
Häufig gestellte Fragen zum Thema Erbbaurecht

Abgaben – Wer zahlt beim Erbbaurecht?

Einmalige sowie wiederkehrende Abgaben, Grunderwerbsteuer, Grundsteuer, Erschließungskosten etc. sind von den Erbbaurechtsnehmer:innen zu tragen.

Bauliche Veränderungen – Was ist bei der Planung von baulichen Veränderungen zu beachten?

Bauliche Veränderungen (z.B. Flächenerweiterung) und Abweichungen vom Vertragszweck (z.B. Nutzungsänderung) erfordern in der Regel eine vorherige Zustimmung durch die Erbbaurechtsgeber:innen und können einen Nachtrag zum bestehenden Erbbaurechtsvertrag notwendig machen. Gegebenenfalls ist eine Erbbauzinsanpassung erforderlich. Im Vorfeld ist daher ein Eingabeplan für die vorgesehenen baulichen Veränderungen einzureichen. Die Zuständigkeit liegt hier in der Abteilung Immobilientransaktionen (Kontakt: transaktionen@eomuc.de).

Bebauung – Was darf auf einem Erbbaurechtsgrundstück gebaut werden?

Die Bebauung richtet sich in erster Linie nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (z.B. Bebauungsplan). Darüber hinaus können im Erbbaurechtsvertrag weitere Regelungen zur Bebauung getroffen werden/worden sein.

Art und Gestaltung des Bauwerks im Rahmen der zulässigen Bebauung und des Erbbaurechtsvertrages liegt bei den Erbbaurechtsnehmer:innen. Die Bauüberwachung wird durch die Kommune bzw. die Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Die Erzdiözese München und Freising behält sich ebenfalls vor, die Bebauung gemäß den Regelungen im Erbbaurechtsvertrag zu prüfen. Als Volleigentümer:innen des Gebäudes tragen die Erbbaurechtsnehmer:innen die Baulast und übernehmen alle Rechte und Pflichten von Bauherr:innen.

Erbbaurecht – Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und für einen fest bestimmten Zeitraum zu belassen. Die Erbbaurechtsnehmer:innen (Erbbauberechtigte) werden Eigentümer:innen des Bauwerks, ohne zugleich Eigentümer:innen des Grundstücks zu sein. Als Gegenleistung für die Überlassung des Grundstücks erhalten die Erbbaurechtsgeber:innen ein Entgelt – den Erbbauzins.

- Die Erbbaurechtsgeber:innen (z.B. Stiftungen) stellen ihr Grundstück für den vereinbarten Zeitraum zur Nutzung zur Verfügung.

- Die Erbbaurechtsnehmer:innen (Sie) errichten auf diesem Grundstück ihr Gebäude und werden bzw. sind Eigentümer:innen des Gebäudes.
- Die Erbbaurechtsnehmer:innen zahlen für die Bereitstellung des Grundstückes ein laufendes Entgelt (Erbbauzins).

Erbbaurecht – Wo ist das Erbbaurecht gesetzlich geregelt?

Die gesetzlichen Regelungen zum Erbbaurecht finden Sie im ErbbauRG – Gesetz über das Erbbaurecht. Neben diesen gesetzlichen Regelungen ist der jeweilige individuell vereinbarte Erbbaurechtsvertrag mit seinen Regelungen maßgeblich.

Erbbauzins – Was ist der Erbbauzins?

Der Erbbauzins ist der Betrag, den die Erbbaurechtsnehmer:innen an die Erbbaurechtsgeber:innen für die Nutzung des Grundstücks bezahlen. Dieser wird im Erbbaurechtsvertrag vereinbart. Auf Grund der langen Vertragslaufzeit wird in der Regel im Erbbaurechtsvertrag eine Wertsicherung des Erbbauzinses (als Ausgleich zur Geldentwertung – Kaufkraftausgleich) vereinbart. Wurde keine entsprechende Regelung im Erbbaurechtsvertrag getroffen, so kann der Erbbauzins gemäß den Regelungen des Urteils vom 03.05.1985, Az.: V ZR 23/84 des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 1985, angepasst werden.

Erbbauzinsreallast

Zur Sicherung des zwischen den Erbbaurechtsnehmer:innen und Erbbaurechtsgeber:innen „schuldrechtlich“ vereinbarten Erbbauzinses wird dieser Anspruch als sogenannte „Reallast“ in das Erbbaugrundbuch eingetragen und somit das Erbbaurecht grundbuchlich belastet. Neben der persönlichen Haftung der Erbbaurechtsnehmer:innen dient somit auch das Erbbaurecht als Sicherheit für den Erbbauzins. Aus diesem Grund erfolgt die Eintragung der Erbbauzinsreallast in der Regel an erster Rangstelle.

