

Informationsdokument

zum Erbbaurechtsmodell und zur Investition in Erbbaugrundstücke



Allgemeines zum Erbbaurechtmodell

Definition

Gesetzlicher Inhalt nach § 1 Abs. 1 des Erbbaurechtsgesetzes:

„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).“

Quelle: Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG); § 1 Abs. 1 ErbbauRG

Was ist das Erbbaurecht ?

Grundsätzlich hat der Eigentümer eines Gebäudes in Deutschland auch Eigentumsrechte an dem Grundstück unter diesem Gebäude. Durch das sogenannte Erbbaurecht lässt sich das Eigentum an einem Grundstück vom Eigentum an den hierauf stehenden Gebäuden trennen: Der Eigentümer des Grundstücks räumt dann als sogenannter „Erbbaurechtsgeber“ dem Gebäudeeigentümer „Erbbaurechtsnehmer“ die Nutzung seines Grundstücks gegen Zahlung eines Erbbauzinses für einen theoretisch unbegrenzten Zeitraum ein - in der Praxis durch beliebig oft verlängerbare Verträge, die meist über 99 Jahre laufen. Grundsätzlich ist eine solche Aufspaltung auf allen Grundstücken möglich.

Rechtliche Grundlagen

Das Erbbaurecht ist das Recht des Erbbauberechtigten, gegen Zahlung eines regelmäßigen Entgeltes (des sogenannten Erbbauzinses) auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten.

Das Erbbaurecht wird wie ein Grundstück selbst behandelt (sogenanntes „grundstücksgleiches Recht“). Das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt somit als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des Grundstücks. Eigentümer des Bauwerks ist somit der Erbbauberechtigte und nicht der Grundstückseigentümer. Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk wieder zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, d.h. dass jetzt der Grundstückseigentümer zum Eigentümer des Bauwerks wird.

Das Erbbaurecht wird in zwei Grundbüchern dokumentiert, zum einen im Grundbuch des belasteten Grundstücks (Grundstücksgrundbuch) und zum anderen im Erbbaugrundbuch. Im Grundstücksgrundbuch wird das Erbbaurecht in der zweiten Abteilung eingetragen. Es kann ausschließlich zur ersten Rangstelle bestellt werden. Der Rang kann auch nicht geändert werden. Damit wird sichergestellt, dass das Erbbaurecht bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks fortbesteht.

Schließlich kann das Erbbaurecht wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden, beispielsweise mit Grundpfandrechten (Grundschild und Hypothek). Es wird deshalb in ein eigenes Grundbuch eingetragen, das sogenannte Erbbaugrundbuch, das neben dem Grundstücksgrundbuch neu angelegt wird.

Im Erbbaugrundbuch wird in der Regel auf den Erbbaurechtsvertrag Bezug genommen. Der Erbbaurechtsvertrag enthält die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten.

Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist in Deutschland das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 in der jeweils gültigen Fassung. Mit Wirkung vom 30. November 2007 wurde die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) in das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) umbenannt. Inhaltliche Änderungen waren mit dieser Umbenennung nicht verbunden.

Laufzeit und Anpassung des Erbbauzinsens

Die Laufzeit für das Erbbaurecht kann frei gewählt werden, läuft aber klassischerweise 99 bzw. 198 Jahre. Der Grundstückseigentümer bzw. der Erbbaurechtsgeber erhält von dem Erbbauberechtigten einen Erbbauzins; das ist ein Entgelt in der Form einer regelmäßigen Leistung. Der Erbbauzins ist als „Miete“ für die langfristig zugesicherte Nutzung des Grundstücks, auf dem das Gebäude steht, zu betrachten. Der Erbbauzins wird im 1. Rang des Erbbaugrundbuchs eingetragen und ist indexiert, d.h. der Erbbauzins wird an den Verbraucherpreis-

index von Deutschland angepasst, was bei Wohnimmobilien in der Regel alle 3 Jahre erfolgt und bei Gewerbeimmobilien jedes Jahr.

Kosten und Versicherungen

Im Erbbaurechtsvertrag ist geregelt, dass der Erbbauberechtigte (= Eigentümer des Erbbaurechts) alle laufenden Instandhaltungs-, Betriebs- und Renovierungskosten zu tragen hat. Darüber hinaus hat er das Gebäude zu versichern, trägt die Grundsteuer und sonstigen privaten, öffentlichen Abgaben.

Heimfall

Sollte der Erbbauberechtigte mit der Erbbauzinszahlung in Höhe mindestens zweier Jahresbeiträge in Verzug geraten, kann der Heimfall durch den Grundstückseigentümer betrieben werden. Dabei kann der Grundstückseigentümer das Gebäude übernehmen und zahlt dem Erbbauberechtigten nur eine Entschädigung unter dem Verkehrswert des Gebäudes aus.

