

Information zur Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Bei einem Erbbaurecht werden Bauwerke und Grundstück rechtlich voneinander getrennt. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtausgebers, die darauf von den jeweiligen Erbbauberechtigten errichteten Bauten gehören den Erbbauberechtigten. Die Vertragsdauer beträgt in der Regel 99 Jahre. Es erlischt durch Zeitablauf. In diesem Fall leistet der Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das Bauwerk in Höhe von 2/3 dessen Wertes zu diesem Zeitpunkt. An Stelle der Entschädigung kann der Grundstückseigentümer eine Verlängerung des Erbbaurechtes anbieten. Ebenso haben zum Ablauf die Erbbauberechtigten die Möglichkeit zu einer Vertragserneuerung zu den dann aktuellen und üblichen Konditionen.

Als Gegenleistung für die Überlassung des Erbbaurechts ist von den Erbbauberechtigten ein jährlicher Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu entrichten. Er beträgt bei Nutzung zu Wohnzwecken in der Regel 4%, bei Nutzung zu gewerblichen Zwecken in der Regel 5% aus dem Grundstückswert. Aufgrund der langen Laufzeit wird kein Festbetrag des Erbbauzinses für die gesamte Vertragsdauer vereinbart; der zu Vertragsbeginn vereinbarte und festgesetzte Erbbauzins wird durch die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel an die sich ändernden Verhältnisse angepasst. Die Wertveränderung des Grundstückes selbst bleibt dabei unberücksichtigt. In unseren Erbbaurechtsverträgen ist die Wertsicherungsklausel wie folgt formuliert:

Wertsicherungsklausel:

Sollten sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) und/oder der Verdienstindex gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns bzw. gegenüber dem Stand der jeweils vorhergehenden Neufestsetzung ändern und sind seit Vertragsbeginn oder dem Zeitpunkt, ab dem die letzte Neufestsetzung wirksam wurde, mindestens 3 Jahre vergangen, verändert sich der Erbbauzins im gleichen prozentualen Verhältnis und zwar vom Beginn des Kalendermonats an, in dem die Bedingungen für die Anpassung erfüllt ist.

Die Veränderung des Erbbauzinses in Prozent ergibt sich aus folgenden Formeln:

$$\frac{\text{Neuer Indexstand} \times 100}{\text{Alter Indexstand}} - 100 = \text{Prozent}$$
$$\frac{\text{Verbraucherpreisindex} + \text{Verdienstindex}}{2}$$

Die Fälligkeit ist üblicherweise zum 01.07. eines jeden Jahres. Die Sicherung des Erbbaurechtes und des Erbbauzinses erfolgt im Grundbuch durch Eintragung einer Reallast im Rang vor allen Rechten Dritter (z.B. auch Grundschulden). Anfallende Erschließungskosten des Grundstücks zahlen die Erbbauberechtigten.

Zu den Vorteilen eines Erbbaurechts zählt, dass der Erbbauberechtigte kein Kapital für den Grundstückserwerb benötigt und dadurch z.B. mehr in das Bauwerk investieren kann. Ein Erbbaurecht kann nach Zustimmung des Grundstückseigentümers in jeglicher Form übertragen (Verkauf, Schenkung, Vererbung) und wie Eigentum mit Hypotheken und Grundschulden belastet werden.

Bitte beachten Sie, dass diese Information die Inhalte zum Erbbaurecht nur im Groben und keinesfalls abschließend behandeln kann. Bei bestehendem Interesse an einem Erbbaurecht empfehlen wir sowohl vertiefende Gespräche als auch eine unabhängige Beratung durch fachkundige Dritte, z.B. Rechtsberater.