

# HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

## Erbbaurecht

### 1. Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht ist das Recht auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht ermöglicht damit eine Trennung zwischen Grundstückseigentum auf der einen Seite und Gebäudeeigentum (Erbbaurecht) auf der anderen Seite. Ausgeber von Erbbaurechten, also Grundstückseigentum, welche ihr Grundstück über einen langen Zeitraum mit einem Erbbaurecht belasten, sind meist Stiftungen, Körperschaften des öffentlichen Rechts (wie z.B. Gemeinden, Städte und Landkreise) oder Kirchen.

### 2. Wie entsteht ein Erbbaurecht?

Ein Erbbaurecht entsteht durch Eintragung im Grundbuch. Zu diesem Zweck wird zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten ein notariell zu beurkundender Erbbaurechts-Vertrag geschlossen. Dieser regelt sodann auch die Einzelheiten dieses Rechtsverhältnisses zwischen Eigentümer und Erbbauberechtigten.

### 3. Hat ein Erbbaurecht ein eigenes Grundbuchblatt?

Ja. Das Grundstück hat ein eigenes Grundbuchblatt. In diesem wird das Erbbaurecht an erster Rangstelle in Abteilung II des Grundbuchs als Belastung des Grundstücks eingetragen. Mit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch wird ein eigenes Grundbuchblatt für das Erbbaurecht angelegt, das sogenannte „Erbbaugrundbuch“. Bei einer anschließenden Aufteilung des Erbbaurechts in einzelne Wohnungen und ggf. Teileigentumseinheiten (Tiefgaragenstellplätze etc.) wird sodann für jede Wohnung und jeden Stellplatz ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. In diesem wird der sogenannte „Erbbauberechtigte“ als Inhaber des Erbbaurechts wie ein Eigentümer bei einem Grundstück oder einer Wohnung eingetragen.

### 4. Ist das Erbbaurecht frei veräußerlich?

Ja. Nach § 1 ErbbauRG ist ein Erbbaurecht veräußerlich. In seltenen Fällen wird die Veräußerung aufgrund des Erbbaurechtsvertrags eingeschränkt und ist nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich.

### 5. Ist das Erbbaurecht frei belastbar?

Ja. Ein Erbbaurecht kann wie ein Grundstück oder eine Wohnung belastet werden, das heißt mit Rechten in Abteilung II des Grundbuchs (z.B. Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte, Nießbrauchsrechte) und in Abteilung III (z.B. Hypotheken, Grundschulden). In manchen Fällen wird die Belastung aufgrund des Erbbaurechtsvertrags eingeschränkt und ist nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich.

### 6. Ist das Erbbaurecht frei vererblich?

Ja. Das Erbbaurecht kann wie Immobilieneigentum frei vererbt werden. Es ist ein sogenanntes grundstücksgleiches Recht.

## **7. Was ist ein Wohnungs- und Teilerbbaurecht?**

Wird ein Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, entsteht für jede Wohnung und für jede nicht zu Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheit (z.B. Stellplatz in der Tiefgarage) ein eigenständiges Eigentum, welches jeweils an einem eigenen Grundbuchblatt eingetragen wird.

Auch das im Erbbaurecht entstandene Gebäude kann in eigenständige Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten (Stellplatz, Keller, etc.) aufgeteilt werden. Die dadurch entstehenden Wohnungen werden „Wohnungserbbaurechte“, die nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten „Teilerbbaurechte“ genannt.

## **8. Wie erfolgt die Zahlung des Erbbauzinses?**

Der Erbbauzins ist vom Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Der Erbbaurechtsvertrag regelt die Höhe und die Fälligkeit. Bei Wohnungserbbaurechten wird die Eigentümergemeinschaft regelmäßig einen Hausverwalter im Sinne des § 26 WEG bestellen. Dieser verwaltet für die Erbbauberechtigten die Wohnanlage. In jährlichen Eigentümerversammlungen bzw. Versammlungen der Wohnungserbbauberechtigten gibt der Verwalter Rechenschaft über seine Tätigkeit und stellt Wirtschaftspläne für die Gemeinschaft auf. Durch die Erbbauberechtigten wird dann die Höhe des Hausgelds (monatliche Zahlung zur Deckung der Gemeinschaftskosten) festgelegt. Bei einem Wohnungserbbaurecht wird dabei der an den Grundstückseigentümer zu zahlende Erbbauzins im Rahmen der monatlichen Hausgeldzahlungen an den Verwalter von der Gemeinschaft vereinnahmt und sodann an den Grundstückseigentümer einheitlich bezahlt. Somit ist der Erbbauzins in der Praxis ein Teil der an den Verwalter zu zahlenden monatlichen Beträge des Hausgelds.

## **9. Kann der Erbbauzins auf den Mieter umgelegt werden?**

Der Erbbauzins gehört nicht zu den auf Mieter umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung.

## **10. Was passiert nach Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechts?**

Mit dem Ende der Laufzeit endet das Erbbaurecht und kann im Grundbuch wieder gelöscht werden. Selbstverständlich können sich Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter auch vor Ablauf der Laufzeit über eine Verlängerung des Erbbaurechts verständigen und durch Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag eine solche Verlängerung rechtssicher im Grundbuch eintragen lassen.

## **11. Bekomme ich bei Fristablauf des Erbbaurechts eine Entschädigung?**

Ja. Das Erbbaurechtsgesetz schreibt vor (§ 27 ErbbauRG), dass die Entschädigung mindestens  $\frac{2}{3}$  des Verkehrswerts des betroffenen Bauwerks beträgt. Der Erbbaurechtsvertrag regelt die genaue Höhe der Entschädigung, deren Berechnung und die Fälligkeit der Zahlung.

## **12. Fallen beim Erwerb Grunderwerbssteuer und später Grundabgaben an?**

Selbstverständlich muss der Käufer eines Erbbaurechts wie jeder Käufer einer Eigentumswohnung oder eines Tiefgaragenstellplatzes Grunderwerbssteuer für den Erwerb bezahlen. Diese steuerliche Gleichbehandlung von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht zeigt, wie nahe Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht sich sind. Ebenso muss der Berechtigte eines Erbbaurechts wie ein Wohnungseigentümer Grundabgaben, insbesondere Grundsteuer, für seine Wohnung zahlen.