Was passiert am Ende der Vertragslaufzeit?

Das Erbbaurecht erlischt durch Ablauf der vereinbarten Zeit. Der Erbbauberechtigte muss das errichtete Gebäude nach Ablauf der vereinbarten Zeit nicht vom Grundstück entfernen, sondern erhält für den Gebäudewert eine im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Entschädigungszahlung, wobei sich diese an den dann aktuellen Verkehrswert orientiert. Alternativ kann der Vertrag auch verlängert bzw. erneuert werden.

Anwendungen

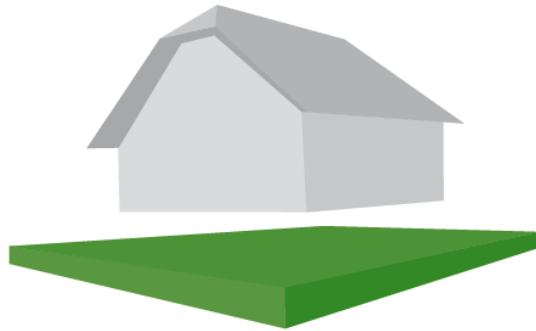
Kirchen, Gemeinden und Kommunen bieten in Deutschland ihre Grundstücke bereits seit Jahrzehnten zur Bebauung im Wege des Erbbaurechts an.

Immer häufiger wird das Erbbaurecht auch im privatwirtschaftlichen Bereich angewandt, um Liquidität aus gebundenem Immobilienvermögen zu heben. Der Grundstücksverkauf im Erbbaurecht ist aus diesem Grund sowohl für Privatpersonen, die über ein Mietobjekt oder eine selbstgenutzte Wohnimmobilie (z.B. Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- oder Reihenhaus) verfügen, sowie auch für Firmen oder Fonds mit Immobilienvermögen, von hohem Interesse.

Funktionsweise

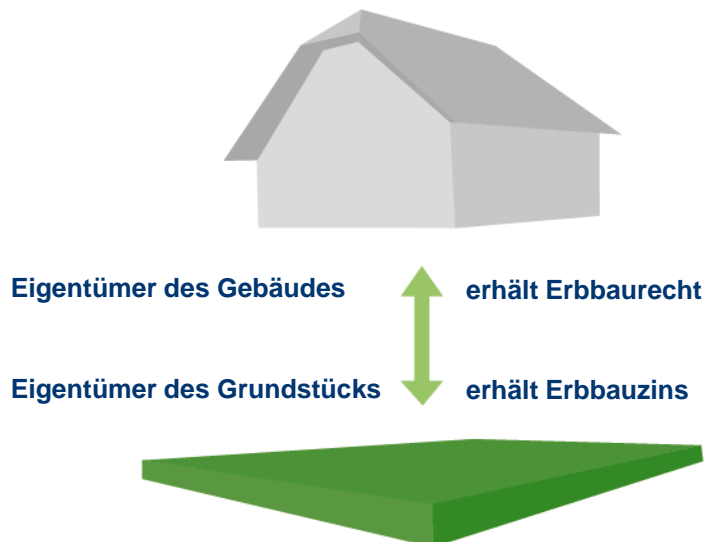
Der klassische Fall:

Grundstück und Haus haben denselben Eigentümer.



Das Erbbaurechtmodell:

Grundlegend für das Erbbaurechtmodell ist die rechtliche Trennung von dem Eigentum am Gebäude und dem Eigentum am Grundstück (= Erbbaurechtsbestellung).



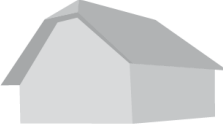
Der Hauseigentümer (jetzt Erbbaurechtsnehmer) erhält also das Erbbaurecht (= grundstücksgleiches Recht) und kann das Grundstück weiter nutzen, obwohl er nicht mehr Grundstückseigentümer ist. Für die Nutzung des Grundstücks muss er dem neuen Grundstückseigentümer (= Erbbaurechtsgeber) eine „Miete zahlen“, den sogenannten Erbbauzins.


Für die Aufbauten wird ein separates Grundbuch gebildet, das sogenannte Erbbaugrundbuch. Das Erbbaurecht kann eigenständig mit Grundpfandrechten belastet und an Dritte veräußert werden. Das Erbbaurecht erhält die erste Rangstelle in Abteilung II des Grundstücksgrundbuches. Dadurch schadet eine Zwangsversteigerung dem Bestand eines Erbbaurechts nicht!

Alle weiteren Kosten, wie Grundsteuer, Versicherung des Gebäudes, Erschließungskosten, private und kommunale Abgaben hat der Erbbaurechtsnehmer (= Hauseigentümer) zu zahlen.

