



Erbbaurecht

Was ist das Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht – auch Erbpacht genannt – ist das Recht, eine Immobilie auf einem fremden Grundstück zu errichten. Das Erbbaurecht wird grundsätzlich wie ein Grundstück behandelt (sog. grundstücksgleiches Recht). Der Erbbauberechtigte wird alleiniger Eigentümer des Gebäudes. Im Gegensatz zum üblichen Immobilienkauf wird beim Erwerb des Erbbaurechts das Grundstück selbst nicht erworben, sondern vielmehr ein zeitlich begrenztes Baurecht. Das heißt, das eigene Haus steht auf einem fremden Boden. Grundstück und Gebäude werden somit voneinander getrennt. In der Regel gehören aber zum Erbbaurecht auch Nutzungsrechte am nicht bebauten Grundstücksteil – meist erstrecken sich diese auf das gesamte Grundstück. Das Erbbaurecht wird anhand eines notariellen Erbbaurechtsvertrages festgelegt und anschließend sowohl in das Grundbuch als auch im Erbbaugrundbuch eingetragen. Gesetzliche Grundlage des Erbbaurechts ist das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).

Ist für die Nutzung des Grundstücks eine Gegenleistung zu zahlen?

Gesetzlich vorgeschrieben ist die Zahlung einer Gegenleistung für die Nutzung des Grundstücks nicht. Üblicherweise vereinbaren die Parteien jedoch die Zahlung eines Erbbauzinses. Die Höhe des Erbbauzinses wird dabei individuell vereinbart, im Vertrag festgelegt und im Grundbuch eingetragen. Der Erbbauzins beträgt meist zwischen drei und fünf Prozent des Grundstückswertes. Häufig werden zudem auch sog. Wertsicherungsklauseln in den Vertrag mit aufgenommen, die den Grundstückseigentümer berechtigen, den Erbbauzins bei einer Wertsteigerung des Grundstücks entsprechend anzupassen.

Was passiert, wenn das Erbbaurecht abläuft?

Das Erbbaurecht wird üblicherweise langfristig auf 60 bis 99 Jahre bestellt. Läuft die vereinbarte Laufzeit des Erbbaurechts ab, geht das Gebäude kraft Gesetzes auf den Grundstückseigentümer über – Grundstück und Gebäude vereinigen sich wieder. Der Erbbauberechtigte erhält hierfür eine angemessene Entschädigung. Üblicherweise treffen die Parteien bereits im Erbbaurechtsvertrag Regelungen über die Höhe der Entschädigung. Sie muss mindestens zwei Drittel des Verkehrswerts der Immobilie betragen, wenn das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses finanziell schwächerer Bevölkerungskreise bestellt wurde. Allgemein wird angenommen, dass sich dieser Personenkreis aus denjenigen zusammensetzt, die Anspruch auf Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz haben. Selbstverständlich kann auch eine Verlängerung des Erbbaurechts vereinbart werden. Die Konditionen für eine Verlängerung des Erbbaurechts können bereits im Erbbaurechtsvertrag festgelegt werden.

Was ist ein sogenannter Heimfall?

Zum Schutz des Grundstücks des Eigentümers können die Parteien vereinbaren, dass der Erbbauberechtigte beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen verpflichtet ist, das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer zurück zu übertragen (sog. Heimfall). Liegen die Voraussetzungen vor, erlangt dieser den Anspruch gegen den Erbbauberechtigten auf Übertragung des Erbbaurechts an ihn oder auch an einen vom ihm benannten Dritten. Die Heimfallgründe sind nicht im Gesetz geregelt, sondern können von den Parteien vereinbart werden. Dies kann beispielsweise der vertragswidrige Gebrauch des Grundstücks, Zahlungsverzug des Erbbauzinses, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erbbauberechtigten oder auch eine fehlende Versicherung des Gebäudes sein. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung für das Erbbaurecht zu zahlen. Zur Höhe der Vergütung gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts (s.o.).

Kann das Erbbaurecht veräußert werden?

Üblicherweise gehen mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages auch alle schuldrechtlichen Verpflichtungen auf den Erbbauberechtigten über, sodass er das Erbbaurecht auch veräußern darf. Regelmäßig wird allerdings vereinbart, dass eine Veräußerung nur mit der Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen darf. Grundlos kann der Grundstückseigentümer allerdings die Zustimmung nicht verweigern. So kann er dem Verkauf beispielsweise dann widersprechen, wenn die Liquidität des Erwerbers zweifelhaft ist, er also befürchten muss, dass der Erbbauzins nicht gezahlt werden kann. Auch kann im Vorfeld ein Vorkaufsrecht

zugunsten des Grundstückseigentümers vereinbart werden. Das heißt, will der Erbbauberechtigte die Immobilie verkaufen, so muss das Verkaufsangebot zunächst dem Grundstückseigentümer unterbreitet werden.

Muss beim Kauf einer Erbbaurecht-Immobilie Grunderwerbsteuer gezahlt werden?

