



DQS-zertifiziert  
nach ISO 9001:2008



**BohrundAdler**  
Notariat

# Erbbauerecht

Aus dem Rechtsbegriff „Erbbauerecht“ (fälschlich oft auch als „Erbpacht“ bezeichnet) ergibt sich nicht ohne weiteres, was sich tatsächlich dahinter verbirgt. Nach der Regelung des Gesetzes ist ein Erbbauerecht (vereinfacht ausgedrückt) das Recht, auf einem (fremden) Grundstück ein Bauwerk zu haben. Eigentum am Grundstück und Eigentum am Bauwerk (z. B. Wohngebäude und Garage) fallen also auseinander. Dies gilt auch, wenn das Erbbauerecht bezogen auf ein bereits errichtetes Gebäude bestellt wird. Damit wird von dem Grundsatz des deutschen Rechts, das dem Eigentümer von Grund und Boden stets auch all das gehört, was auf seinem Grund gebaut ist – die sogenannten wesentlichen Bestandteile –, abgewichen. Das Verständnis für die Rechtsnatur des Erbbauerechts wird wesentlich erleichtert, wenn man sich das Erbbauerecht als eigenes Grundstück vorstellt, das gewissermaßen über dem eigentlichen Grundstück „schwebt“. Das Erbbauerecht ist ein künstliches Grundstück. Auf diesem fiktiven Grundstück als Grundlage steht das Gebäude des Eigentümers des Erbbauerechts. Im Kern kann der Erbbauberechtigte (Erbbauerechtsnehmer) – von gewissen Einschränkungen abgesehen – mit seinem künstlichen Grundstück (samt Gebäude, das dessen Bestandteil bildet) für die gesamte Dauer des Erbbauerechts ebenso verfahren wie ein (normaler) Grundstückseigentümer. Insbesondere kann das Erbbauerecht belastet werden, es kann verkauft und vererbt werden.

Gleichwohl ermöglicht es das Gesetz, im Erbbauerechtsvertrag einige – nachfolgend dargestellte – Bindungen und Beschränkungen vorzusehen, welche die besondere Situation des „unter dem Erbbauerecht liegenden“ Grundstückseigentümers berücksichtigen. Von diesen Beschränkungen wird im Interesse eines gerechten Ausgleichs der wechselseitigen Risiken in aller Regel umfassend Gebrauch gemacht.

Das Erbbauerecht ist ein Recht auf Zeit. Ist die Zeit, für die das Erbbauerecht eingeräumt wurde, abgelaufen, „löst sich“ das künstliche Grundstück „auf“ und das bislang auf dem Erbbauerecht über dem eigentlichen Grundstück „schwebende“ Gebäude „fällt“ gewissermaßen auf das Grundstück „herab“ und damit in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Der frühere Erbbauberechtigte ist für diesen Verlust nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen ggf. zu entschädigen (bei Wohngebäuden mindestens in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes).



DQS-zertifiziert  
nach ISO 9001:2008



**BohrundAdler**  
Notariat

Im Erbbaurechtsvertrag ist häufig geregelt, dass für bestimmte Verfügungen über das Erbbaurecht (insb. Veräußerung und Belastung) die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich ist. Dies liegt zum einen darin begründet, dass für den Eigentümer die Person des Erbbauberechtigten, den er sich als Vertragspartner ausgesucht hat und dem er Vertrauen entgegenbringt, von entscheidender Bedeutung ist. Weiter ist es auch im Interesse des Eigentümers zu verhindern, daß der Erbbauberechtigte das Grundstück beliebig mit Grundpfandrechten (über-) belastet, da diese Belastungen anlässlich eines sogenannten Heimfalls durch den Eigentümer zu übernehmen sind, selbst wenn sie die geschuldete Gebäudeentschädigung übersteigen. Dieses Zustimmungserfordernis gilt wegen des überragenden Schutzzweckes sogar für Belastungen des Erbbaurechts im Rahmen einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme durch Gläubiger des Erbbauberechtigten.

Als Sanktion für einen Verstoß des Erbbauberechtigten gegen vertragliche Verpflichtungen (z. B. Art der Verwendung des Bauwerks, Instandhaltung, Versicherung, Nichtzahlung des Erbbauzinses, Insolvenz des Erbbauberechtigten) ist in Erbbaurechtsverträgen regelmäßig der sog. Heimfall vorgesehen. Der Eigentümer kann dann die Übertragung des Erbbaurechts (bzw. des Gebäudes) auf sich überlangen, dieses wird zum sog. Eigentümererbbbaurecht. Belastungen des Erbbaurechts sind zu übernehmen, der Erbbauberechtigte ist in der vereinbarten Höhe (bei Wohngebäuden mindestens 2/3 des Gebäudewertes) zu entschädigen.

Der Erbbauzins ist das laufende Entgelt, das der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer dafür zu bezahlen hat, dass er den Grund und Boden für lange Zeit zur Nutzung überlassen erhält. Der Erbbauzins kann als Äquivalent zu einem Kaufpreis, der durch Ratenzahlung erbracht wird, betrachtet werden, wobei der Unterschied zum Ratenkauf darin besteht, dass das Eigentum beim Kaufvertrag dem Käufer verbleibt, beim Erbbaurechtsvertrag nach Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechts auch bezüglich des Gebäudes wieder an den Grundstückseigentümer zurückfällt.