zugunsten kinderreicher Familien, für private Wohnzwecke oder gewerblich genutzt wird.

Die feste Bestimmung des Erbbauzinses ist für den Eigentümer des Grundstücks meist nicht von Vorteil, da die oft lange Laufzeit des Erbbaurechts den Erbbauzins wegen des Kaufkraftschwunds und der regelmäßig steigenden Bodenwerte zunehmend entwertet.

2.4 ENTSTEHUNG UND ÜBERTRAGUNG DES ERBBAURECHTS

2.4.1 EINIGUNG UND EINTRAGUNG

Das Erbbaurecht als dingliches Recht an einem Grundstück (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) bedarf zu seiner Entstehung der Einigung der Beteiligten über seine Bestellung und der Eintragung im Grundbuch. Hierbei wird es regelmäßig in einem sog. Erbbauvertrag bestellt, in dem sich der Eigentümer zur Bestellung sowie der zukünftige Erbbauberechtigte zum Erwerb verpflichtet. Dieser Vertrag bedarf einer notariellen Beurkundung. Das gilt auch für alle Vereinbarungen, die die Parteien sonst noch zur näheren Ausgestaltung des Erbbaurechts treffen wie z. B. über den Erbbauzins, den Heimfallanspruch, über Zustimmungserfordernisse bei der Erbbaurechtsbelastung oder -veräußerung sowie für spätere Änderungen des Erbbauvertrags.

2.4.2 GRUNDBUCHLICHER VOLLZUG

Das Erbbaurecht wird an erster Rangstelle in Abteilung II des Grundbuchs des damit belasteten Grundstücks eingetragen und als selbstständiges Recht auf einem eigenen Grundbuchblatt im Erbbaugrundbuch gemäß § 14 Abs. 1 ErbbauRG notiert. Beide Vollzugsakten sind erforderlich, damit das Erbbaurecht mit dem im Erbbauvertrag näher festgelegten Inhalt entstehen kann.

2.4.3 EIGENTUM UND BESITZ

Das Erbbaurecht lastet generell auf einer fremden Sache, meist auf dem Grundstück des Erbbaurechtsgebers. Einzuordnen ist das Erbbaurecht als beschränktes dingliches Recht, welche gegenüber jedermann wirken. Gemäß § 903 BGB sowie Art. 14 Grundgesetz (GG) hat der Rechteinhaber die totale rechtliche Sachherrschaft. Das Erbbaurecht als beschränkt dingliches Recht kann diese absolute Herrschaft einschränken, sodass ein Nutzungsrecht an der Sache eines Dritten, was in dem Fall ein Grundstück wäre, entsteht. Folglich bestände keine absolute Herrschaft mehr über die Sache an sich. Dementsprechend wirkt sich diese Einschränkung als Belastung des Eigentums aus. Eigentümer wie auch Bauwerksbesitzer wird Erbbauberechtigter. Derjenige, der das Erbbaurecht gibt, wird auch zum mittelbaren Eigenbesitzer des Grundstücks. Der Erbbauberechtigte hingegen erwirbt mit dem Erbbaurecht als Fremdbesitzer ein grundstücksgleiches Recht an dem Grundstück. Dies bedeutet, dass der Erbbaurechtsnehmer wie bei jedem anderen Grundstücksrecht auch, das Erbbaurecht belasten, vererben oder veräußern kann.

Tatsächlich besteht auch eine Möglichkeit, dass der Grundstückeigentümer und Erbbauberechtigte die gleiche Person sind. Sind diese identisch, liegt ein sog. Eigentümererbbaurecht vor, welches das zuvor bestehende Erbbaurecht nicht löscht, sondern einen größeren rechtlichen Rahmen an der eigenen Sache schafft. Dies tritt beispielsweise beim Eintritt von Heimfall gemäß § 2 Nr. 4 ErbbauRG wie auch bei etwaigen Vorkaufs- oder Ankaufsrechten von Parteien nach § 2 Nr. 7 ErbbauRG auf.

I3

2.4.3.1 Rechte an nichtübertragbaren Grundstücksflächen

Wird nicht die gesamte Fläche des Erbbaugrundstücks von dem Bauwerk in Anspruch genommen, so wird gemäß § 1 Abs. 2 ErbbauRG das Erbbaurecht auf die restlichen Grundstücksteile erstreckt, solang das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. In der Praxis wird von dieser Erstreckungsmöglichkeit auf Nebenflächen i. d. R. Gebraucht gemacht, für z. B. Mauern und Straßen. Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk ist hingehen nicht zulässig.

2.5 DIE BELEIHUNG UND BEENDIGUNG DES ERBBAURECHTS

2.5.1 BELEIHUNG DES ERBBAURECHTS

Durch den engeren Beleihungsrahmen der Kreditinstitute ist die Beleihung von Erbbaurechten problematischer als die von Grundstücken. Der Grund hierfür ist, dass im Falle einer Zwangsversteigerung ein Erbbauchrecht schlechter verwertbar ist als ein vergleichbares Grundstück. Der Erwerb von Volleigentum am Grundstück wird dem Erwerb eines Erbbaurechts meistens vorgezogen. Kompensiert wird dies jedoch mit der Ersparnis der Erwerbskosten für das Grundstück für den Erbbauberechtigten.

