



Eine Grundstück auf Zeit

GRUND UND BODEN WERDEN IMMER TEURER. DER TRAUM VOM EIGENEN HAUS MUSS JEDOCH DESHALB NICHT SCHEITERN. DAS ERBBAURECHT - EINE CLEVERE ALTERNATIVE ZUM GRUNDSTÜCKSKAUF?

AUTORIN: STEFANIE RADUNOVIC

In der Regel ist ein Gebäude fest mit einem Grundstück verbunden. Es gilt als dessen wesentlicher Bestandteil und wird daher Eigentum des Grundstückseigentümers. Das Grundstück kann nicht ohne Gebäude und das Gebäude nicht ohne Grundstück veräußert oder belastet werden.

Das Erbbaurecht durchbricht diese gesetzliche Regelung. Es ist das zeitlich begrenzte veräußerliche oder vererbbaare Recht gegen eine Nutzungsgebühr, den sogenannten Erbbauzins, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben, ohne der Eigentümer des Grundstücks zu sein. Das Bauwerk ist dann nicht mehr wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, sondern des Erbbaurechtes. Da das Erbbaurecht wie ein Grundstück behandelt wird („grundstücksgleiches Recht“), erhält es auch ein eigenes Grundbuchblatt, das sogenannte Erbbaugrundbuch. Der Erbbaurechtsnehmer kann mit dem „fiktiven“ Grundstück im Grunde genauso verfahren wie ein Eigentümer. Er kann es verkaufen, vererben, selbst nutzen, vermieten und auch belasten. Dies wird durch Eintragung des Erbbaurechts als beschränktes dingliches Recht in Abteilung 2 des Grundstücksgrundbuchs an erster Rangstelle gesichert.

Im Unterschied zu einem eigenen Grundstück ist die Nutzung des Erbbaugrundstücks jedoch wie schon erwähnt zeitlich begrenzt. In der Regel werden Verträge über 99 Jahre abgeschlossen, es können vertraglich jedoch auch andere Zeiträume vereinbart werden. Der Vertrag endet

durch Ablauf der Vertragslaufzeit oder durch eine einvernehmliche Aufhebung des Vertrags, eine Kündigung ist nicht möglich. Sind die beispielsweise 99 Jahre abgelaufen, geht das auf dem Grundstück errichtete Gebäude Kraft Gesetzes auf den Eigentümer des Grundstücks über. Allerdings muss dieser für das Bauwerk eine Entschädigungssumme an den bis dahin Erbbauberechtigten zahlen. Die Höhe dieser Entschädigung sollte bereits im Vertrag festgelegt werden, z.B. der Marktwert des Hauses zum Zeitpunkt des Vertragsendes, welcher dann mit Hilfe eines Sachverständigen ermittelt werden kann.

Kirchen und Kommunen bieten oft günstige Konditionen

Etwa die Hälfte aller Erbbaugrundstücke in Deutschland werden von Städten und Gemeinden vergeben, eine andere große Gruppe der Erbbaurechtsgeber sind die Kirchen und gemeinnützige Verbände. Für diese Grundstücke sind die jeweiligen Liegenschaftsverwaltungen zuständig. Ca. ein Fünftel der Erbbaugrundstücke gehören Privatpersonen und Immobiliengesellschaften und werden über Makler und Zeitungsinserate auf dem Markt angeboten. Erbbaugrundstücke von Kommunen und Kirchen sind besonders interessant für kinderreiche und einkommensschwache Familien, oder Haushalte mit behinderten Angehörigen, denn sie sind diesen meist vorbehalten und werden mit einem niedrigeren Erbbauzins als üblich angeboten. ▶

Eine Bestellung des Erbbaurechts bedarf der notariellen Beurkundung. Grundlage ist der Erbbaurechtsvertrag in dem die Einigung über die Begründung eines Erbbaurechts an dem betreffenden Grundstück zwischen dem Grundstückseigentümer und dem zukünftigen Erbbaurechtsnehmer erklärt ist. Ansonsten enthält der Erbbaurechtsvertrag alle anderen erforderlichen Regelungen bezüglich des Erbbaurechts an einem Grundstück. Da die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) nur geringe Mindestanforderungen vorschreibt, haben beide Parteien große Freiheit bei der Vertragsgestaltung.