Erbe – Kann ein Erbbaurecht vererbt werden?

Ja. Als sogenanntes grundstücksgleiches Recht kann das Erbbaurecht vererbt werden. Bitte nutzen Sie im Todesfall von Erbbaurechtsnehmer:innen das Formular unter folgendem Link: [Formulare Erbbaurecht](#).

Erschließungskosten – Wer kommt für die Kosten auf?

Erschließungskosten, Grunderwerbsteuer und Abgaben etc. sind von den Erbbaurechtsnehmer:innen zu tragen.

Grundbuch – Wo wird das Erbbaurecht eingetragen?

Mit Entstehung eines Erbbaurechts werden zwei Grundbücher geführt. Ein „Stamm“-Grundbuch für das Grundstück und ein „Erbbaugrundbuch“.

Nachdem das Grundstück mit dem Erbbaurecht „belastet“ wird, erfolgt im Grundbuch für das Grundstück in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) die Eintragung des Erbbaurechtes. Das Erbbaurecht erhält hier die erste Rangstelle.

Zusätzlich wird für das Erbbaurecht ein eigenes Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt. In diesem werden die das Erbbaurecht betreffenden Themen eingetragen.

Grundsschuldbelastung/Hypothek – Bis zu welcher Höhe wird in der Regel einer Grundsschuldbelastung des Erbbaurechts zugestimmt und was ist zu beachten?

Einer Gesamtbelastung des wohnwirtschaftlichen Erbbaurechts mit Grundsschulden/Hypothek wird im Falle einer Erbbaurechtsveräußerung nach unserer derzeitigen Praxis bis zu 100% der Kaufpreissumme zugestimmt, sofern der Kaufpreis nach wirtschaftsorientierten Gesichtspunkten gebildet wurde.

Soll eine Belastung des Erbbaurechtes nicht im Zusammenhang einer Veräußerung erfolgen, wird die Zustimmung erteilt, soweit die Belastungen mit den gesetzlichen Vorgaben und dem geltenden Recht vereinbar sind. Die Prüfung, ob eine solche Vereinbarkeit bejaht werden kann, wird durch unsere Abteilung Immobilientransaktionen durchgeführt. Anfragen zu Grundschuld-/Hypothekenbelastungen stellen Sie bitte an die Abteilung Erbbaurechts- und Grundstücksmanagement, da hier die notwendigen Informationen gesammelt und dann an die Abteilung Immobilientransaktionen weitergeleitet werden. Nach der Entscheidung durch die Abteilung Immobilientransaktionen wird die Abteilung Erbbaurechts- und Grundstücksmanagement Sie über die Entscheidung schriftlich informieren.

Um eine mit Kosten verbundene Nachbeurkundung zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen, uns bereits den notariellen **Entwurf der Grundschuldbestellung** zur Prüfung zukommen zu lassen.

Die stiftungsaufsichtliche Genehmigung zur Belastung des Erbbaurechtes kann erst nach Vorliegen einer notariellen Urkunde erfolgen.

Falls Sie Ihr Erbbaurecht mit Grundsschulden/Hypotheken belasten wollen, verwenden Sie bitte das unter „Formulare“ hinterlegte Dokument oder nutzen Sie diesen Link: [Formulare Erbbaurecht](#). Bitte beachten Sie, dass eine Bearbeitung durch die Abteilung Grundstücksverkehr erst erfolgen kann, wenn alle notwendigen Unterlagen vorliegen.

Grunderwerbsteuer, Grundsteuer und Abgaben – Wer zahlt beim Erbbaurecht?

Grunderwerbsteuer, Grundsteuer, Erschließungskosten und einmalige sowie wiederkehrende Abgaben etc. sind von den Erbbaurechtsnehmer:innen zu tragen.

Heimfall – Was geschieht, falls Erbbaurechtsnehmer:innen den Erbbauzins nicht bezahlen?

Kommen die Erbbauberechtigten einer erheblichen vertraglichen Verpflichtung (z.B. Zahlungsverzug des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge) nicht nach, können die Grundstückseigentümer:innen von den Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder eine/n Dritte/n verlangen.

Kauf des Grundstücks – Kann das Grundstück (nicht das Erbbaurecht) käuflich erworben werden?

Der Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks durch Erbbaurechtsnehmer:innen ist in der Regel nicht möglich.

Die Erzdiözese München und Freising sowie die in deren Gebiet liegenden Kirchenstiftungen, Pfarrpfründestiftungen und sonstigen Stiftungen sind Eigentümer:innen von Grundstücken und unterliegen dem bayerischen Stiftungsgesetz.

Auf Grund des bayerischen Stiftungsgesetzes sind die Stiftungen verpflichtet, das Stiftungsvermögen zu erhalten.