2.5.2 BEENDIGUNG DES ERBBAURECHTS

Das Erbbaurecht kann entweder durch Aufhebung gemäß § 26 ErbbauRG oder durch Zeitablauf gemäß § 27 ErbbauRG enden, nicht aber durch den Heimfall.

2.5.2.1 Aufhebung

Ein nur einseitiger Verzicht des Erbbauberechtigten auf sein Recht ist nicht zulässig. Die vorzeitige Aufhebung ist nur mit der Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich. Eine Verpflichtung zu vorzeitiger Aufhebung bedarf einer notariellen Beurkundung.

15



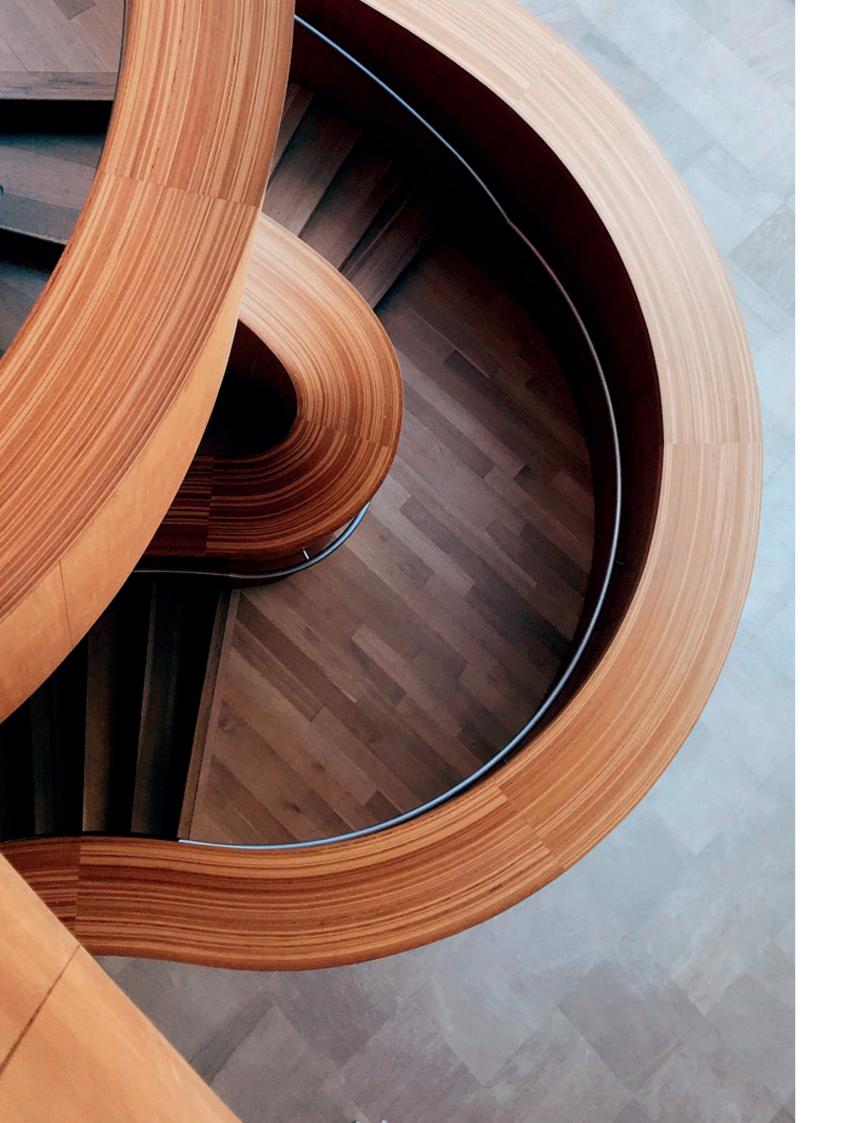
2.5.2.2 Beendigung durch Zeitablauf

Das Erbbaurecht wird i. d. R. für einen bestimmten Zeitraum bestellt und erlischt dann durch seinen Zeitablauf. Es erlischt aber nicht ersatzlos. Gemäß § 27 Abs. 1 ErbbauRG hat der Grundstückseigentümer vielmehr dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten, falls dies nicht in zulässiger Weise ausgeschlossen wurde, was nur in Ausnahmefällen geschieht.

Die zu zahlende Entschädigung muss in einer angemessenen Höhe erfolgen. Vorrang hat eine vorab beschlossene Vereinbarung über die Höhe der Entschädigung, jedoch kann diese im Sinne des § 27 Abs. 2 ErbbauRG nicht vereinbart werden. Sonst wird im Normalfall immer ein Wert verwendet, welcher durch ein Sachwertverfahren entsteht. Um einer Entschädigung für das Bauwerk zu entgehen, kann der Grundstückeigentümer gemäß § 27 Abs. 3 ErbbauRG dem Erbbaurechtsberechtigten auch eine Verlängerung des Erbbaurechts anbieten. Dies soll dem Eigentümer in beispielsweise schwierigen wirtschaftlichen Zeiten die Möglichkeit bieten, sich nicht für die Entschädigung verschulden zu müssen. Der Erbbaurechtsnehmer jedoch hat nicht das Recht, eine Verlängerung gesetzlich zu seinen Gunsten zu fordern.

