

Was ist ein Erbbaurecht?

Die Rechtsgrundlage für die Bestellung von Erbbaurechten ist das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 08.12.2010. Das **Erbbaurecht** (umgangssprachlich auch Erbpacht) ist das Recht des Erbbauberechtigten, gegen *Zahlung eines regelmäßigen Entgeltes* (des so genannten Erbbauzinses) auf oder unter der Oberfläche eines *fremden Grundstücks* ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (veräußern, vererben, übertragen) § 1 Abs. 1 ErbbauRG. Der Erbbauberechtigte erhält das Recht, ein Gebäude auf dem Grundstück zu errichten, ohne gleichzeitig auch Eigentümer des Grundstücks zu sein.

Das Erbbaurecht wird in zwei Grundbüchern dokumentiert, zum einen im Grundbuch des belasteten Grundstücks (Grundstücksgrundbuch) und zum anderen im Erbbaugrundbuch. Das Erbbaurecht erlischt durch Ablauf der vereinbarten Zeit. Der Grundstückseigentümer muss nach Ablauf der vereinbarten Zeit dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk leisten.

Wer gibt Erbbaurechte aus?

Jeder, der Eigentümer eines Grundstücks ist, kann ein Erbbaurecht daran bestellen und es z. B. an jemanden vergeben, der ein Haus bauen möchte. Überwiegend sind Bund, Land, Kommunen, Stiftungen, Kirchen und Privatpersonen mit größerem Grundbesitz Ausgeber von Erbbaurechten.

Gründe für ein Erbbaurecht

Der Erbbauberechtigte muss keinen Kaufpreis für das Grundstück finanzieren und erspart sich so einen erheblichen Teil der Kosten. Stattdessen ist ein Entgelt für die Nutzung des Grundstückes zu zahlen, das als Erbbauzins nach Zeit und Höhe in das Erbbaugrundbuch eingetragen wird. Auf diese Weise erhält sich der Erbbauberechtigte Liquidität für das Bauvorhaben; dies kommt insbesondere denjenigen zugute, die keine oder zu geringe Sicherheiten bieten können, um von der Bank einen Kredit zur Finanzierung der vollen Bau- und Anschaffungskosten mit Grundstück zu erhalten.

Da der Erbbauzins im Erbbaurechtsvertrag festgesetzt wird, ist somit die Höhe der Belastung für die Dauer des Erbbaurechts gesichert. Der Erbbauberechtigte kann also langfristig planen. In der Regel ist der Erbbauzins über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages gesehen niedriger als der Kapitalmarktzins.

Ein weiterer Vorteil ist, dass Ermäßigungen (s. ermäßigtes Erbbaurecht) des Erbbauzinses bei Familien mit Kindern oder nachweislich pflegebedürftige Personen im selben Haushalt gewährt werden können.

Da weder der Erbbaurechtsgeber noch der Erbbauberechtigte grundsätzlich ein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht haben, bedeutet das Erbbaurecht Sicherheit auch über Generationen. Weiterhin wird dem Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht zum Erwerb des Erbbaugrundstücks eingeräumt, dies ist eine weitere Sicherheit.

Das Erbbaurecht (Gebäude) ist jederzeit, mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin (bezüglich des neuen Erbbauberechtigten), veräußerbar. D. h. der Erbbauberechtigte kann selbst entscheiden, was mit dem Erbbaurecht passiert, an wen es vererbt oder veräußert wird.

Laufzeiten

Das Erbbaurecht wird im Allgemeinen auf die Dauer von 99 Jahren bestellt. Es kann vor Ablauf der Vertragsdauer verlängert oder erneuert werden. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so leistet der Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das aufstehende Gebäude.