



Dr. Martin Bauer · Dr. Carsten Deecke · Notare
Lange Straße 84, 18311 Ribnitz-Damgarten

Dr. Martin Bauer
Dr. Carsten Deecke

Notare

Telefon 0 38 21. 88 57 0
Telefax 0 38 21. 88 57 20
E-Mail bauer.deecke@notarnet.de

Merkblatt Erbbaurecht

I. Begriff des Erbbaurechts

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

Grundsätzlich kann der Erbbauberechtigte mit dem Gebäude für die Dauer des Erbbaurechts ebenso verfahren wie ein normaler Grundstückseigentümer. Insbesondere kann das Erbbaurecht belastet, verkauft und vererbt werden.

Das Erbbaurecht ist ein Recht auf Zeit. Mit Ablauf der Zeit fällt das Gebäude mit in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Der frühere Erbbauberechtigte ist für diesen Verlust nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen ggf. zu entschädigen (bei Wohngebäuden mindestens in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes).

II. Interessenlage

Das Erbbaurecht verschafft dem Erbbauberechtigten auf Zeit Eigentum am Bauwerk und eine dem Grundstückseigentümer wirtschaftlich und rechtlich angenäherte Stellung.

Der Hauptvorteil für den Erbbauberechtigten 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 nutzen zu können, einen Erbbauzins.

Umgekehrt stellt sich für den Grundstückseigentümer die Frage, ob er ein Grundstück verkaufen oder ein Erbbaurecht bestellen soll. Beim Verkauf steht dem Eigentümer der erzielte Erlös sofort zur Verfügung. Bei der Bestellung eines Erbbaurechts erhält der Eigentümer während der Laufzeit des Erbbaurechts den Erbbauzins und ihm bleibt die Substanz von Grund und Boden erhalten. Zusätzlich fällt dem Eigentümer nach Ablauf des Erbbaurechts das Eigentum am Gebäude als „späte Frucht“ zu. Die Wertsteigerung des Grund und Bodens verbleibt ebenfalls beim Grundstückseigentümer. Die Kombination aus Sachwerterhaltung und laufenden Einnahmen machen das Erbbaurecht interessant.

Geben Städte und Gemeinden oder Kirchen Erbbaurechte aus, können andere Motive hinzu kommen. Die Gemeinden sind zum Zwecke der Schaffung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur daran interessiert, insbesondere jungen Familien mit Kindern und geringem Eigenkapital den Bau eines Eigenheims erschwinglich zu machen. Kirchen wiederum ist nach kanonischem Recht die Veräußerung von Grundbesitz häufig nicht gestattet. Das Erbbaurecht bietet eine Möglichkeit, die sozialen Zielsetzungen zu verwirklichen und doch Eigentümer des Grundstückes zu bleiben.

III. Der Erbbaurechtsvertrag

Das Erbbaurechtsgesetz erlaubt, im Erbbaurechtsvertrag gewisse Bindungen und Beschränkungen für das Erbbaurecht vorzusehen, um die besondere Situation des „unter dem Erbbaurecht liegenden“ Grundstückseigentums zu berücksichtigen. Von dieser Möglichkeit wird im Interesse eines gerechten Ausgleichs der wechselseitigen Risiken in aller Regel Gebrauch gemacht.

Erbbaurechtsverträge sind komplizierter als „normale“ Grundstückskaufverträge. Ein Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts enthält die Bestellung des Erbbaurechts als Veräußerungsvorgang, zusätzlich - vergleichbar einem Pachtvertrag - Regelungen über die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstückseigentümer und Erbbaunehmer für die Laufzeit des Erbbaurechts und schließlich Bestimmungen für die Beendigung des Erbbaurechtes.

IV. Vor der Beurkundung:

- Vor der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages sollte der Erwerber des Erbbaurechts das **Grundstück genau besichtigen**.
- Der Erwerber sollte sich über den **Stand der Erschließung** und ihre **Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (z.B. Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“) genau informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Erbbauberechtigten abgerechnet, so dass latente Belastungen auf dem Grundstück und damit auf dem Erbbaurecht liegen. Zugleich können Zahlungen drohen, wenn

konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher exakt ermittelt werden.

