



Blick *Punkt*

Erbaurecht

Informationen & Hinweise zum Erbaurecht der
im Eigentum der Evangelischen Paulusgemeinde
befindlichen Grundstücke

Stand: November 2018

Wissenswertes über das Erbbaurecht

Warum diese Information der Paulusgemeinde Raunheim?

Die evangelische Paulusgemeinde Raunheim ist Eigentümerin einer Anzahl von Grundstücken, die – teils vor über 50 Jahren im Erbbaurecht über eine längere Laufzeit (in der Regel 75 bzw. 99 Jahre) verpachtet wurden.

Die evangelische Paulusgemeinde ist die Rechtsnachfolgerin der beiden ehemals selbständigen Kirchengemeinden in Raunheim, der evangelisch-lutherischen Martin-Luther-Gemeinde und der evangelischen Philipp-Melanchthon-Gemeinde. Die bestehenden Erbbaurechtsverträge sind somit auf die evangelische Paulusgemeinde übergegangen.

In letzter Zeit wurden wir immer wieder hinsichtlich verschiedener Themen rund um das Erbbaurecht angefragt. Anhand der Rückfragen haben wir die nachfolgenden Informationen zusammengestellt. Die Informationen sollen Ihnen helfen, eine Übersicht zum Thema Erbbaurecht zu erhalten.

Alle Besonderheiten des Erbbaurechts lassen sich aber nur bedingt komplett mit der vorliegenden Information erfassen oder im Detail klären. Häufig spielen sehr konkrete, auf den einzelnen Vertragsfall bezogene Aspekte eine wichtige Rolle.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

In konkreten Fällen sollten Sie aber auf eine Rechtsberatung nicht verzichten. Eine rechtsverbindliche Beratung kann und darf nur eine entsprechend juristisch ausgebildete Person Ihnen persönlich gegenüber leisten.

Eine Rechtsberatung seitens der Paulusgemeinde ist nicht möglich. Sofern Sie eine Rechtsberatung wünschen, wenden Sie sich bitte an eine Person der juristischen Berufe (Rechtsanwalt, Rechtsanwältin, Notar, Notarin etc.)

Ihre Evangelische Paulusgemeinde Raunheim

Inhaltsübersicht

1	Was ist Erbbaurecht?	4
1.1	Eine einfache Annäherung	4
1.2	Gesetzliche Grundlage – Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz)	5
1.3	Eintragung im (Erbbaurecht-) Grundbuch	5
2	Dauer bzw. Laufzeit des Erbbaurechts	6
3	Zins (,Pacht‘) für das Erbbaurecht	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Zahlungsmodalitäten des Erbbaurechtszinses	7
3.3	Zinsanpassungen während der Laufzeit nach Verbraucherindex	8
3.4	Vorzeitige Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts.....	9
4	Belastung des Erbbaurechts	10
4.1	Nachrangige Eintragung von Grundschulden	10
4.2	Beleihung des Erbbaurechts und Grundschuldbestellung (bis zu 80%).....	11
5	Steuern, Abgaben, Lasten und Kosten	12
6	Bauvorhaben im Erbbaurecht	13
6.1	Neubauten.....	13
6.2	Wesentliche Umbauten, behördlich genehmigungspflichtig	13
7	Veräußerung bzw. Übertragung des Erbbaurechts	14
7.1	Verkauf des Erbbaurechts (samt Gebäude)	14
7.2	Erbfall des Erbbaurechts	16
8	Vorkaufsrecht der Paulusgemeinde bei allen Verkaufsfällen	16
9	Verfahrensablauf beim Verkauf des Erbbaurechts (samt Gebäude)	18
10	Verlängerung / Beendigung des Erbbaurechts	19
10.1	Verlängerung des Erbbaurechts zum Vertragsablauf	19
10.2	Verlängerung des Erbbaurechts VOR Ablauf der Zeit; Neuberechnung des Erbbaurechtszinses.....	20
11	Begriffe	21
12	Ursprüngliche Laufzeiten der Erbbaurechte	22

1 Was ist Erbbaurecht?

1.1 Eine einfache Annäherung

Aus dem Rechtsbegriff »Erbbaurecht« (fälschlich oft auch als »Erbpacht« bezeichnet) ergibt sich nicht ohne Weiteres, was sich tatsächlich dahinter verbirgt. Nach der Regelung des Gesetzes ist ein Erbbaurecht (vereinfacht ausgedrückt) das **Recht, auf einem (fremden) Grundstück ein Bauwerk zu errichten und dieses Gebäude zu besitzen.**

Das Eigentum am Grundstück und das Eigentum am Bauwerk (z.B. Wohngebäude und Garage) fallen also – für Deutschland eher ungewöhnlich - auseinander.

Diese Trennung zwischen Grundstückeigentümerin und Eigentümer des Gebäudes auf diesem (fremden) Grundstück gilt auch weiterhin, wenn das Erbbaurecht bezogen auf ein bereits errichtetes Gebäude bestellt wird. Das Erbbaurecht weicht also vom Grundsatz im deutschen Recht ab, dass dem Eigentümer von Grund und Boden stets auch all das gehört, was auf seinem Grund gebaut ist.

Der Paulusgemeinde Raunheim „gehören“ also die auf ihrem Grundstück mittels Erbbaurechten errichteten Gebäude NICHT. Die Paulusgemeinde bleibt aber Eigentümerin des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde; auch in dem Fall, wenn das Gebäude (und das Erbbaurecht des Gebäudebesitzers) verkauft wird.

Vereinfacht kann man sich das Erbbaurecht als eigenes, virtuelles (also gedachtes) Grundstück „zwischen“ dem Grundstück der Paulusgemeinde und dem errichteten Gebäude vorstellen.

