



Evang. – Luth. Pfründestiftung in Bayern
Katharina-von-Bora-Str. 7-13
80333 München
pfruendestiftung@elkb.de

FAQs Erbbaurecht:

1. Historie Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht hat eine lange Tradition, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Ursprünglich diente es kirchlichen und kommunalen Grundbesitzern dazu, ihr Land zu behalten und dennoch die Nutzung zu ermöglichen. Auf diese Weise konnten Menschen Häuser bauen und nutzen, ohne Eigentümer des Bodens zu werden.

In seiner heutigen Form wurde das Erbbaurecht mit dem Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) vom 15. Januar 1919 gesetzlich geregelt. Ziel war es, den Wohnungsbau zu fördern und breiteren Bevölkerungsschichten den Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen – insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Not nach dem ersten Weltkrieg.

Bis heute wird das Erbbaurecht vor allem genutzt, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern und Grundstücke im Sinne des Gemeinwohls zu erhalten.

2. 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).

3. Abgaben:

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

4. Erbfall:

Wenn ein **Erbbaurechtsnehmer** verstirbt, geht das Erbbaurecht auf die Erben über. Sie treten in die bestehenden Rechte und Pflichten ein und können das Erbbaurecht fortführen.

Uns ist bewusst, dass ein Todesfall immer eine schwierige und belastende Zeit ist. Damit wir die Unterlagen behutsam und korrekt anpassen können, bitten wir Sie, uns den Erbfall mitzuteilen. Verwenden Sie hierzu bitte unser Formular.

Bei Fragen oder wenn Sie Unterstützung benötigen, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

5. Bauliche Veränderung – Umbau- und Abrissarbeiten:

Umbauten, Erweiterungen oder ein Abriss des Gebäudes sind grundsätzlich möglich, müssen aber vorher mit uns abgestimmt und genehmigt werden.

Da solche Maßnahmen den Wert und die Nutzung des Erbbaurechtsgrundstücks verändern können, ist in der Regel eine **Bankbürgschaft** erforderlich. Gegebenfalls kann ein Nachtrag zum bestehenden Erbbaurechtsvertrages notwendig werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Anpassung des Erbbauzinses zu prüfen.

Jeder Fall wird gesondert geprüft, um eine faire und tragfähige Lösung für alle Beteiligten zu finden. Bitte wenden Sie sich daher frühzeitig an uns, bevor Sie mit den Planungen beginnen.

6. Bebauung – Was darf auf einem Erbbaurechtsgrundstück gebaut werden:

Die Bebauung richtet sich nach den Vorgaben des Erbbaurechtsvertrages sowie den geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. (z.B. Bebauungsplan oder Baugesetzbuch). In der Regel ist die Nutzung genau festgelegt etwa für Wohnzwecke oder bestimmte soziale und gemeinnützige Zwecke.

Soll ein anderes oder zusätzliches Bauvorhaben geplant werden, besteht in den meisten Fällen eine Informations- und **Zustimmungspflicht** gegenüber der Stiftung, die der Maßnahme ggf. vorab zustimmen muss. Bitte informieren Sie uns daher frühzeitig über geplante Bauvorhaben, bevor Sie mit der Umsetzung oder Antragstellung beginnen.

So stellen wir gemeinsam sicher, dass die Nutzung im Sinne des Vertrages, den rechtlichen Vorgaben und der Werte unserer kirchlichen Stiftung erfolgt.

Als Volleigentümer des Gebäudes tragen Sie alle Rechte und Pflichten sowie Abgaben eines Bauherrn.

7. Erbbaurecht – Wo ist das Erbbaurecht gesetzlich geregelt:

Gesetzlich geregelt ist das Erbbaurecht in dem ErbbauRG (Erbbaurechtsgesetz). Neben den gesetzlichen Regelungen steht das Erbbaurecht jedoch noch mit individuellen vereinbarten Regelungen der Parteien im Einklang.

8. Erbbauzins:

Der Erbbauzins ist das Entgelt, das der **Erbbaurechtsnehmer** für die Nutzung des Grundstückes an die Stiftung zahlt. Er wird in der Regel jährlich oder halbjährlich entrichtet und ist im Erbbaurechtsvertrag festgehalten.

Der Erbbauzins dient dazu, den Wert des Grundstücks und die langfristige Nutzung im Sinne des Gemeinwohls zu sichern. In weiteren Fällen kann er – etwa bei Anpassungen des Vertrages, Umbauten oder geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – neu überprüft und angepasst werden.

Sollten Sie Fragen zur Berechnung oder Zahlung des Erbbauzinses haben, wenden Sie sich gerne an uns. **Wir prüfen jedes Anliegen sorgfältig und im gegenseitigen Verständnis.**

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.

9. Reallasten:

Die Reallast ist eine grundbuchlich gesicherte Verpflichtung, die auf dem Erbbaurecht lastet. Sie sichert der Stiftung als Grundstückseigentümerin das Recht zu, vom Erbbauberechtigten regelmäßige Leistungen – in der Regel den Erbbauzins – zu erhalten.