Eine Grunderwerbsteuer auf Gebäude und Boden ist auch beim Erwerb einer Erbbaurecht-Immobilie zu zahlen, obgleich nicht das Grundstück selbst, sondern lediglich Nutzungsrechte erworben werden. Abweichend vom klassischen Immobilienkauf erfolgt die Ermittlung der Steuer aber anhand des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses und kann wie folgt berechnet werden:

$\text{Erbbauzins} \times 12 = \text{Jahreswert}$

$\text{Jahreswert} \times \text{Vervielfältiger} = \text{Gegenleistung}$

$\text{Grunderwerbsteuersatz} \times \text{Gegenleistung} = \text{Grunderwerbsteuer}$

Der Vervielfältiger kann dem Bewertungsgesetz (Anlage 9a) entnommen werden und bemisst sich an der Restlaufzeit des Vertrages. Der Grunderwerbsteuersatz liegt je Bundesland zwischen 3,5 % bis 6,5 %. In Bayern liegt er bei 3,5 %. Zur Veranschaulichung dient folgendes Beispiel bei einem Grunderwerbsteuersatz von 3,5 %:

Jahreswert Erbbauzins: 2.000 EUR

Vervielfältiger bei Restlaufzeit 50 Jahre: 17,397 (gemäß Anlage 9a des Bewertungsgesetzes)

$2.000 \times 17,397 = 34.794 \text{ EUR (Gegenleistung)}$

$3,5 \% \times 34.794 = 1.217,79 \text{ EUR (Grunderwerbsteuer)}$

Welche Vorteile hat das Erbbaurecht?

Der größte Vorzug des Erbbauberechtigten ist, dass durch die Trennung von Grundstück und Gebäude die Anschaffungskosten der Immobilie deutlich gesenkt werden. Beim üblichen Immobilienkauf macht der Grundstückspreis einen wesentlichen Teil der Erwerbskosten aus – häufig allein 30 % des Gesamtpreises, in München sogar bis zu 80 %. Beim Erbbaurecht fallen diese hohen Kosten weg. Es muss lediglich das Objekt finanziert werden. Das Erbbaurecht ist deshalb gerade für diejenigen attraktiv, die ein geringes Eigenkapital haben. Für den Grundstückseigentümer ist die Bestellung eines Erbbaurechts insofern vorteilhaft, da er regelmäßig Einnahmen in Form des Erbbauzinses erzielt und Eigentümer des Grundstücks bleibt.

Welche Nachteile hat das Erbbaurecht für den Erbbauberechtigten?

Wesentliche Nachteile des Erbbaurechts für den Erbbauberechtigten sind, dass das Erbbaurecht zeitlich begrenzt ist und – neben einer eventuellen Tilgung des Bankdarlehens – ein regelmäßiger Erbbauzins gezahlt werden muss, der sich bei einer Wertsteigerung des Grundstücks erhöhen kann. Dadurch ist die konkrete Kostenbelastung vorab nicht vollständig abzuschätzen. Zudem muss der Erbbauberechtigte für jede bauliche Veränderung die Zustimmung des Grundstückseigentümers einholen. Der Nutzungsumfang des Grundstücks wird häufig beschränkt. Auch in Bezug auf einen späteren Verkauf der Immobilie kann das Erbbaurecht nachteilig sein. So sind Erbbaurecht-Immobilien aufgrund der Komplexität des Erbbaurechts weniger begehrt. Zudem ist der Verkauf umso schwieriger, je kürzer die Restlaufzeit des Vertrages ist. Darüber hinaus ist es üblich, dass sich Grundstückseigentümer und Käufer gegenseitig Vorkaufsrechte einräumen. Das bedeutet, dass der Erbbauberechtigte beim Verkauf der Immobilie an die Zustimmung des Grundstückseigentümers und an das Vorkaufsrecht gebunden ist.

Worauf sollte beim Kauf einer Erbbaurecht-Immobilie geachtet werden?

Bei Vertragsabschluss sollte unbedingt auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts geachtet werden, da beim Kauf einer Erbbaurecht-Immobilie die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages nicht jedes Mal neu vergeben, sondern in der Regel die Restlaufzeit des Vorbesitzers übernommen wird. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung entscheidend, da viele Banken fordern, dass das Darlehen bei Finanzierung einer Immobilie mit Erbbaurecht mindestens 15 Jahre vor Ende des Erbbaurechtsvertrages abbezahlt ist. Zudem ist zu empfehlen, die Höhe des Erbbauzinses explizit zu erfragen und zu berechnen, ob auf lange Sicht der Kauf der Erbbaurecht-Immobilie rentabel und finanzierbar ist. Des Weiteren ist bei der Ausarbeitung des Erbbaurechtsvertrages zu empfehlen, die Art der zulässigen Nutzung des Grundstücks konkret festzulegen. Soll die Immobilie später vermietet oder gewerblich genutzt werden, so ist es vorteilhaft, die Möglichkeit dieser Nutzung bereits in den Erbbaurechtsvertrag mit aufzunehmen. Das macht die Immobilie auch bei einem möglichen späteren Verkauf attraktiver. Wichtig ist darüber hinaus, dass lediglich triftige Gründe zum Eintritt des Heimfalls führen können. Insbesondere ist empfehlenswert, dass Fälle eines dringenden Eigenbedarfs ausgeschlossen werden. Ratsam ist darüber hinaus, zugunsten des Erbbauberechtigten bei Vertragsabschluss die Option der Verlängerung des Erbbaurechts schriftlich festzulegen. Schließlich sollte die Höhe der vom Grundstückseigentümer zu zahlenden Entschädigung bei Eintritt des Heimfalls und bei Ablauf des Erbbaurechts konkret festgelegt werden. Auf unbestimmte Formulierungen wie „angemessene Entschädigung“ sollte dabei verzichtet werden.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch weitere Fragen zum Erbbaurecht haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.