



# Notarin Margit Knab

## Das Erbbaurecht und seine notarielle Gestaltung

# Definition Erbbaurecht

**ERBBAURECHT =**

**Veräußerliches und vererbliches Recht,  
auf oder unter der Oberfläche  
des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.**

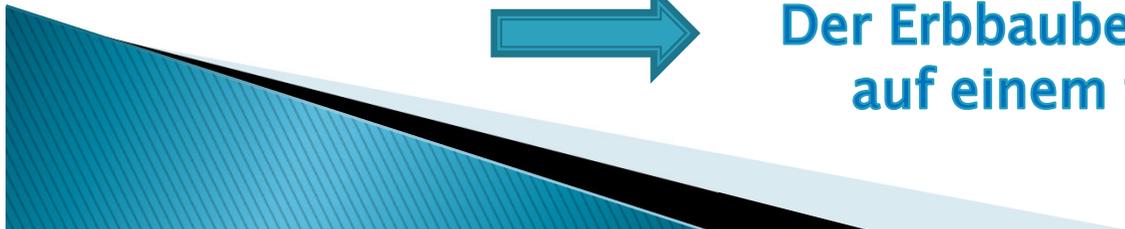
**(§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)**



**Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht.**



**Der Erbbauberechtigte darf sein Gebäude  
auf einem fremden Grundstück haben.**



# Erbbaurecht

Kein Erbbaurecht – § 94 BGB



Erbbaurecht – § 1 ErbbauRG



# Pro und Contra Erbbaurecht



Der Erbbauberechtigte muss kein Grundstück kaufen. Eigenheimbau daher finanziell erschwinglicher.

Grundstückseigentümer behält das Eigentum und kann weiter Einfluss auf die Nutzung nehmen.  
(Stichwort Rendite und Sachwerterhaltung, Wertzuwachs des Grundstücks)



Lange Dauer, Vertrag über mehrere Generationen

Künftige Veränderungen schwer vorhersehbar (z.B. Entwicklung Grundstückspreise, Inflation)

# Notarieller Vertrag – Großer Gestaltungsspielraum

## Dinglicher Inhalt

- Geht bei Veräußerung automatisch auf Rechtsnachfolger
- Typenzwang, insbesondere § 2 ErbbauRG

## Schuldrechtlicher Inhalt

- kein automatischer Rechtsübergang
- Wirkt gegenüber Rechtsnachfolger nur bei vertraglichen Eintritt
- Erf. Sicherungen (z.B. Zustimmungserfordernisse Veräußerung, Heimfall, Vertragsstrafen, Schadensersatz)
- Einmalige Gegenleistungen
- Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht
- Veräußerungs-/Beleihungsbeschränkungen über §§ 5 ff ErbbauRG
- Beseitigungspflicht des Gebäudes bei Beendigung Erbbaurecht