Was alles und wie genau in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen werden soll und was lieber nicht, sollte man mit einem Notar seines Vertrauens ausführlich besprechen, damit keine bösen Überraschungen das Glück im - Dank Erbbaurecht wahrgewordenen - eigenen Zuhause trüben.

Was darf gebaut werden?

Im Erbbaurechtsvertrag wird zum Beispiel bestimmt in welcher Art das zukünftige Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden darf (Einfamilien- oder Doppelhaus, Reihen- oder Mehrfamilienhaus oder auch Miethaus). Auch die Nutzung des Gebäudes wird bestimmt. Diese Festschreibung sollte, wenn möglich, im Hinblick auf spätere Veräußerungen so flexibel wie möglich gehalten werden. Eine vertraglich erlaubte gewerbsmäßige Nutzung beispielsweise wird im gewünschten Verkaufsfalle den Interessentenkreis erheblich erweitern.

Wer das Erbbaurecht hat trägt die Lasten

Ein weiterer wichtiger Punkt sind die Lasten des Grundstücks. Zu ihnen gehören z.B. die Grundsteuer, Be- und Entwässerungskosten, Müllabfuhr, Kanalisation und Straßenbau. Sie gehen wie beim Grundstückskauf auf den Erbbauberechtigten über. Doch hier ist ebenfalls Aufmerksamkeit geboten. Rechnungen zahlt der Erbbauberechtigte laut Gesetz, wenn er zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung das Grundstück nutzt. In der Praxis dauert es oft Jahre bis sich Gemeinden die Kosten für den Ausbau einer Straße von den Anliegern wiederholen. Ist nicht genau geregelt wer welche Lasten bis zu welchem Zeitpunkt zahlt, ist der Erbbauberechtigte zur Zahlung für Erschließungskosten verpflichtet, die vor seiner Zeit als Erbbauberechtigter entstanden sind.

Der Erbbauzins

Die Höhe und Fälligkeit des „Nutzungsentgelts“ für das Erbbaugrundstück, des sogenannten Erbbauzinses, wird ebenfalls im Erbbaurechtsvertrag geregelt. In der Regel beläuft er sich zwischen 3 und 6% des Grundstückswertes, mit Ausnahme der vergünstigten Grundstücke von kirchlichen Organisationen oder Kommunen, diese liegen häufig noch darunter.

Erhöht werden darf der Erbbauzins alle drei Jahre ab Vertragsabschluss. Übermäßige Steigerungen des Erbbauzinses kann der Erbbauberechtigte durch § 9a ErbbauVO abwehren, wonach die Erhöhung des Zinses nur gestattet ist, wenn die Anpassung nicht über die „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ hinausgeht. Im Vertrag wird am besten eine Anpassungsklausel vereinbart, welche den Erbbauzins an einen amtlichen Index z.B. den Verbraucherpreisindex koppelt. Veränderungen des Grundstückswertes bleiben bei der Erbbauzinserhöhung unberücksichtigt.

Vorsicht Falle – der „Heimfall“

Im Erbbaurechtsvertrag werden auch die Voraussetzungen für den sogenannten „Heimfall“ vereinbart. Unter bestimmten vertraglich vereinbarten Umständen, verpflichtet sich der Erbbaurechtsnehmer vor Vertragsende das Erbbaurecht an den Grundstückseigentümer zurückzuübertragen. Dies sind in der Regel die nicht fristgerechte Bebauung des Grundstücks, die Zweckentfremdung des auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäudes oder die Verwahrlosung dessen, rückständige Zahlungen der Erbbauzinsen in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen und Insolvenzanmeldung des Erbbaurechtsnehmers. Der Heimfall ist die häufigste Ursache für Gerichtsprozesse bei Erbbaurechtsangelegenheiten. Grundstückseigentümer neigen dazu, eine ganze Litanei von auch weniger zwingenden Heimfällen in den Vertrag einbauen zu wollen.