Das Erbbaurecht „schwebt sozusagen“ über dem eigentlichen Grundstück. Das Erbbaurecht kann dann als eine Art ‚künstliches Grundstück‘ verstanden werden. Auf diesem fiktiven Grundstück steht das Gebäude des Eigentümers des Erbbaurechts. Im Kern kann der Erbbauberechtigte (Erbbaurechtsnehmer) – von gewissen Einschränkungen abgesehen – mit seinem ‚künstlichen Erbbaurechts-Grundstück‘ (samt Gebäude, das dessen Bestandteil bildet) über die gesamte Dauer des Erbbaurechts ebenso verfahren wie ein (normaler) Grundstückseigentümer.

Dieses Erbbaurecht kann belastet werden. Es kann verkauft oder vererbt werden. Insofern „verhält“ sich das Erbbaurecht selbst wie ein „normales“ Grundstück.

1.2 Gesetzliche Grundlage – Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG)

Die ursprüngliche gesetzliche Verordnung über das Erbbaurecht (ErbVVO) ist schon 100 Jahre alt und stammt aus dem Anfang der Weimarer Republik (vom 15.01.1919).

Durch Artikel 25 des 2. Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz vom 23.11.2007 ist die Gesetzesbezeichnung in **Gesetz über das Erbbaurecht** (ErbbauRG) geändert worden.

Dieses Erbbaurechtsgesetz bestimmt das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu besitzen.

Der Erbbauberechtigte wird Eigentümer des Bauwerks (im Wege des Erbbaurechts), ohne zugleich Eigentümer des Grundstücks zu sein.

Hinweis: => Gesetzestext im Internet unter www.gesetze-im-internet.de => Erbbaurecht
--

1.3 Eintragung im (Erbbau-) Grundbuch

Das Erbbaurecht bzw. die Rechte aus dem Erbbaurecht werden im Grundbuch (Abt. II) eingetragen. Ebenso werden Erhöhungen des Erbbaurechts eingetragen.

Das Erbbaurecht ist erstrangig bzw. vorrangig eingetragen. Dies bedeutet, dass weitere Eintragungen erst nachrangig erfolgen können. Der Rang der Eintragung regelt die Anspruchsberechtigungen, wenn beispielsweise Fälligkeiten über Insolvenzen eingezogen bzw. verteilt werden.

Die Rangfolge ist häufig wichtig bei Beleihungen, wenn Banken eine erstrangige Eintragung fordern. Im Falle von Erbbaurecht ist dies aber häufig problemlos nachrangig bestellbar. Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrer Bank.

WICHTIG: Die Paulusgemeinde Raunheim kann und darf aufgrund kirchenrechtlicher Regeln NICHT auf diese Vorrangigkeit verzichten.

Neben dem Erbbaurecht ist auch ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an gleicher Stelle für die Grundstückseigentümerin, die Evangelische Paulusgemeinde Raunheim, eingetragen.

2 Dauer bzw. Laufzeit des Erbbaurechts

Die Dauer bzw. Laufzeit des Erbbaurechts ist bei der Paulusgemeinde – je nach Jahr und Bauabschnitt der Erbbaurechtsvergaben - in der Regel auf 75 Jahre bzw. 99 Jahre festgelegt. Das Erbbaurecht kann verlängert werden; z.B. wenn bei einem Kauf des Gebäudes die finanzierende Bank eine längere Restlaufzeit für die Erbbaurechte fordert. Zu diesem Vorgehen fragen Sie bitte gesondert nach, weil es individuell geregelt und der damit einhergehende, neue Erbbauzins errechnet werden muss.

Da weder die Paulusgemeinde Raunheim als Erbbaurechtsgeberin noch Sie als Erbbaurechtnehmer/in während der regulären Laufzeit (in aller Regel) ein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht haben, bedeutet ein Erbbaurecht Sicherheit auch über Generationen. Bezüglich der zeitlichen Dauer des Erbbaurechts gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Es gibt also weder eine Höchst- noch eine Mindestdauer des Erbbaurechts. Entsprechend den Bedürfnissen beider Vertragsteile hat sich insbesondere bei Erbbaurechten zur Errichtung von Eigenheimen, eine Dauer von 75 bis 99 Jahren als praktischer Regelfall herausgebildet.

Die lange Dauer des Erbbaurechts gewährleistet einerseits, dass sich die Errichtung des Bauwerks für den Erbbauberechtigten und dessen Familie (und Erben) auch perspektivisch „rechnet“. Andererseits stellen Banken Darlehensmittel für die Errichtung des Gebäudes in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn ihnen eine langfristige Sicherheit geboten wird.

Auch für die Grundstückseigentümerin ist eine Laufzeit von 75 bis 99 Jahren tragbar, da durch diese lange Laufzeit davon auszugehen ist, dass der Erbbauberechtigte das Bauwerk dauerhaft und stabil errichtet. Während der gesamten Dauer bleibt das Erbbaurecht belastbar, veräußerbar und vererbbar, ohne dass der Lauf dieser Frist beeinträchtigt wird.

Bei einem Verkauf des Erbbaurechts (samt dem darauf befindlichem Gebäude) läuft der Ursprungsvertrag mit der Grundstückseigentümerin, der evangelischen Paulusgemeinde, weiter. **Das Erbbaurecht beginnt NICHT ERNEUT mit einer Laufzeit von 75 bzw. 99 Jahren, wenn das Erbbaurecht verkauft oder gekauft wird.** Der Käufer kauft das ursprüngliche Erbbaurecht samt der (Rest-)Laufzeit und mit dem Erbbaurecht das darauf befindliche Gebäude.

3 Zins („Pacht“) für das Erbbaurecht

3.1 Allgemeines

Bei der Bestellung eines Erbbaurechts der Paulusgemeinde wird ein Entgelt als wiederkehrende Leistung vereinbart. Diese wiederkehrende Leistung ist ein zu zahlender Erbbauzins in Geld. Das Wort „Zins“ ist für heutiges Verständnis insofern etwas irreführend, weil es sich um eine Art „Pacht“ für ein Grundstück handelt.

Die Bestimmung über die Höhe des Erbbauzinses unterliegt (da das ErbbauRG auch keine Vorschriften enthält, wie sich der Erbbauzins der Höhe nach bestimmt), wie z.B. der Kaufpreis über ein Grundstück, der freien Vereinbarung der Vertragsteile.

Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich nach dem Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erbbaurechtsvertrags. In der Regel werden 4% bei Wohnungsbau (bzw. 5% oder 6% bei Gewerbeflächen) des Grundstückswertes jährlich als „ZINS“ (oder auch „Pacht“ genannt) fällig.

Diese 4%-Regel des Erbbauzinses wurde entwickelt, um in der Zeit eines hohen Zinsniveaus am Kapitalmarkt (z.B.: 1960 bis 1995 über 6% bis teils 10%; 2008: 5%) mit Sicherheit ein gleichbleibendes „Normalniveau“ zu erhalten bzw. den „Zins“ für die Erbbauberechtigten nach oben zu „deckeln“.

Durch die seit 2012 anhaltende Niedrigzinsphase erscheint der Erbbauzins nun besonders hoch. Bedenkt man aber die lange Laufzeit des Erbbaurechts wird deutlich, dass 4% ein guter und fairer Mittelwert ist, um sich nicht von phasenweisen Schwankungen am Kapitalmarkt abhängig zu machen.

3.2 Zahlungsmodalitäten des Erbbauzinses

Generell wird der Erbbauzins im Voraus, in der Regel im Januar des Jahres in einer Summe fällig. Überweisen Sie bitte eigenständig bzw. erteilen Sie einen Lastschriftzug. Eine Aufforderung erhalten Sie, wenn die Zahlung nicht fristgerecht eingeht.

In Ausnahmefällen kann eine ratierliche (z.B. quartalsweise) Zahlungsweise vereinbart werden. Wie schon erwähnt wird der Erbbauzins als Reallast mit Erstrang vor allen Rechten Dritter (z.B. anderen Hypotheken oder Grundschulden) eingetragen.

3.3 Zinsanpassungen während der Laufzeit nach Verbraucherindex

Aufgrund der langen Laufzeit von Erbbaurechtsverträgen ist es nicht üblich für die gesamte Vertragsdauer einen Festbetrag für den Erbbauzins zu vereinbaren. Das Risiko (z.B. einer Geldentwertung oder eines Kaufkraftschwundes) wird in der Regel durch die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel ausgeschlossen. Diese Wertsicherungsklausel bestimmt, wie sich der Erbbauzins an die veränderten Verhältnisse (z.B.: Lebenshaltungskosten, Preisentwicklungen) anpasst.

Veränderungen/Anpassungen des Erbbauzinses erfolgen in der Regel alle 5 Jahre, bei denen der in Deutschland übliche Verbraucherpreisindex als Anpassungsgrundlage genommen wird. Diese Anpassungen können Erhöhungen oder auch Reduzierungen des Erbbauzinses zur Folge haben. Demnach kann der jährliche Erbbauzins dann steigen wie auch die Preisentwicklung ODER ABER auch fallen, wenn der Index sinkt.

Auf der Homepage des Statistischen Bundesamtes Deutschland kann im Textteil unter „ausgewählte Tabellen“ dieser Verbraucherpreisindex (Jahresdurchschnitt) aufgerufen werden. Auf der Grundlage dieser Daten ergeben sich dann die Prozententwicklungen, die auf Ihren aktuellen Erbbauzins angewendet werden. Aufgrund der im Erbbaurecht vereinbarten Wertsicherungsklausel ist das ein automatischer Anpassungsprozess.

<http://www.destatis.de/> → Preise → Verbraucherpreise

Diese Anpassungen führen – seien wir offen - häufig zu Unstimmigkeiten, weil die Erbbaurechtsnehmer sich dieser Rechtspflicht nicht bewusst sind oder diese verdrängen.

Um aber ungerechtfertigten Erhöhungen des Erbbauzinses über die lange Laufzeit vorzubeugen, hat sich die Wertsicherungsklausel (Index-Preisanpassung) als besonders stabil für Erbbaunehmer und auch Erbbaugeberin erwiesen.

Die **Wertveränderung des Grundstücks (Änderungen des Bodenrichtwertes) bleibt** zudem während der Laufzeit des Erbbaurechts bei der Anpassung des Erbbauzinses dabei völlig **unberücksichtigt**. So sind beispielsweise die Grundstücke der Neckarstraße im Jahre 1963 mit 20 DM/qm (Erbbauzins 4% => 0,50 DM/qm Erbbauzins) bewertet worden.

Der heutige Bodenrichtwert von 300 €/qm (1.1.2018) bleibt bei der Index-Anpassung außer Acht.

Wesentlich für den Erbbauzins ist der Bodenwert bei Abschluss des Erbbaurechts bzw. bei dessen Verlängerung.

Bodenrichtwerte für Hessen:

<https://hvbg.hessen.de/immobilienwerte/boris-hessen>

3.4 Vorzeitige Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts

Erst bei einer Verlängerung der ursprünglichen Erbbaurecht-Laufzeiten oder am Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags werden NEUE Bewertungsmaßstäbe auch hinsichtlich des Grundstücks (ohne Erschließungskosten!) vorgenommen.

Sofern eine vorzeitige Verlängerung der Laufzeit erforderlich wird (z.B.: weil die finanzierende Bank vom Käufer dies fordert) oder gewünscht ist, wird der neue Erbbauzins auf der Basis der alten und neuen Werte berechnet.

Einfach ausgedrückt: Der neue Erbbauzins wird durchschnittlich auf die neue Laufzeit errechnet. Das Ermittlungsverfahren ist transparent: Die Höhe des bisherigen Erbbauzinses für die Restlaufzeit und die Höhe des Erbbauzinses für die zusätzliche Laufzeit (auf Basis von 4% der aktuellen Bodenrichtwerte abzüglich ggf. seitens des Erbbaunehmers entrichteter Kosten der Erschließung) werden insgesamt gemittelt. Der neue – gemittelte – Erbbauzins ist dann für die neue Restlaufzeit (alte Laufzeit plus die Verlängerungsjahre) jährlich zu zahlen.