# Voraussetzungen Grundstück

= Belastungsgegenstand

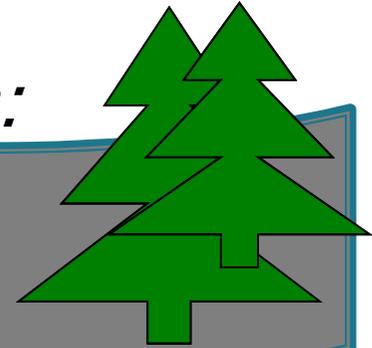
An einem  
Grundstück im  
Rechtssinne

Ausübungs-  
bereich  
kann begrenzt  
werden

Erste  
Rangstelle

# Beispiel

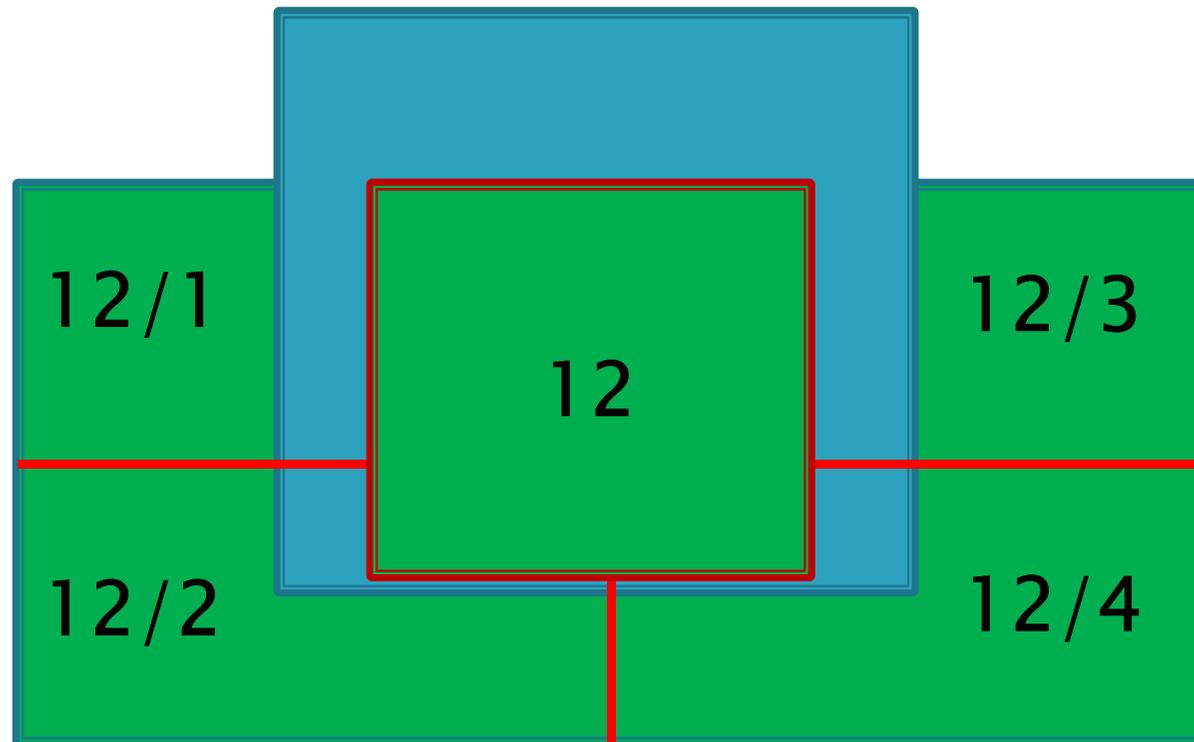
- ▶ *Folgende Eintragung im Grundbuch:*
- ▶ *Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer von FlNr. 12 gemäß Bewilligung vom **12.5.1954***



Um ein Erbbaurecht zu begründen, ist der Rangrücktritt in notarieller Form aller Berechtigter des Geh- und Fahrrechts erforderlich.

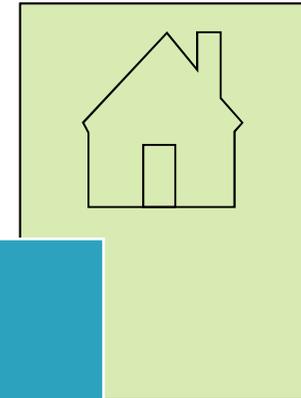
# Fragestellung

- ▶ Wer sind diese Berechtigten?



# Dinglicher Inhalt des Erbbaurechts

- ▶ Regelungen zum Bauwerk
  - Bauwerk „wirtschaftlich Hauptsache“



Zulässig	Nicht zulässig
Windkraftanlage gegenüber Park/Lagerfläche	kleine Garage gegenüber großen Garten
Golf- und Campinganlage	Stadion in großen Sportanlagen (strittig)
Hotel gegenüber umliegenden Wald	



# Definition des Bauwerks im Vertrag

**BGH: Mindestbestimmtheit muss vorliegen, d.h. Anzahl der zulässigen Bauwerke und deren Grundart muss sich aus Vertrag ergeben.**

Nicht zulässig	Zulässig aber
<p>beliebige Bauwerke</p>  <p>Folge: Nichtigkeit des Erbbaurechtsvertrag, selbst wenn Erbbaurecht im Grundbuch eingetragen</p>	<p>Jede baurechtlich zulässige Zahl und Art von Gebäuden</p>