Erbbaurechtserwerber sollten hier jedoch auf der Hut sein. Manche Erbbaurechtsgeber möchten sogar dringenden Eigenbedarf als Umstand für einen Heimfall in den Vertrag aufnehmen lassen. Dies sollte nicht akzeptiert werden. Man stelle sich einmal vor, was dies bedeuten könnte. Da errichtet man sich mit viel Mühe und Herzblut sein Traumhaus und urplötzlich wie aus dem Nichts könnten die Grundstückseigentümer das Erbbaurecht wiederverlangen und man kann wieder ganz bei Null anfangen. Dies wäre nun tatsächlich vergebene Liebesmühe.



Ohne vertragliche Vereinbarung gilt § 27 der Erbbaurechtsverordnung. Er besagt, dass der Grundstückseigentümer bei Zeitablauf seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden kann, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert. Leht der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf die Entschädigung.

Vorkaufsrecht

Der Grundstückseigentümer kann dem Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechtes ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaugrundstück einräumen. In diesem Falle sollte man auf jeden Fall einen Ausgangswert des Grundstücks bestimmen und diesen an einen amtlichen Index koppeln. Von Verträgen, die eine vertraglich festgelegte Verpflichtung das Grundstück zu irgendeinem Zeitpunkt erwerben zu müssen beinhaltet, sollte man am Besten die Finger lassen.

Wenn es um die Weiterveräußerung oder die Beleihung des Grundstücks geht, möchten viele Eigentümer im Vertrag ein Mitspracherecht eingeräumt bekommen. Meist bestehen Grundstückseigentümer bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages darauf, dass eine Weiterveräußerung des Erbbaurechtes mit dem dazugehörigen Bauwerk, nicht ohne ihre Zustimmung stattfinden darf. Soll dem so sein, muss dies nach § 6 ErbbauVO auch so im Vertrag verankert sein. Muss man nun befürchten das Erbbaurecht inklusive Haus nicht loszuwerden, weil einem der Grundstückseigentümer, wenn er möchte, einen Strich durch die Rechnung machen kann?!

Das Gesetz sieht es folgendermaßen. §7 ErbbauVO: Ist anzunehmen, dass durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechtes verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und dass die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsmäßige Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet, so kann der Erbbauberechtigte verlangen, dass

der Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung erteilt. Wird die Zustimmung des Grundstückseigentümers ohne ausreichenden Grund verweigert, so kann sie auf Antrag des Erbbauberechtigten durch das Amtsgericht ersetzt werden, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist.

Das heißt der Grundstückseigentümer kann die Veräußerung eigentlich nur ablehnen, wenn der potentielle Käufer nicht solvent und die Zahlung des Erbbauzinses in Gefahr ist, also die Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag aller Voraussicht nach nicht erfüllt werden können.

Kann ein Erbbaugrundstück beliehen werden?

Grundsätzlich ja und eigentlich auch ohne Probleme. Hypothekendarlehen werden natürlich nicht auf das Grundstück, sondern auf das Erbbaurecht eingetragen. Der Bauherr ist damit also ähnlich gestellt, als wenn er ein Kaufgrundstück hätte. Der Hypothekenkredit muss allerdings spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts getilgt sein, denn bestehen bei Vertragsende noch Forderungen, gehen diese mit auf den Grundstückseigentümer über.

Rängeleien können allerdings entstehen, wenn sowohl der Grundstückseigentümer seinen Erbbauzinsanspruch auf dem ersten Rang im Grundbuch und die Bank ihr Darlehen ebenfalls an dieser Rangstelle abgesichert haben möchte. Hier kann eine sogenannte „Stillhalteerklärung“ sowie eine „Zustimmung zur Belastung und Veräußerung des Erbbaurechtes“ weiterhelfen. Beides sollte von einem Notar zu Papier gebracht werden.

