

IMMOBILIENERBE (TEIL 3)

Die Stiftung als Erbin einer Immobilie

von RAin Kornelia Reinke, Bonn (www.schiffer.de)

| Der dritte Teil des Beitrags „Die Stiftung als Erbin einer Immobilie“ stellt das wenig bekannte Erbbaurecht vor, also die Möglichkeit ein Bauwerk auf einem fremden Grundstück zu errichten. Was hat eine Stiftung zu beachten, wenn sie ein Grundstück erbt, welches mit einem Erbbaurecht belastet ist oder wenn die Stiftung ein Erbbaurecht erbt? |

1. Einleitung

Knapper Wohnraum ist kein ausschließlich aktuelles Problem. Schaut man in der Geschichte zurück, wird deutlich, dass sich der Gesetzgeber immer wieder mit dieser Thematik beschäftigt hat. Gerade nach den Weltkriegen im letzten Jahrhundert war Wohnraum knapp. Zur Förderung des Wohnbaus und zur Schaffung von Eigenheimen für sozial schwache Bevölkerungsschichten trat am 15.1.1919 die Erbbaurechtsverordnung in Kraft, die zuletzt durch Art. 4 Abs. 7 Gesetz vom 1.10.13 (BGBl I S. 3719,3726) geändert wurde und als Erbbaurechtsgesetz heute zum Tragen kommt.

2. Was ist das Erbbaurecht?

Das Gesetz definiert das Erbbaurecht in § 1 Abs. 1 ErbbauRG wie folgt:

■ § 1 Abs. 1 ErbbauRG

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Nach dieser Definition ist ein Erbbaurecht das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Dieses Recht kann veräußert oder vererbt werden. Der Erbbauberechtigte genießt in der Zeit, in der das Erbbaurecht besteht, Rechte wie ein Grundstückseigentümer. Für die Nutzung des Grundstücks muss er den Erbbauzins zahlen.

Häufig wird statt des Begriffs Erbbaurecht der Begriff Erbpacht verwendet. Bis zum Jahre 1947 existierte rechtlich eine Erbpacht. Bei dieser ist ähnlich dem Erbbaurecht das Eigentumsrecht vom Nutzungsrecht getrennt. Der Erbpächter zahlte dem Erbverpächter (Grundstückseigentümer) eine Erbpacht in Form von Geld oder Naturalien. Die Erbpacht war zeitlich nicht begrenzt.

Seit dem Wegfall dieser Erbpacht im Jahre 1947 werden die Begriffe Erbbaurecht und Erbpacht umgangssprachlich synonym verwendet.

Recht mit Historie

Recht, auf einem fremden Grundstück zu bauen

Erbbauberechtigter genießt während der Laufzeit Eigentümerrechte

„Erbpacht“ meint dasselbe

3. Wie wird das Erbbaurecht begründet?

Das Erbbaurecht wird durch einen notariellen Vertrag begründet. Es wird zusätzlich zum Grundbuchblatt für das Grundstück noch ein eigenes Erbbaugrundbuch angelegt.

4. Welchen Inhalt hat das Erbbaurecht?

Das Erbbaurechtsgesetz selbst gibt lediglich einen sehr grob gefassten rechtlichen Rahmen vor. Es ist somit an den Vertragsparteien, den Inhalt des Erbbaurechts vertraglich festzulegen. In der Regel wird das Erbbaurecht für 99 Jahre bestellt. Regelmäßig vertraglich vereinbart werden auch gegenseitige Vorkaufsrechte. Bei einer solchen vertraglichen Vereinbarung haben sowohl der Erbbauberechtigte als auch der Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht. Häufig finden sich vertragliche Regelungen, die für bestimmte Verfügungen über das Erbbaurecht (insbes. Veräußerung und Belastung) die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich machen. Auch der Erbbauzins kann von den Vertragsparteien grundsätzlich frei verhandelt werden.

