

PRESSE-INFORMATION

Notarkammer Sachsen
Notarkammer Thüringen
Notarkammer Brandenburg
Notarkammer Sachsen-Anhalt
Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern

Erbbaurecht – Eine Alternative?

03.12.2015

Oft wird das Erbbaurecht als Alternative für „den kleinen Geldbeutel“ beim Hausbau angepriesen. Zwar lässt sich Geld sparen, da das Baugrundstück nicht gekauft werden muss, es bleiben jedoch über die gesamte Vertragslaufzeit wiederkehrende Zahlungsverpflichtungen. Da das Erbbaurecht einige Tücken enthält, empfiehlt sich eine unabhängige Rechtsberatung.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch wird der Grundstückseigentümer prinzipiell Eigentümer sämtlicher auf dem Grundstück errichteter Gebäude. Eine Ausnahme davon bildet das Erbbaurecht. Dabei wird das Gebäude juristisch verselbständigt, sodass das Eigentum am Gebäude und das Eigentum am Grundstück verschiedenen Personen zustehen.

Erbbaurechtsverträge sind notariell zu beurkunden und werden für lange Zeitspannen, häufig auf 75 oder sogar 99 Jahre abgeschlossen. Eigentümer der Grundstücke sind in der Regel Kommunen, Kirchen oder Unternehmen. Für die Überlassung des Grundstücks erhält der Eigentümer ein vertraglich festgelegtes wiederkehrendes Entgelt – den Erbbauzins. Im Vertrag über die Begründung des Erbbaurechts werden darüber hinaus häufig Regelungen zur Errichtung, Erhaltung und Nutzung des Gebäudes getroffen. Da während der Vertragslaufzeit sowohl das Erbbaurecht als auch das Grundstück ohne Zustimmung des anderen Vertragsteils veräußert werden können, werden oft Vorkaufsrechte oder Zustimmungserfordernisse vereinbart.

Nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit endet das Erbbaurecht. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht grundsätzlich nicht, sie muss individuell vereinbart werden. Wer eine Verlängerung möchte, sollte frühzeitig mit dem Eigentümer des Grundstücks in Kontakt treten, denn die Verlängerung muss vor Ablauf der Vertragslaufzeit im Grundbuch eingetragen sein. Dabei sind die Bearbeitungszeiten bei den Grundbuchämtern zu berücksichtigen, die teilweise mehrere Monate betragen können. Der Erbbauberechtigte kann jedoch vertraglich verpflichtet werden, das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer zu einem früheren Zeitpunkt zu übertragen, etwa wenn der Erbbauzins nicht entrichtet wird oder die Immobilie verwahrlost.

Mit dem Ende des Erbbaurechts vereinigen sich Gebäude und Grundstück wieder zu einer rechtlichen Einheit und der Grundstückseigentümer erlangt das Eigentum am Bauwerk. Der Erbbauberechtigte erhält eine Entschädigung. Der Grundstückseigentümer braucht keine Entschädigung zu zahlen, wenn er dem Erbbauberechtigten vor Ablauf des Vertrages eine Verlängerung anbietet und das Angebot vom Erbbauberechtigten ausgeschlagen wird.

Mit der Vereinbarung eines Erbbaurechts lassen sich beim Erwerb einer Immobilie Kosten sparen, da das Grundstück nicht gekauft werden muss. Es bietet daher eine Alternative zum klassischen „Hauskauf“. Jedoch sind mit dem Erbbauzins laufende Kosten über die gesamte Vertragszeit verbunden. Daher sollte man sich vor Abschluss entsprechender Vereinbarungen fachkundig beraten lassen. Als Fachmann auf dem Gebiet des Immobilienrechts ist der Notar der richtige Ansprechpartner. Zudem spart dies Kosten, da der Erbbaurechtsvertrag ohnehin notariell beurkundet werden muss und die Gebühr für die individuelle Rechtsberatung bereits in der Beurkundungsgebühr enthalten ist.

(3.218 Zeichen)

Rüdiger Müller, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen

Abdruck honorarfrei
Beleg erbeten

Notarkammer Sachsen
Königstraße 23
01097 Dresden
Tel.: (03 51) 80 72 7-0
Fax: (03 51) 80 72 7-50