Das bedeutet: Die Zahlungspflicht des Erbbauberechtigten wird direkt im Grundbuch abgesichert. Dadurch kann die Stiftung im Bedarfsfall ihre Ansprüche auch dann geltend machen, wenn das Erbbaurecht verkauft oder auf Dritte übertragen wird.

Die Reallast dient somit der gegenseitigen Rechtssicherheit: Sie schützt die Stiftung in ihrer Verantwortung für das Gemeinwohl und gibt zugleich den Erbbaurechtsnehmer Klarheit über ihre Pflichten.

10. Todesfall / Erbe:

Das Erbbaurecht ist als grundstücksgleiches Recht vererbbar.

11. Erschließungskosten – Wer kommt für die Kosten auf:

Erbbaurechtsnehmer tragen zB die Kosten wie ein Grundstückseigentümer (z.B. Erschließungskosten, Grunderwerbsteuer und Abgaben).

12. Grundbuch:

Mit Entstehung des Erbbaurechts werden zwei Grundbücher geführt.

Das Erbbaurecht wird in einem eigenen Grundbuchblatt, dem sogenannten Erbbaugrundbuch geführt. Es ist also rechtlich selbstständig und vom Grundstückseigentum getrennt.

Im Erbbaugrundbuch sind der Erbbauberechtigte, die Laufzeit des Rechts, der Erbbauzins sowie etwaige Belastungen oder Rechte Dritter eingetragen. Dadurch ist das Erbbaurecht, ähnlich wie ein Grundstück- belastbar, veräußerbar und vererbbar.

Änderungen, zum Beispiel bei Eigentumswechseln oder Grundschulden, müssen immer notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden. Bitte informieren Sie uns, wenn eine Änderung geplant ist, damit wir die Unterlagen entsprechend abstimmen können.

13. Grundschuldbestellung:

Das Erbbaurecht kann – ähnlich einem Grundstück- mit einer Grundschuld oder Hypothek belastet werden, beispielsweise zur Absicherung eines Darlehens für Bau- oder Sanierungsmaßnahmen.

Die Bestellung der Grundschuld bedarf jedoch der vorherigen Zustimmung der Stiftung als Grundstückseigentümerin. Diese Zustimmung erfolgt in der Regel erst nach Prüfung sämtlicher Unterlagen. Nach unserer derzeitigen Praxis wird im Rahmen einer Veräußerung einer Grundschuld bis 80% des Kaufpreises zugestimmt, sofern eine wirtschaftsorientierte Kaufpreisbildung eines Erbbaurechts stattfand.

Wir bitten Sie daher uns rechtzeitig zu informieren, wenn eine Grundschuldbestellung geplant ist. So können wir die erforderlichen Schritte gemeinsam abstimmen und sicherstellen, dass alles im Einklang mit Ihrem Erbbaurechtsvertrag erfolgt. Zudem empfehlen wir bereits den Entwurf Ihrer Urkunde zu übersenden, so können Sie eine kostenpflichtige Nachbeurkundung vermeiden.

Die stiftungsaufsichtliche Genehmigung kann erst nach Vorliegen einer notariellen Urkunde erfolgen.

14. Grunderwerbsteuer, Grundsteuer und Abgaben – Wer zahlt beim Erbbaurecht:

Die Erbbaurechtsnehmer tragen Grunderwerbsteuer, Grundsteuer, Erschließungskosten und einmalige sowie wiederkehrende Abgaben etc.

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

Der Erbbauzins ist eine vertraglich vereinbarte Verpflichtung. Kommt der Erbbauberechtigte in Verzug, kann die Stiftung zunächst schriftlich mahnen und um Begleichung bitten.

Bleibt der Zahlungsverzug bestehen, können rechtliche Schritte, einschließlich der Geltendmachung von Verzugszinsen oder im schlimmsten Fall einer Kündigung mit Heimfall des Erbbaurechtsvertrages folgen.

Uns ist bewusst, dass finanzielle Schwierigkeiten belastend sein können. Daher empfehlen wir, frühzeitig das Gespräch mit uns zu suchen, um gemeinsam eine tragfähige Lösung zu finden und Eskalationen zu vermeiden.

16. Kauf des Grundstücks – Kann das Grundstück (nicht das Erbbaurecht) käuflich erworben werden:

Die Stiftung veräußert in der Regel keine Grundstücke, daher ist ein Kauf des Grundstücks durch die Erbbaurechtsnehmer meist nicht möglich. Jedoch prüfen wir Ihre Anfrage im Einzelfall.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund des bayrischen Stiftungsgesetzes Stiftungen verpflichtet sind, dass Stiftungsvermögen zu erhalten.