Weiter finden sich in notariellen Verträgen insbesondere Vereinbarungen zu folgenden Punkten:

- Berechtigung und Verpflichtung auf dem Erbbaugrundstück auf Kosten des Erbbauberechtigten ein Wohngebäude zu errichten
- Zustimmung des Grundstückseigentümers bei Abbruch der Bauwerke
- Verpflichtung, das Bauwerk im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und hierzu erforderliche Instandsetzungen vorzunehmen
- Versicherungsverpflichtung des Bauwerks
- Tragung der Lasten und Abgaben, die auf dem Grundstück beruhen

5. Besonderheiten beim Erbbaurecht

Der Grundstückseigentümer kann unter bestimmten Voraussetzungen vom Erbbauberechtigten verlangen, dass das Erbbaurecht auf ihn zurückübertragen werden muss. Dies wird als „Heimfall“ bezeichnet und ist in § 2 Nr. 4 ErbbauRG geregelt. Dort heißt es: „Eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall)“. Voraussetzungen für den Heimfall sind, z. B.

- Verzug bei der Zahlung des Erbbauzinses oder
- Insolvenz des Erbbauberechtigten.

Kommt es zum Heimfall, ist der Erbbauberechtigte jedoch nicht schutzlos. Nach § 32 ErbbauRG hat er einen Anspruch auf eine angemessene Vergütung des Erbbaurechts.

6. Was passiert bei Ablauf des Erbbaurechts?

Das Erbbaurecht kann entweder durch Zeitablauf, also meist nach 99 Jahren, erlöschen oder durch eine individuell zwischen den Parteien geschlossene

Erbbaurechte werden i. d. R. über 99 Jahre vereinbart

Grundstückseigentümer kann in Ausnahmefällen Rückgabe verlangen

Beim Heimfall ist eine angemessene Vergütung zu zahlen

Vereinbarung (§ 26 ErbbauRG). Mit dem Erlöschen fällt das errichtete Bauwerk dem Grundstückseigentümer zu.

Zum Ausgleich sieht § 27 ErbbauRG vor, dass der Grundstückseigentümer bei Erlöschen des Erbbaurechts dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk leisten muss. Wie diese Entschädigung konkret aussieht, vor allem in der Höhe, können die Beteiligten im Rahmen der Vertragsfreiheit frei verhandeln.

Eine Besonderheit, die der Gesetzgeber berücksichtigt hat, ergibt sich aus § 27 Abs. 2 ErbbauRG. Danach muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des gemeinen Werts betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat. Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen. Diese Einschränkung der Vertragsfreiheit gilt für Wohnbedürfnisse minderbemittelter Bevölkerungskreise.

Eine weitere Besonderheit findet sich in § 27 Abs. 3 ErbbauRG. Danach kann der Grundstückseigentümer seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung abwenden, wenn er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, erlischt der Anspruch auf Entschädigung.

7. Kann das Recht veräußert werden?

Der Verkauf des Erbbaurechts ist nach § 1 Abs. 1 ErbbauRG ausdrücklich geregelt. Konkrete Ausgestaltungen finden sich dazu regelmäßig im Erbbaurechtsvertrag. Mit dem Verkauf gehen alle schuldrechtlichen Verpflichtungen auf den Erwerber über. Zu beachten ist, dass in fast allen Fällen im Erbbaurechtsvertrag ein Vorkaufsrecht vereinbart wird oder es einer Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Diese könnte z. B. verweigert werden, wenn der potenzielle Käufer über keine gute Bonität verfügt und somit die regelmäßige Zahlung des Erbbauzinses gefährdet wäre. Auch wenn bei der Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrags grundsätzlich Vertragsfreiheit besteht, daher also die Veräußerlichkeit eingeschränkt werden kann, so kann die Veräußerlichkeit des Rechts nicht gänzlich vertraglich ausgeschlossen werden.

8. Kann das Recht vererbt werden?

Das Erbbaurecht ist vererbbar. Der Übergang des Erbbaurechts auf die Erben als sog. grundstücksgleiches Recht bedarf, anders als bei der Veräußerung, keiner Zustimmung des Grundstückseigentümers. Eine vertragliche Vereinbarung, die eine Vererbbarkeit ausschließt, ist unwirksam. Jedoch kann der Tod des Erbbauberechtigten einen Heimfall auslösen (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG).