4 Belastung des Erbbaurechts

Wie Grundstücke sind Erbbaurechte mit Grundpfandrechten (Grundschulden, Hypotheken) belastbar. Zur Eintragung ist stets die Zustimmung der Grundstückseigentümerin notwendig. Die Zustimmung wird mit Angabe des Darlehensbetrags, des Beleihungswerts und des Gläubigers beantragt. Für normale Baudarlehen, die einer planmäßigen Tilgung und Verzinsung unterliegen, wird sie gewährt.

4.1 Nachrangige Eintragung von Grundschulden

Grundschulden und Hypotheken werden im Grundbuch im Rang **nach** dem Erbbauzins eingetragen. Ein Rangrücktritt des Erbbauzinses ist nicht möglich. Darauf müssen Sie bei der Finanzierungsverhandlung mit Ihrer Bank hinweisen.

Wesentlich ist, dass NICHT DAS GRUNDSTÜCK der Paulusgemeinde belastet wird, sondern allein das Erbbaurecht des Erbbaurechtsberechtigten!

Bei Belastungen des Erbbaurechts besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Zustimmung durch die Grundstückseigentümerin.

Die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts wird üblicherweise erteilt, sofern sie sich *"im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnisse des Erbbaurechts hält"* und *"im Rahmen vernünftigen wirtschaftlichen Verhaltens liegt"* (Zitate aus § 7 Erbbaurechtsgesetz) und der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Eindeutige Belastungsgrenzen sind nicht bestimmt. Diese müssen unter Abwägung der Sachlage des Einzelfalls, insbesondere des Wertes des Erbbaurechts (nicht des Grundstücks) im Verhältnis zur Belastung sowie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen des Erbbauberechtigten getroffen werden. Insoweit ergeben sich unterschiedliche Interessenskonstellationen. Während der Erbbauberechtigte naturgemäß daran interessiert ist, eine möglichst hohe Beleihungsfähigkeit zu erreichen (dies gilt insbesondere bei Kapitalanlage als Mietobjekt), muss die Erbbaurechtsgeberin ein Interesse daran haben, dass die Belastung in einem wirtschaftlich sinnvollen Rahmen bleibt. Um auch das Grundstück im Fall der Rückübertragung vor Laufzeitende („Heimfall“ – z.B: bei Zahlungsunfähigkeit oder missbräuchlicher Nutzung) nicht mit unangemessenen Belas-

tungen zu versehen, wird die beantragte Belastung des Erbbaurechts geprüft. Unangemessene Belastungen sind dann gegeben, wenn der Wert des Erbbaurechts (samt des darauf stehenden Gebäudes) einen realistischen, also faktisch zu realisierenden Verkaufswert übersteigt.

Die Prüfung einer Grundschuldbestellung folgt ebenfalls dem im Abschnitt 7 (Seite 14) beschriebenen ZWEIFELTEN Verfahren!

4.2 Beleihung des Erbbaurechts und Grundschuldbestellung (bis zu 80%)

Ein Erbbaurecht kann beliehen werden. Möglicherweise sind schon Grundschuldbestellungen auf dem Erbbaurecht eingetragen.

Sofern ein Erbbaurecht der Paulusgemeinde Raunheim neu oder ergänzend beliehen werden soll, kann dies bis zu 80% des Kaufpreises bzw. des Zeitwertes des Erbbaurechts beliehen werden. Bis zu dieser Beleihungsgrenze ist eine Zustimmung problemlos möglich.

Die Beleihungen erfolgen immer nur auf dem Erbbaurecht; nicht auf dem Grundstück selbst.

In der Praxis ergeben sich dann Interessenskollisionen, wenn über den Kaufpreis des Erbbaurechts hinaus eine mehr als 80%ige Fremdfinanzierung (also zusätzlich die Notarkosten, die Grunderwerbsteuer, die neue Einbauküche, die Modernisierungskosten oder gar das neue Auto) mitfinanziert werden sollen. Dementsprechend kommt der Prüfung, in welcher Höhe eine Beleihung des Erbbaurechts sinnvoll ist, erhebliche Bedeutung zu. Dies gilt auch für Belastungen des Erbbaurechts im Rahmen einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme (Sicherungshypothek) durch Gläubiger des Erbbauberechtigten.

In Ausnahmefällen, die einer besonderen umfassenden Prüfung unterzogen werden müssen, sind Beleihungen über 80% bis max. 100% des Kaufpreises möglich; aber Ausnahmefälle. Eine Zustimmung über 100% im Verhältnis zum Kaufpreis erfolgt seitens der Paulusgemeinde nicht.

Die Hintergründe für diese Entscheidung sind in den Fällen des Weiterverkaufs oder einer Insolvenz begründet, wenn beispielsweise die Grundschuld nicht mehr durch den Kaufpreis gedeckt und damit abgelöst werden kann. Dies ist der Fall, wenn das geliehene Geld nicht in das Erbbaurecht (meist in

das Haus auf dem Erbbaurecht) investiert wird, sondern anderweitig – ggf. sogar für den Alltagsverbrauch – verwendet sowie keine wesentliche Tilgung vorgenommen wird.

Die Paulusgemeinde hat ein grundsätzliches Interesse, diese Fälle – also ein überschuldetes Erbbaurecht – nicht eintreten zu lassen. Haben Sie bitte Verständnis dafür.

Diese aktuelle Regelung der Paulusgemeinde hat keine Auswirkung auf bestehende und eingetragene Grundschuldbestellungen.

5 Steuern, Abgaben, Lasten und Kosten

Da das Erbbaurecht wie ein Grundstück behandelt wird und der Erbbauberechtigte auch alle Nutzungen des Grundstücks erhält, hat dieser auch alle bestehenden und künftig entstehenden, einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten (z.B. Anlieger- und Erschließungsleistungen, Abgaben, Steuern, Gebühren, Beiträge, Verkehrssicherungspflicht ...) zu tragen. Soweit Anlieger- und Erschließungsleistungen von der Grundstückseigentümerin bereits bezahlt wurden, sind sie vor Beurkundung des Erbbauvertrages zu erstatten.