Zu bedenken ist, dass der finanzielle Vorteil eines Erbbaurechts in Zeiten niedrigen Zinsniveaus geringer ist, als in Hochzinsphasen. Sind die Zinsen für ein Darlehen gerade sehr günstig, sollte man sich ganz genau ausrechnen, wie groß die Differenz zwischen der monatlichen Belastung eines Darlehens und der monatlichen Belastung durch den Erbbauzins ist. Für den Fall, dass auch ein Darlehen tragbar wäre, sollte man nicht auf einem Erbbaugrundstück bauen, sondern den dauerhaften Erwerb eines Grundstückes anstreben.



Die Kosten bleiben

Ein Nachteil des Erbbaurechts ist, dass man nicht Eigentümer des Grundstückes wird, die monatlichen Kosten in Form des Erbbauzinses jedoch über die gesamte Vertragslaufzeit bestehen bleiben. Diese erhöhen sich im Laufe der Jahre noch dazu stetig, da der Erbbauzins regelmäßig an den Verbraucherpreisindex angepasst wird. Erwirbt man ein

Grundstück, so zahlt man das aufgenommene Darlehen hingegen eines Tages vollständig ab und die monatliche Belastung durch Zinsen und Tilgung hören auf. Man ist Eigentümer eines Grundstückes und kann nun auch von der Steigerung der Bodenpreise profitieren.

Erbbaurecht – für wen das Richtige?

Das Erbbaurecht ist eine interessante Variante für Menschen, die vom eigenen Haus träumen, für die der Erwerb eines Grundstückes samt Haus jedoch aufgrund des Einkommens oder des nicht vorhandenen Eigenkapitals finanziell einfach nicht zu bewerkstelligen ist. Beim Erbbaurecht spart man schließlich die Grundstückskosten und die Zinsen für ein Darlehen. Ist der Erbbauzins zudem noch niedrig, wie es von Kirchen und Städten speziell für Familien angeboten wird, dann ist das Erbbaurecht eine echte Alternative zu einem Haus auf dem eigenen Grundstück. Grunderwerbssteuer muss übrigens entgegen der Vermutung auch beim Erbbaugrundstück gezahlt werden. Bemessungsgrundlage ist der kapitalisierte Erbbauzins in Abhängigkeit von der Laufzeit des Vertrages (bei 99-jähriger Laufzeit das 18-fache des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses).



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Information

Erbschaftsteuer:

Haus & Grund kritisiert Pläne der Union - Vorgesehene Kürzung der Freibeträge bedeutet drastische Mehrbelastung für Erben.

Mit Nachdruck weist die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund den Vorschlag der Unionsfraktion zur Neuregelung der Erbschaftsteuer für private Immobilien zurück. „In nur einer Woche hat die Union offenbar eine komplette Kehrtwende vollzogen“, kritisiert Haus & Grund-Präsident Rüdiger Dorn die Ankündigung von CDU/CSU, die Freibeträge für Immobilienerben deutlich zu

kürzen. Direkt nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts am 31. Januar hatte die CDU/CSU noch angekündigt, die Erben könnten sich auf die Union verlassen.

Mit den jetzt öffentlich gewordenen Plänen würde diese Aussage konterkariert. „Der vorgesehene Freibetrag von nur 100.000 Euro für Immobilien bedeutet eine drastische Mehrbelastung für Erben und ist nicht akzeptabel“, unterstreicht Dorn.

Nach Auffassung von Haus & Grund widerspreche das Unionsmodell auch den

verfassungsrechtlichen Vorgaben. Die Richter des Bundesverfassungsgerichts haben bereits 1995 in einer Entscheidung zur Erbschaftsteuer klargestellt, dass das durchschnittliche Eigenheim bei der Vererbung an Ehegatten und Kinder steuerfrei bleiben muss (Az.: 2 BvR 552/91).

Haus & Grund fordert den Gesetzgeber auf, den vom Verfassungsgericht eingeräumten Spielraum zu Gunsten der privaten Eigentümer auszuschöpfen und die Erben von Immobilien auch künftig nicht höher zu belasten.