



Das Erbbaurecht

▫ wurde ursprünglich durch die Verordnung vom 15. Januar 1919 geregelt (ErbVO). Der Rat der Volksbeauftragten setzte sich die Bekämpfung der Bodenspekulation sowie die Förderung des Wohnungsbaus zum Ziel. Seit dem 30. November 2007 gilt in Deutschland das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz).

▫ kann für Immobilien aller Art verwendet werden. Neben Wohn- und Gewerbeimmobilien findet das Erbbaurecht auch für Sonderbauwerke, z. B. Brunnen, Brücken oder Tiefgaragen Verwendung. Die Dauer kann individuell im Erbbaurechtsbestellungsvertrag vereinbart werden, z. B. nach der Lebensdauer des Bauwerks. Üblich sind Laufzeiten zwischen 60 und 99 Jahren.

▫ ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Der Erbbauberechtigte wird Eigentümer des Bauwerks, ohne zugleich Eigentümer des Grundstücks zu sein.

▫ wird wie ein Grundstück behandelt (grundstücksgleiches Recht). Alle sich auf Grundstücke beziehende Vorschriften gelten auch für das Erbbaurecht.

▫ wird als dingliches Recht im Grundbuch gewahrt. Es wird im Grundstücksgrundbuch (das Grundbuch des Grundstückseigentümers) an erster Rangstelle eingetragen. Ein Erbbaugrundbuch (das Grundbuch des Erbbauberechtigten) wird separat angelegt und ist wie ein normales Grundbuch aufgebaut. Der Erbbaurechtsvertrag wird vermerkt, der Erbbauberechtigte, der Erbbaurechtszins und sonstige Rechte und Belastungen werden hier benannt.

▫ wird regelmäßig vor dessen Ablauf nahtlos verlängert, wenn der Erbbauberechtigte weiterhin über das Bauwerk verfügen will. Erst nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit hat der Grundstückseigentümer eine angemessene Vergütung für den Gebäudewert zu zahlen.



Der Erbbauzins

▫ ist das Entgelt in der Form einer regelmäßigen Leistung dafür, dass der Grundstückseigentümer seinen Grund und Boden dem Erbbauberechtigten zur uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung stellt.

▫ wird im Erbbaugrundbuch vermerkt und erhält dadurch dingliche Wirkung. Er geht regelmäßig den Grundpfandrechten im Rang vor.

▫ kann mit einer Wertsicherungsklausel (auch Preisklausel) wertbeständig nach dem Verbraucherpreisindex vereinbart werden, um ihn so der Inflation zu entziehen. Der Grundstückseigentümer erhält somit auch in ferner Zukunft den Betrag, der wertmäßig der vereinbarten Geldsumme zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entspricht. Etwaige Wertsteigerungen des Grund und Bodens bleiben bei dieser Form der Anpassung unberücksichtigt.

Der Erbbauberechtigte

▫ darf über das mit dem Erbbaurecht verbundene Bauwerk entsprechend der mit dem Grundstückseigentümer vereinbarten Verwendung frei entscheiden. In der Regel wird jedoch für alle Maßnahmen, für die eine behördliche Genehmigung erforderlich ist, auch die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen sein.

▫ tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers. In der Mehrzahl der Abgaben- und Gebührensatzungen sowie auch in den Bauordnungen der Länder ist festgeschrieben, dass ein Erbbauberechtigter an die Stelle des Eigentümers tritt. Das Gesetz über das Erbbaurecht bestimmt u. a. auch, dass der Berechtigte alle öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben zu tragen hat, z. B. die Grundsteuer, Müllgebühren, Gebühren für Straßenreinigung und den Anschluss und die Benutzung von Versorgungsanlagen und Kanalisation.

▫ darf sein Eigentum mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden oder Reallasten belasten, vererben, verkaufen oder verschenken.

▫ hat ein Vorkaufsrecht für den Fall, dass der Grundstückseigentümer den Grund und Boden verkaufen will oder muss. Gleichfalls hat der Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht für das Erbbaurecht.