Die Grundsteuerbescheide werden – üblicherweise – an den Erbbaunehmer gesandt.

Es kommt aber auch immer wieder vor, dass die Paulusgemeinde seitens der Behörden mit Kostenbescheiden angeschrieben wird. Wir lassen in diesem Fall – üblicherweise – auf den Erbbaunehmer neue Bescheide ausstellen.

6 Bauvorhaben im Erbbaurecht

6.1 Neubauten

Sofern neue Bauvorhaben bei unbebauten Grundstücken der Paulusgemeinde mittels Erbbaurechten vergeben werden, wird in aller Regel eine Frist der Errichtung (üblich 3 Jahre) nach Vertragsabschluss des Erbbaurechts vereinbart.

Wesentlich ist auch, dass der Erbbaunehmer die Ausfertigungen der genehmigten Baupläne an die Grundstückseigentümerin übersendet. Dies hängt damit zusammen, dass die Paulusgemeinde die Erbbaurechte für gewisse Nutzungsrechte vergibt. Sofern beispielsweise ein Erbbaurecht für ein Wohnhaus vergeben wird, kann dort nicht eine Industrieanlage erstellt werden. Aus den vorliegenden, genehmigten Bauplänen kann die Eigentümerin ersehen, ob die Nutzungsrechte ordnungsgemäß wahrgenommen werden.

Die verantwortlich planende Person (Architekt etc.) trägt zudem die Verpflichtung diese Rechte zu beachten. Die Genehmigung seitens der Grundstückseigentümerin wird in der Regel erteilt.

6.2 Wesentliche Umbauten, behördlich genehmigungspflichtig

Auch bei wesentlichen Umbauten bestehender Objekte oder von Neuerrichtung von weiteren Gebäudeteilen auf dem Grundstück sind die entsprechenden Bau-/Umbaupläne bei der Paulusgemeinde einzureichen.

Das Erfordernis der Genehmigung durch die Erbbaurechtsgeberin hängt dabei davon ab, ob ein Bauantrag seitens des Erbbaurechtsnehmers gestellt werden muss.

Reine Renovierungsarbeiten oder Modernisierungen sind üblicherweise NICHT genehmigungspflichtig.

7 Veräußerung bzw. Übertragung des Erbbaurechts

7.1 Verkauf des Erbbaurechts (samt Gebäude)

Im Erbbaurechtsvertrag ist geregelt, dass für bestimmte Verfügungen über das Erbbaurecht (insbesondere **Veräußerung** und **Belastung**) die Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich ist.

Erbbaurechte können - wie Grundstücke ohne Erbbaurechte - durch notariell beurkundeten Vertrag veräußert bzw. übertragen werden. Bei Erbbaurechten - bei Verkauf oder Übertragung - ist aber die Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich. D.h. eine Übertragung kann erst erfolgen, wenn diese Zustimmung seitens der Eigentümerin dem Notariat vorliegt.

Dies liegt darin begründet, dass die Eigentümerin des Grundstücks darauf achtet, welcher Erbbauberechtigte das Erbbaurecht wie zukünftig nutzen will bzw. in welcher Höhe und Form das Erbbaurecht belastet werden soll.

Der Prüfungsvorgang bei Veräußerung oder Übertragung eines Erbbaurechts oder Grundschuldbestellungen ist ZWEIGETEILT:

- a.) Rechtliche Vorprüfung des vorgelegten Notarvertrags;
- b.) Prüfung der Erbbaurechtsgeberin anhand eigener Kriterien (bei Grundschuldbestellungen z.B. Höhe der Beleihung) und ob die Erbbauberechtigte das Vorkaufsrecht ausüben möchte.

a) **Rechtliche Vorprüfung:**

Zunächst erhält die Erbbaurechtsgeberin (also die Paulusgemeinde) den Notarvertrag um zu prüfen, ob alle Bestimmungen des Vertrages aus den Erbbaurechten aufgenommen sind (z.B. ob sich der Käufer allen Rechten und Pflichten aus dem laufenden, und von ihm zu übernehmenden Erbbaurecht unterwirft).

Für die Paulusgemeinde übernimmt diese Vorab-Prüfung eine kircheninterne Einrichtung, die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung (ZPV) in Darmstadt.

b) **Prüfung, Entscheidungen der Paulusgemeinde:**

In einem zweiten Schritt prüft die Kirchengemeinde nun selbst den vorab geprüften Notarvertrag hinsichtlich eigener Kriterien. Dabei spielen zunächst die schon genannten und folgenden Gründe eine Rolle auf eine

mögliche Zustimmung zur Veräußerung bzw. Übertragung des Erbbaurechts.

AUSSERDEM überprüft die Paulusgemeinde, ob sie selbst als Vorkaufsberechtigte in den Kaufvertrag des Erbbaurechts an ihrem Grundstück einsteigen will (siehe unten Punkt 8).

Inhaltliche Prüfungsaspekte der Paulusgemeinde sind Zweck der Erbbaurechtsnutzung, Belastungen, sonstige Aspekte.

Es besteht ein gesetzlicher Anspruch des Erbbauberechtigten auf Zustimmung zur **Veräußerung des Erbbaurechts**, wenn anzunehmen ist, dass der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck durch die Veräußerung nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet.

Verweigert die Eigentümerin ihre Zustimmung, ohne einen **ausreichenden** Grund benennen zu können, so kann die Zustimmung (nur) auf Antrag des Erbbauberechtigten durch das Amtsgericht ersetzt werden.

Ein ausreichender (und wichtiger!!) Grund die Zustimmung zu verweigern wäre, wenn im Erbbaurechtsvertrag dem Erbbauberechtigten vertraglich auferlegt ist, dem Erwerber des Erbbaurechts **alle schuldrechtlichen Verpflichtungen** weiter zu geben und im Veräußerungsvertrag kein solcher Eintritt erfolgt ist. In diesem Fall kann die verweigerete Zustimmung auch nicht durch das Amtsgericht ersetzt werden. Der Zustimmungsvorbehalt gilt nicht nur bei der Veräußerung im Rahmen eines Rechtsgeschäfts, sondern auch beim Zuschlag in der Zwangsversteigerung.