Kauf/Verkauf/Veräußerung eines Erbbaurechtes (nicht des Grundstückes) – Kann das Erbbaurecht verkauft werden?

Ja. Als sogenanntes grundstücksgleiches Recht kann das Erbbaurecht veräußert (z.B. verkauft, überlassen, vererbt) werden.

Nach Einigung über die Konditionen für Ihr Erbbaurecht zwischen Ihnen und potentiellen Erwerber:innen, beauftragen Sie bitte Notar:innen Ihrer Wahl zur Erstellung eines Kaufvertrages bzw. -entwurfes.

Nachdem Sie in der Regel aktuelle Informationen zum bestehenden Erbbaurechtsvertrag benötigen und um eine mit Kosten verbundene Nachbeurkundung zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen, uns bereits den notariellen Kaufvertragsentwurf zur Prüfung zukommen zu lassen. Dieser Kaufvertragsentwurf wird von uns geprüft und notwendige Änderungen den von Ihnen beauftragten Notar:innen mitgeteilt.

Die Kaufurkunde wird nach Beurkundung von den Notar:innen an uns zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts und zur Erteilung der Zustimmung übersandt. Erst nach Zustimmung kann die Urkunde in der Regel vollzogen werden.

Laufzeit – Welche Laufzeit hat ein Erbbaurechtsvertrag?

Die Laufzeit von Erbbaurechtsverträgen kann individuell vereinbart werden. Aus diesem Grund ist die Vereinbarung in Ihrem Erbbaurechtsvertrag maßgeblich.

Bei neuen Erbbaurechtsverträgen im Wohnbereich vereinbaren wir derzeit eine Laufzeit von zunächst längstens 75 Jahren.

Eine vorzeitige Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen muss individuell geprüft werden.

Nichtkapitalisierungs- / Stillhalteerklärung – Was ist das und wie ist mit dieser umzugehen?

Eine „Nichtkapitalisierungserklärung“ (auch „Stillhalteerklärung“) benötigt in der Regel Ihr Finanzierungsinstitut im Rahmen einer Grundschuld-/Hypothekenbelastung Ihres Erbbaurechts. Zu Gunsten der Erbbaurechtsgeber:innen ist in der Regel eine Reallast für die Erbbauzinsen im Erbbaugrundbuch an erster Rangstelle eingetragen. Falls Ihr Finanzierungsinstitut keine Nichtkapitalisierungserklärung vorliegen hat, besteht die Möglichkeit, dass die Forderung im Zwangsversteigerungsverfahren ausfällt. Damit das Finanzierungsinstitut eine ausreichende Sicherheit erhält, können die Erbbaurechtsgeber:innen erklären, dass sie im Zwangsversteigerungsverfahren ihren Anspruch auf die Erbbauzinsen für die restliche Laufzeit nicht in einer Summe und sofort (Kapitalisierung des Erbbauzinses) geltend machen, sondern der laufende Erbbauzinsanspruch gegenüber künftigen Erwerber:innen nach § 59 ZVG bestehen bleibt.

Eine Verpflichtung der Erbbaurechtsgeber:innen hierzu besteht nicht. Eine Genehmigung kann erst abgegeben werden, wenn die zu Grunde liegende Grundschuld/Hypothek beurkundet und genehmigungsfähig ist.

Unsere aktuelle „Nichtkapitalisierungserklärung“ bzw. „Stillhalteerklärung“ finden Sie unter „Formulare“, folgen Sie dazu dem folgenden Link: [Formulare Erbbaurecht](#).

Reallastnachtrag – Warum muss ein Reallastnachtrag erfolgen?

Zur Sicherung des zwischen den Erbbaurechtsnehmer:innen und Erbbaurechtsgeber:innen „schuldrechtlich“ vereinbarten Erbbauzinses wird dieser Anspruch als sogenannte „Reallast“ in das Erbbaugrundbuch eingetragen und somit das Erbbaurecht grundbuchlich belastet. Neben der persönlichen Haftung der Erbbaurechtsnehmers:innen dient somit auch das Erbbaurecht als Sicherheit für den Erbbauzins. Aus diesem Grund erfolgt die Eintragung der Erbbauzinsreallast in der Regel an erster Rangstelle.

Bei Begründung älterer Erbbaurechtsverhältnisse wurde der mit Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Erbbauzins sowie eine Vormerkung für die Sicherung künftiger Erhöhungen als Reallast im Grundbuch eingetragen. Auf Grund der langen Laufzeit enthalten die meisten Erbbaurechtsverträge auch Vereinbarungen zum Werterhalt (z.B. Anpassung gemäß Verbraucherpreisindex – Inflationsausgleich) des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses. Durch diese Regelung soll z.B. ein Inflationsausgleich erfolgen und der ursprüngliche Wert des vereinbarten Erbbauzinses erhalten bleiben.