# Definition des Bauwerks im Vertrag

*Häufig genauere Regelungen, zum Beispiel*

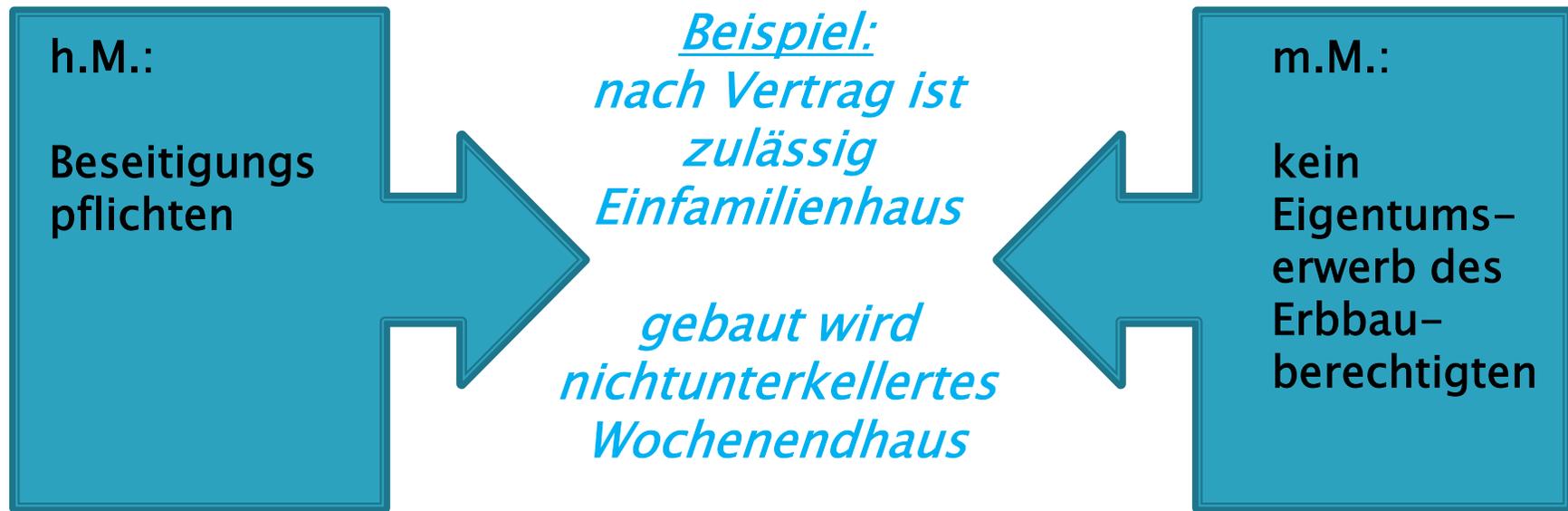
Wohngebäude mit Nebenanlage insbesondere Garage und Zufahrtswege nach Maßgabe des derzeit/jeweilig gültigen Bebauungsplanes mit gewerblicher und freiberuflicher Nutzungsbefugnis, die nicht mehr als 40% der Geschossfläche beinhalten darf.

*ODER*

Das Gebäude ist ausschließlich für Wohnzwecke zu verwenden. Jede andere Verwendungsart, insbesondere die Ausübung eines Gewerbes ist unzulässig.

# Definition des Bauwerks im Vertrag

Rechtsfolgen bei Verstoß gegen diese Grenzen umstritten



# Regelungen zu Änderungen Bauwerk

Es können Regelungen aufgenommen werden, wonach wesentliche Änderungen oder der Abbruch des Gebäudes der Zustimmung des Eigentümers bedürfen.

In welchem Umfang diese Klauseln sinnvoll sind, ist je nach Einzelfall zu entscheiden.

Einerseits Einschränkung für Erbbauberechtigten und Erschwerung der Beleihbarkeit.

Andererseits hat Eigentümer auch Interessen, dass keine Veränderungen stattfinden, die er nicht vorhersehen kann z.B. sehr verdichtete Bebauung, außergewöhnliche Bebauung, da er diese Gebäude bei Zeitablauf auch ablösen muss, sein Vorkaufrecht viel „teurer wird“ der Heimfall erschwert werden kann, da Entschädigung dann höher.

# Verpflichtung zur Errichtung des Gebäudes

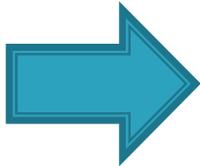


Ohne Regelung im Vertrag besteht keine Verpflichtung.

Gebäude ist jedoch für Eigentümer wichtig, da dieses Gebäude wirtschaftlich seinen Erbbauzins sichert.

Daher in der Regel sinnvoll, eine Frist für die Errichtung zu vereinbaren.

Auch Wiederaufbauverpflichtungen sinnvoll, ggf. im Zusammenhang mit Regelungen zu Versicherungen (= Verpflichtung zum Abschluss bestimmter gebäudebezogener Versicherungen z.B. Feuer, Sturm, Leitungsschäden)



# Dinglicher Inhalt des Erbbaurechts



## Regelungen zur Dauer

**Beliebig**

Auch kurze Laufzeiten möglich, jedoch dann häufig schwer beleihbar und Wertsicherung Erbbauzins schwierig (§ 4 Preisklauselgesetz, Wertsicherungsklauseln z.B. Anpassung an Verbraucherpreisindex nur zulässig, wenn mindestens 30 Jahre)

Auch ewiges Erbbaurecht möglich

# Regelungen zur Instandhaltung, Besichtigungsrecht, Verkehrssicherungspflicht



Ohne vertragliche  
Regelung besteht keine  
Verpflichtung zur  
Instandhaltung.



Verkehrssicherungspflicht nur als  
schuldrechtliche Vereinbarung möglich,  
ebenso Verpflichtung zum Abschluss einer  
Haftpflichtversicherung, Sicherung nur über  
Heimfall und Ersatzvornahme möglich.