9. Auswirkungen des Erbbaurechts auf Stiftungen

Die Stiftung kann zum einen Erbin eines Grundstücks werden, welches mit einem Erbbaurecht belastet ist. Zum anderen kann die Stiftung auch Erbin eines Erbbaurechts werden.

Höhe der Entschädigung ist frei verhandelbar, ...

... muss aber mindestens zwei Drittel des gemeinen Werts betragen

Veräußerbar ja, aber in aller Regel nur mit Zustimmung oder Vorkaufsrecht

Sonst würden 99 Jahre Laufzeit auch keinen Sinn machen

9.1 Stiftung erbt Grundstück

Die Stiftung, die ein Grundstück erbt, welches mit einem Erbbaurecht belastet ist, tritt in die Pflichten, die sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergeben, ein. Im Gegenzug erhält sie aber auch Rechte, wie z. B. den Erbbauzins als regelmäßige Einnahme. Zudem hat die Stiftung – soweit dies im Erbbaurechtsvertrag vereinbart wurde – im Fall der Veräußerung des Rechts ein Vorkaufsrecht.

Zu beachten ist jedoch, dass bei Vertragsende der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu zahlen hat.

9.2 Stiftung erbt Erbbaurecht

Erbt die Stiftung nicht das Grundstück, sondern das Erbbaurecht, ist ebenfalls der Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und Erblasser entscheidend. Hier kann sich eine vertragliche Regelung darüber finden, dass der Erbfall den Heimfall auslöst, sodass das Bauwerk an den Grundstückseigentümer zu übertragen ist.

Der Heimfall kann zudem eintreten, wenn im Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erblasser vereinbart wurde, dass der Erbbauberechtigte verpflichtet ist, das Bauwerk unter Ausschluss jeder anderen Verwendung als Wohngebäude für den Wohnungserbbauberechtigten und die evtl. in seinem Haushalt lebenden Familienangehörigen zu Dauerwohnzwecken zu nutzen. Die Stiftung, die das Gebäude nicht selbst nutzen kann, sondern es vermieten möchte, kann somit den Heimfall auslösen (vergleiche BGH 26.6.15, V ZR 144/14, Abruf-Nr. 178437).

Weitere Punkte, die zu beachten sind, ist die Zahlung des Erbbauzinses für die Laufzeit des Vertrags, was eine dauerhafte Belastung des Erbbauberechtigten darstellt, sowie die mögliche schlechtere Vermarktbarkeit des Bauwerks, da nur ein Recht, nicht aber das Grundstück erworben werden kann. Zudem sind alle Instandhaltungskosten, Grundsteuer und Gebäudeversicherungen vom Erbbauberechtigten zu tragen.

10. Fazit

Das Erbbaurecht fristet ein gewisses „Nischendasein“ und ist daher eher unbekannt. Es bietet jedoch sowohl für den Grundstückseigentümer als auch für den Erbbauberechtigten durchaus Vorteile. Für den Erbbauberechtigten verringert sich der finanzielle Aufwand bei der Errichtung des Bauwerks, da das Grundstück nicht mitfinanziert werden muss. Der Grundstückseigentümer erhält regelmäßige Zahlungen (Erbbauzins). Instandhaltungskosten, Gebäudeversicherungen, die Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben trägt der Erbbauberechtigte.

Für die Stiftung als Erbin eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht oder als Erbin eines Erbbaurechts ist der ursprüngliche Erbbaurechtsvertrag von großer Bedeutung. Das ErbbauRG regelt die Rechte und Pflichten der Beteiligten nur bedingt. Vieles unterliegt der Vertragsfreiheit. Unerlässlich ist es daher für die Stiftung, die vertraglichen Grundlagen genauestens zu prüfen, um Risiken im Fall einer Erbschaft richtig einschätzen zu können.

Stiftung bekommt den Erbbauzins und hat Vorkaufsrecht

Erbfall kann Heimfall auslösen

Heimfall auch, wenn Stiftung das Gebäude nicht selbst nutzt/nutzen kann

Die Annahme eines Erbbaurechts als Erbe muss sorgfältig geprüft werden