
Erbbaurecht (Erbpacht)

Das Erbbaurecht ist "das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben" (§ 1 Gesetz über das Erbbaurecht).

Erbbaurechtsverträge werden in der Regel auf 99 Jahre abgeschlossen, wobei eine Verlängerung möglich ist. Beim Erlöschen des Erbbaurechts geht das Eigentum an dem auf dem Grundstück stehenden Bauwerk an den Grundstückseigentümer über (Heimfall), wobei eine Entschädigung zu zahlen ist, deren Höhe vertraglich festgelegt werden kann, aber nicht muss.

Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen. Die Erbbaubehalterin kann ihr auf dem Erbbaugrundstück stehendes Gebäude ebenso beleihen und dinglich sichern wie bei einem eigenen Grundstück, wobei der Beleihungswert sich nur am Wert des Gebäudes ohne Grundstück bemisst. Probleme können allenfalls entstehen, wenn der Erbbaugeber den Erbbauzins hat erstrangig sichern lassen, doch helfen hier spezielle juristische Konstruktionen.

Für das Erbbaurecht ist ein Erbbauzins zu bezahlen, dessen Höhe vertraglich vereinbart wird, wobei in der Regel Anpassungsklauseln vereinbart werden.

Das Erbbaurecht kann der Erbbaubehalterin eigentumsähnliche Rechte einräumen – oder diese erheblich beschränken. So kann zum Beispiel die Größe des Bauwerks begrenzt werden oder es können Bedingungen vereinbart werden, unter denen das Erbbaurecht vorzeitig erlischt oder es kann bestimmt werden, dass ein Verkauf des Erbbaurechts nur mit Zustimmung des Erbbaugebers erfolgen kann. Ein Verkauf des aufstehenden Gebäudes ist ohne gleichzeitigen Verkauf des Erbbaurechts nicht möglich. Möglich ist auch die Vereinbarung einer späteren Kaufoption für das Grundstück.

Erbbaurechte werden oft von Kommunen oder Kirchen vergeben, aber auch von privaten Grundbesitzern, wenn letztere vor allem an einer kontinuierlichen Einnahme mit hoher Wertsicherung interessiert sind.

Kommunen nutzen das Erbbaurecht vor allem zur Förderung der Wohnungseigentumsbildung von Haushalten, die sonst nicht zur Eigentumsbildung in der Lage sind. Durch einen niedrigen Erbbauzins wird die monatliche Belastung aus der Finanzierung reduziert. Andererseits gibt das Erbbaurecht den Kommunen die Möglichkeit sicherzustellen, dass die mit dem Erbbaurecht verbundene Förderung auf Dauer nur begünstigten Personengruppen zu Gute kommt (etwa durch eine einkommensabhängige Gestaltung des Erbbauzinses) oder durch Vertragsklauseln, die beim Verkauf des Gebäudes verhindern, dass der bisherige Erbbauberechtigte von Wertsteigerungen des Grundstücks und des Gebäudes profitiert). Auch an Wohnprojekte werden gelegentlich kommunale Grundstücke in Erbpacht zu ermäßigten Zinssätzen vergeben, wobei auch hier die Einhaltung bestimmter sozialer Zielsetzungen mit dem Erbbaurecht verbunden werden kann.