Über die Laufzeit des Erbbaurechtes erfolgen somit mehrere Anpassungen des Erbbauzinses. Über diese Anpassung werden Sie von uns informiert und der aktuelle Erbbauzins von Ihrem Konto eingezogen. Allerdings erfolgt keine automatische Anpassung der eingetragenen Reallast im Grundbuch. Über die lange Laufzeit kann sich dadurch eine große Differenz zwischen dem aktuell zu zahlenden Erbbauzins und der im Grundbuch eingetragenen Reallast (entspricht dem Erbbauzins) ergeben. Um zu große Differenzen zu vermeiden, bitten wir Sie von Zeit zu Zeit darum, einen Reallastnachtrag von Notar:innen erstellen zu lassen. Grundlage für diesen Anspruch sind die Regelungen im Erbbaurechtsvertrag.

Versicherung des Gebäudes – Wer ist für die Versicherung verantwortlich?

Für die Versicherungen eines Gebäudes etwa gegen Brand-, Sturm- oder Wasserschäden sind die Erbbaurechtsnehmer:innen verantwortlich.

Verkehrssicherungspflicht – Wer ist dafür verantwortlich?

Die Erbbaurechtsnehmer:innen sind für die Verkehrssicherungspflicht verantwortlich.

Wertsicherungsklausel – Was ist eine Wertsicherungsklausel?

Die Wertsicherungsklausel soll sicherstellen, dass der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Erbbauzins gegen eine Geldent- bzw. -aufwertung geschützt ist und die Kaufkraft des vereinbarten Erbbauzinses erhalten bleibt. Hierfür wird eine sogenannte „Wertsicherungsklausel“ vereinbart. Wurde keine entsprechende Regelung im Erbbaurechtsvertrag getroffen, so kann der Erbbauzins gemäß den Regelungen des Urteils vom 03.05.1985, Az.: V ZR 23/84 des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 1985 angepasst werden.

Zahlungsrhythmus – Kann man den Zahlungsrhythmus verändern?

Üblicherweise ist der Erbbauzins jährlich im Voraus zu leisten. In der Regel stimmen wir einer Umstellung auf monatliche, viertel- oder halbjährliche Zahlungsweise zu, wobei hier jede Anfrage individuell geprüft wird. Das entsprechende Formular finden Sie unter diesem Link: [Formulare Erbbaurecht](#). Falls Zahlungsrückstände bestehen, wird einer Umstellung nicht zugestimmt.

Zahlungsrückstand

Bitte informieren Sie uns rechtzeitig, falls Sie Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag nicht erfüllen können. Gerne besprechen wir mögliche Lösungsalternativen.

Konsequenzen aus einer Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen ergeben sich aus dem Erbbaurechtsvertrag sowie rechtlichen Regelungen. Diese können z.B. Vertragsstrafen, Heimfallanspruch, Schadenersatz etc. sein.

Zeitablauf – Was geschieht, wenn ein Erbbaurechtsvertrag zeitlich abläuft?

Mit Zeitablauf des Erbbaurechts geht das Bauwerk in das Eigentum der Grundstückseigentümer:innen über und die Grundstückseigentümer:innen haben an die Erbbaurechtsnehmer:innen grundsätzlich eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten.

In der Regel werden im Erbbaurechtsvertrag über die Höhe der Entschädigung Vereinbarungen getroffen. Bei Erbbaurechten zu Wohnzwecken beträgt die Entschädigung regelmäßig $\frac{2}{3}$ des bei Ablauf des Erbbaurechts durch einen Sachverständigen zu ermittelnden Gebäudewertes. Ergänzend zu den vertraglichen Regelungen und für den Fall, dass keine Vereinbarungen vorgenommen wurden, richtet sich die Entschädigung nach den gesetzlichen Vorschriften.

Eine vorzeitige Rücknahme des Erbbaurechts ist in der Regel nicht möglich.

Welche konkreten Planungen für die einzelnen Grundstücke und Erbbaurechte von den einzelnen Grundstückseigentümer:innen bei Zeitablauf der Erbbaurechtsverträge in der Zukunft bestehen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden.

Ein Verkauf des Grundstücks durch die Erbbaurechtsgeber:innen ist in der Regel nicht möglich.

Eine vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts ist im gegenseitigen Einvernehmen grundsätzlich möglich. Dies setzt eine sachgerechte Prüfung der Konditionen durch unsere Kolleg:innen von der Abteilung Immobilientransaktionen voraus. Wir bitten Sie, sich bei Interesse schriftlich an unsere Kolleg:innen von der Abteilung Immobilientransaktionen zu wenden.