Die Verlängerungsmöglichkeit ist auch im sozialen Wohnungsbau anwendbar, ist jedoch nicht über die max. Standdauer des Bauwerks zulässig und muss kalendarisch zu bestimmen sein. Rechtskräftig wird die Vereinbarung erst, wenn auch der Erbbauberechtigte zustimmt. Nach der Zustimmung bleibt das Erbbaurecht wie vertraglich vereinbart bestehen, ebenso die bestehenden Lasten. Ferner muss diese dingliche Einigung aufgrund der Inhaltsänderung gemäß § 11 Abs. 1 ErbbauRG i.V.m. §§ 877, 873 BGB im Grundstücksgrundbuch eingetragen werden. Sollte der Erbbauberechtigte ablehnen, läuft das Erbbaurecht zu dem besagten Zeitpunkt aus. Überdies verfällt jeglicher Entschädigungsanspruch am Bauwerk sowie gegenüber dem Grundstückseigentümer. Diese Entschädigungsforderung tritt an die Stelle des Erbbaurechts mit dessen Rang (§ 28 ErbbauRG) etwa noch auf dem Erbbaurecht lastende Grundpfandrechte oder Reallasten erlöschen und werden kraft Gesetzes umgewandelt in Pfandrechte an der Entschädigungsforderung. In den Ausnahmefällen, in denen eine Entschädigungsforderung nicht zu zahlen ist, handelt es sich meistens um Erbbaurechte für industrielle Zweckbauten, die nur vom Erbbauberechtigten selbst betrieben werden können. In solchen Fällen wird auch regelmäßig vereinbart, dass der Erbbauberechtigte die von ihm errichteten Gebäude und Anlagen bei Beendigung des Erbbaurechts zu entfernen hat.





2.6 GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer ist vom Erbbauberechtigten zu zahlen, auch wenn er kein Eigentum erwirbt. Die Höhe fällt zwar üblicherweise geringer aus als beim Kauf des Grundstücks, da sie sich nach der Höhe des Erbbauzinses und der Dauer des Erbbaurechts errechnet, jedoch kann der Betrag einige tausend Euro ausmachen. Selbst wenn der Erbbauberechtigte nach einigen Jahres das Grundstück kaufen möchte, fällt Grunderwerbsteuer an, welche zur gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage den Kaufpreis des Grundstücks um den sogenannten Kapitalwert des verbliebenden Erbbauzins zu kürzen ist. Auch bei einer Verlängerung des Erbbaurechts sowie beim Heimfall fällt Grunderwerbssteuer an.

3. FAZIT

Das Erbbaurecht umfasst einige finanzielle Vorteile, da nur das Bauwerk errichtet und gekauft werden muss und nicht das Grundstück. Ferner ist der Eigenkapitalanteil höher, da nur das Bauwerk finanziert werden muss und der Erbbauberechtigte somit ein geringeres Darlehen aufnimmt als beim zusätzlichen Kauf eines Grundstücks.

Dem Grundstückseigentümer kommt hingegen zugute, dass er durch den Erbbauzins eine laufende Rendite erzielt und sich nicht von seinem Grundstück trennen muss, es somit jedoch dennoch nutzt.

Der offensichtliche Nachteil beim Erbbaurecht besteht darin, dass der Erbbauberechtigte nicht der Eigentümer des Grundstücks ist und er sich an die im Vertrag vereinbarten Vorschriften des Grundstückseigentümers zu halten hat. Ebenso schlägt der über die Jahre zu errichtende Erbbauzins oft zu Buche. Wird der Erbbauvertrag von einer Partei nicht verlängert, so geht das Bauwerk zu den vereinbarten Konditionen in den Besitz des Grundstückseigentümers über. Vor allem im Falle eines Heimfalles sollten genaue vertragliche Regelungen festgesetzt werden.

LOHMÜLLER & COMPANY GROUP Herzog-Heinrich-Straße 38, 80336 München

Wir übernehmen keine Garantien und Haftung für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben. Trotz größtmöglicher Sorgfalt können inhaltliche Fehler oder Unvollständigkeit folglich nicht ausgeschlossen werden. Die gesamten Inhalte des Informationsangebots stellen keine Rechtsberatung oder Steuerberatung dar, da es sich lediglich um eine allgemeine Darstellung des rechtlichen Sachverhalts handelt und weil nicht auf individuelle Einzelfälle eingegangen wird. Die Inhalte ersetzten daher auch keine rechtliche oder steuerliche Beratung jeweiliger Einzelfälle.







Herzog-Heinrich-Straße 38 | 80336 München Tel.: + 49 (0)89 12 41 36 800 | Fax: -49 (0)89 12 41 36 899 E-Mail: info@lohmuellercompany.de Internet: www.lohmuellercompany.de