Andere Verweigerungsgründe könnten zu hohe Belastungen des Erbbaurechts sein, die den Wert des Erbbaurechts übersteigen.

ALLE Prüfungsprozesse durchlaufen den Kirchenvorstand der Paulusgemeinde. Das bedeutet, dass die Prüfungen auf den regulären Sitzungen auf die Tagesordnung kommen und dort besprochen und beschlossen werden. Dieser Vorgang benötigt eine gewisse Zeit. Die Dauer des Prüfungsprozesses sollte UNBEDINGT in die komplette Zeitplanung einplant werden. Gehen Sie mindestens von 8 Wochen nach Unterzeichnung des Notarvertrags (sofern der Notarvertrag unvollständig ist, bis zur Vorlage eines vollständigen Notarvertrags) aus, bis der Kir-

chenvorstand entscheidet. Die Frist beginnt erst, wenn auch der Notarvertrag bei der Eigentümerin bzw. ZPV eingegangen ist und nicht schon mit dem Datum des Notarvertrags!

Gerade hinsichtlich einer Finanzierung sollten Sie **UNBEDINGT** diesen Zeitraum oder eine Widerrufsfrist der Finanzierung (sofern der Kirchenvorstand sein Vorkaufsrecht ausübt) mit einplanen!

7.2 Erbfall des Erbbaurechts

Im Erbfall geht das Erbbaurecht kraft Gesetzes auf die Erben über. Eine Zustimmung der Paulusgemeinde muss nicht erfolgen.

EINE BITTE: Die Paulusgemeinde erhält keine Informationen über derartige Übertragungsfälle. Wir bitten Sie, uns aber den neuen Eigentümer des Erbbaurechts mitzuteilen, damit evtl. Zahlungen des Erbbauzinses nicht (bei Lastschrift beispielsweise) ins Leere laufen oder durch Mahnverfahren unnötigerweise begetrieben werden müssen.

Sofern aber durch die Erben neue Belastungen des Erbbaurechts eingetragen werden sollen, ist eine Zustimmung erforderlich.

8 Vorkaufsrecht der Paulusgemeinde bei allen Verkaufsfällen

Getrennt von der Frage einer Zustimmung bei einer Veräußerung ist die Frage nach dem Vorkaufsrecht der Grundstückseigentümerin. Die Paulusgemeinde kann – vertraglich so im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben – in jedem Verkaufsfall ein Vorkaufsrecht ausüben.

Vorkaufsrecht bedeutet, dass der Verkäufer nun sein Geld nicht vom im Notarvertrag bezeichneten Käufer erhält, sondern von der Paulusgemeinde. Die Paulusgemeinde tritt damit in die Position des im Notarvertrag genannten „Käufers“ ein. Damit fällt das Erbbaurecht samt der damit verbundenen Gebäude an die Grundstückseigentümerin zurück, indem das Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Der im Notarvertrag genannte Käufer, mit dem der Verkäufer des Erbbaurechts verhandelt hat, erhält durch die Ausübung

des Vorkaufsrechtes durch die Paulusgemeinde damit das Erbbaurecht NICHT und auch nicht das damit verbundene Gebäude.

Zur Ausübung des Vorkaufsrechts muss die Paulusgemeinde mit dem Kirchenvorstand einen Beschluss fassen. Dieser ist ungeachtet, ob unsererseits eine „Unbedenklichkeit“ seitens der ZPV für den Verkauf oder die Übertragung vorliegt.

Der Zeitraum der Ausübung des Vorkaufsrechts ist im Erbbaurechtsvertrag geregelt und mit 2 Monaten bestimmt. Die Frist startet, wenn der rechtsgültige und vollständige Notarvertrag uns zugegangen ist (nicht schon mit dem Datum des Notarvertrags).

Als Eigentümerin des Grundstücks hat die Paulusgemeinde generell das Recht, die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Vorlage eines Notarvertrags ggf. auch bei einer Zwangsversteigerung, in jedem Fall des Verkaufs, der Übertragung individuell zu prüfen, und dann zu entscheiden, ob eine Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgen soll.

Wie schon bekannt, wird dieses formale Vorkaufsrecht in allen Verkaufs-/Übertragungsfällen geprüft. Sie müssen als Verkäufer und auch als Käufer durchaus davon ausgehen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts auch faktisch erfolgen kann.

Von einer generellen und rein formalen Zustimmung zum Verkauf oder der Übertragung seitens der Paulusgemeinde dürfen Sie nicht ausgehen.

Das Vorkaufsrecht kann und wird – nach individueller Prüfung des Notarvertrags aufgrund eines konkreten Beschlusses des Kirchenvorstandes - ausgeübt werden.

Für weitere Fragen steht die Paulusgemeinde gerne zur Verfügung; auch für Anfragen, ob die Paulusgemeinde schon im Verkaufsprozess vorab als Interessent für Sie infrage kommt. So ließen sich im Anschluss – uns durchaus bewusste – Enttäuschungen vermeiden, wenn die Paulusgemeinde in den Kaufvertrag als Vorkäuferin einsteigt.

