**Definition Erbbaurecht**

*Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben, § 1 Abs. 1 ErbbauRG.*

*Es bildet in Anwendung von § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB eine* ***Ausnahme von § 93, 94 BGB****, wonach im Normalfall der Eigentümer eines Grundstücks zugleich Eigentümer des darauf befindlichen Bauwerks ist.****Der Eigentümer bleibt Eigentümer des Grundstücks, erhält aber als Gegenleistung dafür, dass er es zur Bebauung zur Verfügung stellt, rglm. einen sogenannten Erbbauzins****.*

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 Erdoberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Grundstückseigentümer gewährt beim Erbbaurecht einem Dritten die Möglichkeit, ein in seinem Eigentum stehendes und bleibendes Gebäude in der Weise zu überbauen, dass der Erbbauberechtigte Eigentümer des Bauwerks (§ 12 ErbbauRG) wird. Der Erbbauberechtigte erhält hier ein dingliches Recht an einem fremden Grundstück. Dieses Recht wird nach § 11 Abs. 1 ErbbauRG grundsätzlich wie ein Grundstück behandelt.

Das Bauwerk ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§ 12 Abs. 1 ErbbauRG) und nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, auf dem es erstellt ist. Es kommt hier zu einer Trennung des Eigentums an Grund & Boden und Eigentum an dem darauf erstellten Bauwerk. Grundsätzlich sind Gebäudeeigentum und Grundstückseigentum in einer Person vereinigt, § 94 BGB.

**Für das Gebäude (juristisch gesehen bezeichnet man es als das „Erbbaurecht“) wird nunmehr ein eigenes Grundbuch, nämlich das Erbbaugrundbuch, gebildet. Auch die Bildung von Wohnungsgrundbüchern ist möglich. Man spricht dann von Wohnungserbbaurecht.**

*Wenn der Erbbauberechtigte anschließend sein Erbbaurecht mit einer Hypothek belastet (z.B. zugunsten einer Bank, die dem Erbbauberechtigten ein Darlehen für die Erstellung des Bauwerks gewährt), erfolgt im Erbbaugrundbuch die entsprechende Grundbucheintragung in Abt. III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden).*

Die Eintragung des Erbbaurechts erfolgt nur an der sogenannten ersten Rangstelle, damit es auch im Fall einer Zwangsversteigerung des Grundstücks dem Erbbauberechtigten erhalten bleibt und dessen Gläubiger eine sichere Beleihungsgrundlage haben.

Die Einzelheiten bei der Erteilung eines Erbbaurechts, zum Beispiel die Höhe des Erbbauzinses und die Laufzeit, werden zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten im Erbbauvertrag festgehalten.

Dieser Vertrag muss schriftlich abgeschlossen und von einem Notar beurkundet werden.

Ein Erbbaurechtsvertrag wird in der Regel über eine sehr lange Laufzeit abgeschlossen und sollte schon deshalb sehr sorgfältig entworfen werden.
Häufig ist ein solcher Vertragsabschluss auch mit erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen verbunden. Unter Umständen bietet es sich daher an, bereits im Vorfeld juristische und steuerrechtliche Beratung einzuholen. Im Rahmen der Beurkundung belehrt der Notar die Vertragspartner über die Einzelheiten und die rechtlichen Folgen, die mit dem Abschluss des konkreten Erbbaurechtsvertrages verbunden sind.

**Vorteile des Erbbaurechts:**

Ein Erbbaurecht kann sowohl für den Erbbauberechtigten als auch für den Grundstückseigentümer vorteilhaft sein:

- Das Grundstück einschließlich eventueller Wertsteigerungen bleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers. Er kann das Grundstück verkaufen und vererben.

- Der Grundstückseigentümer erhält durch den Erbbauzins eine regelmäßige, grundbuchlich gesicherte Einnahme. Das Gebäude fällt nach dem Ende des Erbbaurechts gegen Zahlung einer Entschädigung an den Grundstückseigentümer bzw. dessen Erben zurück.

- Der Erbbauberechtigte wird voller Eigentümer des von ihm errichteten Bauwerks. Das Erbbaurecht und das erstellte Gebäude können verkauft und belastet werden, sofern nicht aufgrund des Erbbauvertrags dafür die Zustimmung des Grundstückseigentümers notwendig ist. Eine Vererbung des Erbbaurechts ist ebenfalls möglich.
 Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk, z.B. ein Wohnhaus, kann auch vermietet werden.

- In der Regel zahlt der Erbbauberechtigte nur einen niedrigen Erbbauzins und vermeidet so die Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück.

*o Wertsteigerungen des Gebäudes kommen dem Erbbauberechtigen zugute, weil er für den Gebäudewert nach Ablauf des Erbbaurechts eine Entschädigung erhält.*

**Das Grundbuch prüft folgende Eintragungsvoraussetzungen für die Begründung des Erbbaurechts:**

- Antrag des Erbbauberechtigten oder des Eigentümers – formlos –

- Einigung zwischen Eigentümer und Erbbauberechtigten – Form des § 29 GBO –

- Eintragungsbewilligung des Eigentümers – Form des § 29 GBO –

- Voreintragung des Eigentümers – § 39 GBO –

- Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung

**Das Grundbuchamt prüft bei der Beendigung/Aufhebung des Erbbaurechts**

- Aufgabeerklärung des Erbbauberechtigten

- Zustimmung des Eigentümers

- Zustimmung dinglich Berechtigter auch Erbbaurecht (evtl. auch dinglich Berechtigter am herrschenden Grundstück).

***Es erfolgt die Löschung im Grundstücksgrundbuch und die Schließung des Erbbaugrundbuchs von Amts wegen.***