- Über **Baulasten** sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen eingeholt werden. Baulasten sind im sogenannten Baulastenverzeichnis, das beim Landkreis bzw. der kreisfreien Stadt geführt wird, eingetragen. Gegenstand von Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Vertrag künftige Eigentümer binden, können z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen sein.
- **Beabsichtigte Bebauungen** sollten durch den Erwerber mit der örtlichen Baubehörde auf ihre **Genehmigungsfähigkeit** überprüft werden.
- Wird nur an einer **Teilfläche** eines bestehenden Flurstücks ein Erbbaurecht bestellt, so ist der betroffene Grundstücksteil genau zu beschreiben. Dies erfolgt regelmäßig durch die Angabe einer möglichst exakt zu treffenden Flächengröße und Einzeichnung in einem **Lageplan**. Der Lageplan ist der notariellen Urkunde als Anlage beizufügen. Es ist ratsam, hier einen Auszug aus dem amtlichen Katasterplan zu verwenden. Es genügt jedoch auch ein anderer, möglichst maßstabsgerechter Plan. Der Plan sollte vor der Beurkundung dem Notar übersandt werden. Für die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ist die Vermessung der Teilfläche und Bildung eines selbständigen Erbbaugrundstückes erforderlich.
- **Finanziert der Erwerber** sein Bauvorhaben oder Teile davon **mit Hilfe von Fremdmitteln**, sollte er die Konditionen des Kreditvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst vor der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann das Kreditinstitut die zu einer Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar übermitteln, so dass die **Grundschuld im gleichen Termin wie der Erbbaurechtsvertrag beurkundet** werden kann. Dies erspart dem Erwerber Zeit, Geld und zusätzlichen Schriftverkehr.
- Vereinbaren Sie - soweit noch nicht erfolgt - mit dem Notar einen **Vorbesprechungstermin**, in dem der wesentliche Vertragsinhalt abgestimmt werden kann.
- Zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs wird sich der Notar über den **Grundbuchstand** informieren. Hieraus ergeben sich wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung.
- Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie grundsätzlich einen **Entwurf des Erbbaurechtsvertrages** übersandt. Sollten sich hierbei Fragen aufwerfen, können Sie diese vor der Beurkundung mit einem Notariatsmitarbeiter oder mit dem Notar besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.
- Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf einer Urkunde, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt (§ 145 Kostenordnung). Bei späterer Beurkundung im selben Notariat werden die Entwurfsgebühren mit den Beurkundungsgebühren verrechnet, fallen also nicht gesondert an.
- Soweit noch kein **Beurkundungstermin** feststeht, können Sie diesen nach Abstimmung mit den weiteren Beteiligten unter der Telefonnummer 0 38 21. 88 57 0 vereinbaren. Sofern ein Vertragsbeteiligter als Unternehmer handelt, soll dem anderen Vertragsteil eine mindestens vierzehntägige „**Prüfungsfrist**“ zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen.

V. Zum Beurkundungstermin sind mitzubringen:

- Gültiger **Personalausweis** oder **Reisepass**; sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, müssen auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Heiratsurkunde) vorgelegt werden;
- **Lagepläne**, soweit nicht das gesamte Grundstück, sondern nur Teilflächen betroffen sind;
- Falls der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben ist: **Erbschein** ausschließlich in Ausfertigung.

VI. Während der Beurkundung:

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Erbbaurechtsvertrages vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt den Vertragsbeteiligten nochmal zu Bewußtsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmal prüft und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluß an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

VII. Nach der Beurkundung:

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit überwacht der Notar, ob die Eintragungen im Grundbuch sachgerecht und richtig erfolgen; er beantragt die für den Vollzug der Urkunde erforderlichen Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativatteste.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter Angabe der Nummer der Urkundenrolle an den Sachbearbeiter, der in dem Anschreiben genannt ist, mit dem Ihnen die Abschrift der Urkunde übersandt wurde.

Nach vollständigem Vollzug der Urkunde erhalten Sie direkt vom Grundbuchamt die Eintragungsmitteilung.