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

Ein Erbbaurecht kann grundsätzlich verkauft oder übertragen werden, allerdings nur mit schriftlicher Zustimmung der Stiftung und Genehmigung durch die Stiftungsaufsicht. Diese Regelung schützt die Nutzung des Grundstücks im Sinne des Vertrages und der gemeinnützigen Ziele unserer Stiftung.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig, wenn Sie einen Verkauf oder eine Übertragung in Erwägung ziehen. So können wir gemeinsam die nächsten Schritte planen und einen reibungslosen Übergang gewährleisten und eventuelle Kosten eines notariellen Nachtrages vermeiden.

18. Laufzeit – Welche Laufzeit hat ein Erbbaurechtsvertrag:

Die Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrages kann individuell vereinbart werden. Zumeist geht man von einer Laufzeit zwischen 50 – 99 Jahren aus. Daher ist die vertragliche Regelung Ihres Erbbaurechts grundlegend.

Die vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts unterliegt einer individuellen Prüfung. Bitte treten Sie spätestens 20 Jahre vor Laufzeitende bzgl. einer Verlängerung an uns heran.

19. Nichtkapitalisierungs- / Stillhalteerklärung – Was ist das und wie ist mit dieser umzugehen:

Eine „Nichtkapitalisierungserklärung“ (auch „Stillhalteerklärung“) wird in der Regel durch Ihr Finanzierungsinstitut im Rahmen einer Grundschuldbestellung benötigt.

Sie ist eine formelle Zusage der Grundstückseigentümerin gegenüber einer Bank oder einem Kreditinstitut, 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.

20. Reallastnachtrag – Warum muss ein Reallastnachtrag erfolgen?

Zur Sicherung des „schuldrechtlich“ vereinbarten Erbbauzinses wird dieser Anspruch als sogenannte „Reallast“ in das Erbbaugrundbuch eingetragen.

Über die Laufzeit des Erbbaurechtes erfolgen 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.

Die Reallast sichert daher den Anspruch der Stiftung auf Zahlung des Erbbauzinses im Grundbuch ab.

21. Versicherung des Gebäudes – Wer ist für die Versicherung verantwortlich?

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

22. Verkehrssicherungspflicht – Wer ist dafür verantwortlich?

Verkehrssicherungspflichtig sind die Erbbaurechtsnehmer.

23. Wertsicherungsklausel - Was ist eine Wertsicherungsklausel?

Die Wertsicherungsklausel (auch Indexklausel) dient dazu, den Erbbauzins an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung anzupassen.

Sie sorgt dafür, dass der Erbbauzins im Laufe der Jahre weder an Wert verliert noch unverhältnismäßig steigt, sondern im gerechten Verhältnis zur Geldentwicklung bleibt.

In der Regel wird der Erbbauzins dabei an den Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes gekoppelt. Steigt oder sinkt der Index über einen bestimmten Schwellenwert hinaus, kann der Erbbauzins entsprechend angepasst werden.

Die Wertsicherungsklausel schützt den Erbbauzins somit gegen eine Geldent- und -aufwertung.

24. Zahlungsrhythmus – Kann man den Zahlungsrhythmus verändern?

Der Erbbauzins ist jährlich zu leisten. Er wird per Lastschrifteinzug erhoben.

Eine Umstellung des Zahlungsrhythmus wird auf entsprechenden Antrag durch uns geprüft.

25. Zahlungsrückstand

Sofern Ihrerseits Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können, bitten wir um unverzügliche Information. Sodann besprechen wir gerne weitere Lösungsmöglichkeiten.

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

Der Erbbaurechtsvertrag beinhaltet zudem die vertraglichen Verpflichtungen. Zudem verweisen wir auf rechtliche Regelungen. Rechtsfolgen können ua. in Vertragsstrafen, Heimfallanspruch und Schadensersatz liegen.

Kommt es zur Gefahr eines Zahlungsverzugs zögern Sie daher nicht und suchen den Kontakt mit uns.

26. Zeitablauf - Was geschieht, wenn ein Erbbaurechtsvertrag zeitlich abläuft?

Mit Zeitablauf des Erbbaurechts geht das Bauwerk in das Eigentum der Grundstückseigentümer über.

Zumeist ist durch die Eigentümer an den Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigungsleistung zu zahlen.

Im Erbbaurechtsvertrag werden Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung getroffen. Bei Erbbaurechten zu Wohnzwecken beträgt die Entschädigung regelmäßig

2/3 des bei Ablauf des Erbbaurechts durch einen Sachverständigen zu ermittelnden Gebäudewertes.

Für den Fall, dass der Erbbaurechtsvertrag keine Regelungen enthält, wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Vorsorglich verweisen wir darauf, dass eine vorzeitige Rücknahme des Erbbaurechts nicht möglich ist. Sollte Ihr Grundstück noch unbebaut sein, bitten wir jedoch um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

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

Eine vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts ist im gegenseitigen Einvernehmen grundsätzlich möglich.

Zur Prüfung bitten wir Sie um Kontaktaufnahme, sodann werden wir gerne Ihren Einzelfall prüfen.

Zur beschleunigten Bearbeitung können Sie hierzu gerne auch unser Formular verwenden.