# Regelungen zum Heimfall



# Zustimmungserfordernisse zur Veräußerung und Belastung

Üblich sind Regelungen im Vertrag, dass die Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Eigentümers bedarf.

Grund hierfür ist:  
Die Person des Erbbauberechtigten ist für Eigentümer wichtig.

# Zustimmungserfordernisse zur Veräußerung und Belastung

Keine überhöhte Erwartungen an dieses Recht, da Grundstückseigentümer zustimmen muss, wenn die Voraussetzungen des § 7 ErbbauRG erfüllt sind, d.h. Zustimmung kann nur verweigert werden,

wenn durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird

oder wenn die Persönlichkeit des Erwerbers keine Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bietet, insbesondere in vermögensrechtlicher Hinsicht.

Beispiel: u.U. außereuropäische Gesellschaft

# Zustimmungsgerfordernis zur Belastung

Üblich sind Regelungen im Vertrag, dass die Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden, Hypotheken, Rentenschulden oder Reallasten der Zustimmung des Eigentümers bedarf.

Grund hierfür ist: Schutz vor überhöhten Belastungen, wichtig um Zwangsversteigerungen bereits im Vorfeld zu vermeiden, aber auch weil der Grundstückseigentümer diese Belastungen im Heimfall persönlich übernehmen muss.

Gilt nur für vorgenannte Belastungen, z.B. Zustimmung zur Belastung mit Nießbrauch, Wohnrecht, Dienstbarkeit kann nicht zum dinglichen Inhalt gemacht werden.

# Anspruch des Erbbauberechtigten auf Zustimmung gem. § 7 Abs. 2 ErbbauRG

Belastung muss Erbbauberechtigten wirtschaftlich zukommen, nicht notwendigerweise dem Erbbaurecht.

Zulässig daher z.B. für Finanzierung eines Baus auf anderen Grundstück, nicht zulässig z.B. wenn Erbbauberechtigter eine Grundsschuld aufnimmt, um Pflichtteilsberechtigte auszuzahlen

Keine Überbelastung, 60 bis 70 % in der Regel zulässig, auch darüber hinaus denkbar, Entschädigung beim Heimfall dafür entscheidendes Kriterium

# Vereinbarungen zum Erbbauzins

Wirtschaftliche Frage



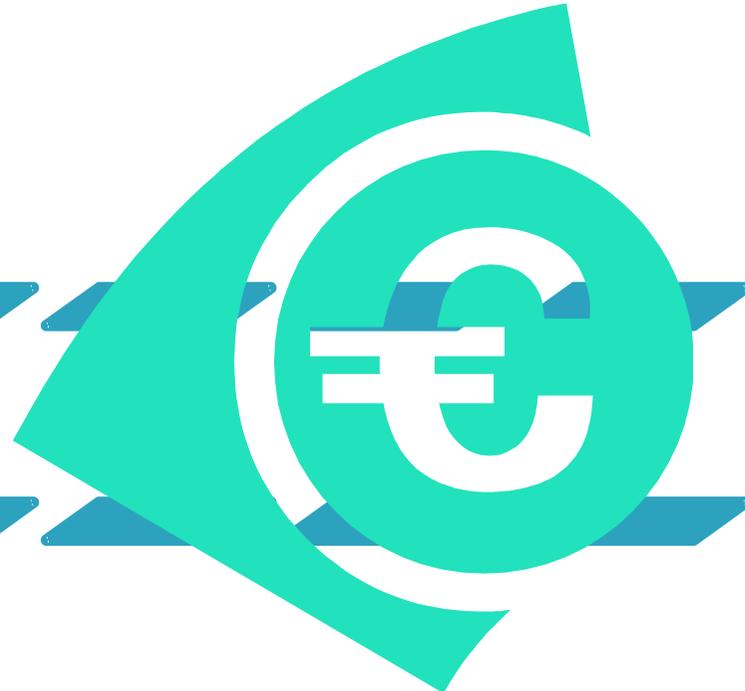
Wertsicherung

In der Regel Anpassung nach dem  
Verbraucherpreisindex

Andere Vereinbarungen möglich

Bei Wohnbebauung Grenze § 9a ErbbauRG

Bei gewerblichen Erbbaurecht z.B. abhängig vom Umsatz,  
Bodenwertsteigerungen



# Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf

Entschädigung für das Gebäude nach Verkehrswert, wenn keine weitere Vereinbarung

Weitergehende Vereinbarungen dazu im Rahmen der nachfolgenden Grenzen möglich:



**Grenzen**  
§ 27 Abs. 2 ErbbauRG

(= Wohnbedürfnisse  
mitterbemittelter  
Bevölkerungskreise)



**AGBG**



**Verhältnis-  
mäßigkeit**

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