9 Verfahrensablauf beim Verkauf des Erbbaurechts (samt Gebäude)

Ablaufschritt	Was konkret	Hinweis
Verkaufsprozess	Sie wollen als Eigentümer oder Erbe des Erbbaurechts dieses Recht (samt Gebäude) verkaufen. Idealerweise fragen Sie bei der Paulusgemeinde nach, ob diese als Interessentin ins Ankaufverfahren einsteigen will.	
Notarielle Beurkundung	Sie haben einen Käufer gefunden und lassen den Verkauf des Erbbaurechts (samt Gebäude) beurkunden. Ggf. werden auch Grundschuldbestellungen des Käufers beurkundet.	
Prüfung seitens der Behörde der Landeskirche (ZPV)	Die ZPV prüft VORAB für die Paulusgemeinde die Verträge nach formalen, inhaltlichen und sonstigen Kriterien und erteilt im INTERNEN VERHÄLTNIS eine mögliche Zustimmung gegenüber der Paulusgemeinde. Sofern Änderungen/Nachträge erforderlich sind, fordert die ZPV den Notar auf, diese vorzunehmen.	Hier ist die Paulusgemeinde eigentlich nicht involviert und informiert.
Prüfung seitens der Paulusgemeinde	Nach der abschließenden Prüfung bzw. internen Zustimmung der ZPV erhält die Paulusgemeinde die Notarverträge. Hier wird nun geprüft und entschieden: a) Kann die Paulusgemeinde dem Käufer als neuem Erbbauberechtigten ihres Grundstücks zustimmen oder nicht. b) Kann die Paulusgemeinde den Grundschuldbestellungen zustimmen oder nicht. c) Wird die Paulusgemeinde das Vorkaufsrecht ausüben oder nicht.	Vorkaufsrecht: Die Paulusgemeinde fasst einen Beschluss, das Vorkaufsrecht auszuüben oder nicht. Ebenso werden die weiteren Aspekte geprüft.

Idealerweise fragen Sie zunächst bei der Paulusgemeinde nach, ob wir Interesse am Ankauf des Gebäudes (des Erbbaurechts) haben. Ungeachtet, ob die Paulusgemeinde im Verfahren als Interessentin auftritt, bleibt – für den Fall, dass die Paulusgemeinde nicht ankauft – WEITERHIN die Option des Vorkaufsrechts für die Paulusgemeinde bestehen.

Sie verkaufen Ihr Haus (nicht das Grundstück, weil es Ihnen nicht gehört; aber das Erbbaurecht) an einen Dritten über einen Notarvertrag.

10 Verlängerung / Beendigung des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist ein Recht auf Zeit. Es erlischt mit dem Ablauf des Zeitraums, für den es begründet worden ist. Ist dieser Endtermin erreicht, endet das Erbbaurecht, ohne dass es einer besonderen Willenserklärung bedarf. Die Löschung des Rechts im Grundbuch ist dann ein Akt der Grundbuchberichtigung. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, leistet die Grundstückseigentümerin in der Regel eine Entschädigung für das Bauwerk in Höhe von 2/3 des Wertes zum Zeitpunkt des Auslaufs. An Stelle der Entschädigung kann die Grundstückseigentümerin die Verlängerung des Erbbaurechts anbieten.

10.1 Verlängerung des Erbbaurechts zum Vertragsabschluss

Sofern eine Verlängerung des Erbbaurechts erfolgt, wird ein neuer Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Die Festlegung des Erbbauzinses wird dann auf der Basis der zum Vertragsabschluss gültigen Rahmenbedingungen vorgenommen. Hier bilden nun aktuelle Bodenrichtwerte die Grundlage für die Neufestsetzung des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses (vgl. auch oben Abschnitt 3, ab Seite 7).

Für Raunheim bedeutet dies teils eine deutliche Verteuerung der jährlichen Pacht aufgrund der gestiegenen Bodenwerte.

Sie können die neue Pacht einfach berechnen, wenn Sie den Bodenrichtwert pro qm (ggf. abzgl. einer Pauschale für Erschließungskosten, sofern diese erfolgt sind) mit der Fläche des Grundstücks multiplizieren und dann auf diese Summe den 4%igen Erbbauzins (jährliche Pacht) pro Jahr berechnen.

Siehe auch nachfolgendes Beispiel einer Berechnung.

10.2 Verlängerung des Erbbaurechts VOR Ablauf der Zeit; Neuberechnung des Erbbauzinses

Bei einem Kauf eines Erbbaurechts kann es sein, dass Ihre finanzierende Bank oder auch Sie selbst eine neue (75/99 Jahre) bzw. verlängerte Laufzeit des bestehenden Erbbaurechtsvertrags wünschen. Aktuell fordern finanzierende Banken eine Mindestrestlaufzeit von ca. 40 Jahren des Erbbaurechts.*

Auch bei der Verlängerung der bestehenden Laufzeit und Erneuerung des Erbbaurechts wird der Erbbauzins (jährliche Pacht) NEU BERECHNET.

Er wird – in aller Regel – entsprechend der Jahresanteile gemittelt aus dem bestehenden jährlichen Pachtzins (für die Restlaufzeit) und aus dem neuen Erbbauzins (jährliche Pacht) jährlich (für die zusätzliche Laufzeit).

Aktuelle Berechnungen zeigen, dass die zwischen den 1960er bis 1980er Jahren geschlossenen Erbbaurechtsverträge teils deutlich die Höhe des Erbbauzinses (jährliche Pacht) anziehen. Zur konkreten Berechnung wenden Sie sich bitte an die ZPV oder an die Paulusgemeinde.

Berechnungsbeispiel:

Das Erbaurecht endet in 25 Jahren. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 300 €/Jahr. Sie wollen auf insgesamt 50 Jahre verlängern. Das Grundstück ist 400 qm groß. Der Bodenrichtwert liegt bei 250 Euro/qm (= > Wert: 100.000 €)

Ein neuer Erbbauzins für einen neu angeschlossenen Erbbaurechtsvertrag würde wie folgt berechnet:

$400 \text{ qm} \times 200\text{€} (250\text{€}./\text{.} 50 \text{ € Erschließungskosten}) \times 4\% = 2.000 \text{ Euro} / \text{Jahr}.$

Der neue Erbbauzins jährlich ergibt sich aus dem gemittelten Wert über die neue Laufzeit; hier im Beispiel 50 Jahre.

a) Bisher Zins (25 Jahre): $25 \text{ Jahre} \times 300 \text{ €} = 7.500 \text{ €}$

b) Erbzins heute: $25 \text{ Jahre} \times 2.000 \text{ €} = 50.000 \text{ €}$

c) Erbbauzins(neu): 57.500€/50 Jahre= 1.150 €/Jahr

Statt einem Kaufpreis von 100.000 Euro für das Grundstück fallen somit 1.150 € Erbbauzins jährlich an.

* Nach § 20 ErbbauRG sind spezielle Anforderungen an Hypotheken gestellt, die dazu führen, dass u.a. die Verlängerung des Erbbaurechts mindestens 10 Jahre länger sein muss als der Auslauf der Hypothek. Diese Forderungen der Bank ergeben sich aus dem Gesetz.

11 Begriffe

Begriff	Erläuterung
Erbbaurecht	Rechtliche Grundlage für das langfristige „Bau-/Nutzungsrecht“ auf fremdem Grundstück. Das Erbbaurecht wird wie ein Grundstück behandelt (grundstücksgleiches Recht).
Erbbauzins	Höhe des „Erbbauzinses“ (jährliche Pacht), die für die Nutzung des Fremdgrundstücks jährlich in einer Summe im Voraus (Januar) zu zahlen ist. Selten auch ratierliche Zahlung möglich.
Erbbaurechtgeberin	Siehe Evangelische Paulusgemeinde Raunheim
Erbbauberechtigte, Erbbaunehmer	Eigentümer/in des Erbbaurechtes
Evangelische Paulusgemeinde Raunheim	Erbbaurechtgeberin; Eigentümerin des Grundstückes und Vertragspartnerin des Erbbaurechts; vertreten durch den Kirchenvorstand und dessen Vorsitz
Heimfall	Heimfall (nach §§ 2-4, 32f ErbbauRG) bedeutet die Rückübertragung eines Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer oder Dritte vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbauvertrags
Hypothek	Eine Hypothek kann zur Finanzierung des Erbbaurechts eingetragen werden. Das Erbbaurechtsgesetz (§§ 18-21 ErbbauRG) legt teils enge Maßstäbe an die Hypothek an: Die Hypothek muss eine Tilgungshypothek sein. Sie wird als „sicher“ angesehen, wenn nicht mehr als 50% des Wertes des Erbbaurechts beliehen ist. Sie ist planmäßig zu tilgen, muss 10 Jahre vor Auslauf des Erbbaurechts enden und darf nicht länger dauern, als zur buchmäßigen Abschreibung des Bauwerks nach wirtschaftlichen Grundsätzen erforderlich ist.
Index-Anpassung	Siehe Wertsicherungsklausel
Käufer	Neuer Käufer des Erbbaurechts (samt darauf errichtetem Gebäude)

Begriff	Erläuterung
Kündigung	Kündigung eines Erbbaurechtsvertrags ist nur in ganz besonderen Fällen möglich (z.B.: Widerrechtliche Nutzung des Grundstücks statt zu Wohnzwecken).
Laufzeit	Dauer des Rechts auf fremdem Grund zu bauen.
Verkäufer	Bisheriger Eigentümer des Erbbaurechts, der sein Erbbaurecht (samt darauf errichtetem Gebäude) verkaufen möchte.
Vorkaufsrecht	Recht der Paulusgemeinde im Verkaufsfalle als Käufer einzusteigen und das Erbbaurecht selbst zu erwerben. Die Entscheidung darüber wird NACH der Vorlage des notariellen Kaufvertrags durch den Kirchenvorstand getroffen. Eine Erklärung über den Verzicht der Ausübung des Vorkaufsrechts der Paulusgemeinde vor der Vorlage des Notarvertrags ist nicht möglich.
Wertsicherungsklausel	Rechtliche Vereinbarung zur Anpassung des Erbbauzinses – in der Regel alle 5 Jahre – auf der Basis der Entwicklung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes.

12 Ursprüngliche Laufzeiten der Erbbaurechte der Paulusgemeinde nach Baugebieten bzw. Straßenzügen

Übersicht der ursprünglichen Laufzeiten des Erbbaurechts der Paulusgemeinde Raunheim für ausgewählte Gebiete/Straßen.

Achtung: Für einzelne Erbbaurechte, die verkauft wurden, können sich durch individuelle Verlängerungen andere Endlaufzeiten des Erbbaurechts ergeben.

Baugebiete / Straßenzüge	Beginn	Laufzeit	Ende	Grund-Verträge
Neckarstraße	1963	99 Jahre	31.12.2062	24.07.1963 11.11.1964
Klopstockstraße	1966	75 Jahre	ab 2041	Ab 1966
An der Lache	1996	75 Jahre	ab 2070	einzeln

Individuelle Anfragen richten Sie bitte an die angegebenen Mailadressen oder an das Gemeindebüro.

KONTAKT*adressen*

EVANGELISCHE PAULUSGEMEINDE RAUNHEIM

www.paulusgemeinde-raunheim.de

Vorsitzende/r des Kirchenvorstandes:

Den aktuellen Vorsitz - siehe Internet, Blickkontakt
oder erfragen Sie bitte telefonisch

Tel: 06142 – 43955 oder per Mail

Mail: erbbau@paulusgemeinde-raunheim.de

Gemeindebüro, Niddastr. 15, 65479 Raunheim

Öffnungszeiten siehe Internet, Blickkontakt

oder bitte telefonisch bzw. per Mail erfragen

Tel.: 06142 - 43955 Fax: 06142 - 834472

Mail: buero@paulusgemeinde-raunheim.de

Internet: www.paulusgemeinde-raunheim.de

Taufe, Trauung, Eintritt s. dort unter Download

YouTube- Paulusgemeinde Raunheim

Channel: Gottesdienste online und Mediathek

Spendenkonto: Kreissparkasse Groß-Gerau

Kto: 40 000 97, BLZ 508 525 53 | BIC HELADEF1GRG

IBAN: DE62 5085 2553 0004 0000 97

Die vorliegenden Informationen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Rechtsverbindliche Auskünfte erfragen Sie bitte bei Ihrem Notar oder Rechtsanwalt.

Blick*punkt* – Erbbaurecht (Stand: November 2018)

Version 1.1