Rechte und Pflichten

Hier die Darstellung der wesentlichen Rechten und Pflichten im Erbbaurechtmodell:

Erbbauberechtigter	Rechte	Pflichten
 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">Erbbaurecht</div>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Benutzung ➤ Umbau ➤ Neubebauung ➤ Vermietung ➤ Beleihung ➤ Aufteilung ➤ Vererbung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erbbauzinszahlung ➤ Objektversicherung ➤ zahlt alle öffentliche & privaten Abgaben ➤ zahlt Grundsteuer

Erbbaurechtsgeber = Grundstückseigentümer	Rechte	Pflichten
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Besicherung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zustimmungspflichten

Grundbucheintragen

Grundstücksgrundbuch (= Grundbuch des Erbbaurechtsgebers / Grundstückseigentümers)

Bestandsverzeichnis	Erste Abteilung	Zweite Abteilung	Dritte Abteilung
Bezeichnung der Grundstücke	Eigentümer	Lasten und Beschränkungen	Hypotheken, etc.
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Angabe des Grundstückseigentümers (= Erbbaurechtsgeber) Hier würden Sie als Eigentümer eingetragen werden!	Eintragung des Erbbaurechts (immer im 1. Rang)	

Erbbaugrundbuch (= Grundbuch des Erbbaurechtsnehmers / Gebäudeeigentümers – wird mit der Erbbaurechtsbestellung neu angelegt)

Bestandsverzeichnis	Erste Abteilung	Zweite Abteilung	Dritte Abteilung
Bezeichnung der Grundstücke	Eigentümer	Lasten und Beschränkungen	Hypotheken, etc.
Benennung des belasteten Grundstücks und des Grundstückseigentümers	Angabe des Erbbauberechtigten	Eintragung des Erbbauzins mit Wertsicherungsklausel für den jeweiligen Grundstückseigentümer (im 1. Rang)	
Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur: (z.B. Belastung, ...)		Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer (sofern vorhanden)	
Bezug auf Erbbaurechtsvertrag		Sonstige Rechte und Belastungen	

Die Investition in Erbbaugrundstücke

Die Vorteile

- ✓ **Investition in einen Sachwert (= Erbbaugrundstück)**
 - attraktive und bebaute Erbbaugrundstücke
 - mit hoher Werthaltigkeit
 - Sachwert bietet Inflationsschutz

- ✓ **ohne die üblichen Immobilienrisiken**
 - wie z.B. Mietausfall-, Vermietungs-, Renovierungs- oder Instandhaltungsrisiko
 - alle laufenden Kosten, Steuern und Abgaben für das Grundstück hat der Hausbesitzer zu zahlen
 - überschaubarer Verwaltungsaufwand

- ✓ **mit „echtem Inflationsschutz“ durch laufende Wertsicherung**
 - die Erbbauzinsen sind durch die laufende Wertsicherung inflationsgeschützt
 - das Asset selber ist ein Sachwert (= Grundstück) und bietet damit hohe Sicherheit vor Inflation

- ✓ **sehr sichere und stabile Zinseinnahmen (= Erbbauzinsen)**
 - hohe Sicherheit des Erbbauzinses durch erstrangige Grundbucheintragung in den Aufbauten
 - zusätzliche Sicherheit und Ertragschancen bei Ausübung des Heimfallrechts

- ✓ **hohe Transparenz der Vermögensanlage**
 - Sie investieren direkt in ein Grundstück
 - Sie haben kein Emittentenrisiko, wie bei Pfandbriefen oder Corporate-Anleihen
 - Sie wissen, worin Sie investiert sind

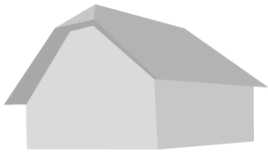
- ✓ **Erzielung laufender Einnahmen (= Erbbauzinsen)**

- ✓ **Attraktive Rendite mit sehr gutem Chance-Risiko-Verhältnis**

- ✓ **Diversifikation des bestehenden, persönlichen Asset-Mix**
 - mit dieser Investition erhalten Sie die Chance in das Asset Erbbaugrundstück zu investieren
 - Sie können also ihren persönlichen Asset-Mix erweitern und ihr Risiko damit weiter diversifizieren

Hohe Cash-Flow Sicherheit des Erbbaurechtsmodells

Erbbaurecht



Der Erbbauberechtigte

- trägt alle Immobilienrisiken
- haftet hinsichtlich des Erbbauzinses mit seinem gesamten Gebäude/ der Miete und seinem Privatvermögen

Erbbauzins

Besicherung des Erbbauzinses durch den Gebäudewert und die Mieten bzw. das Privatvermögen des Erbbauberechtigten

Erbbaugrundstück

Erbbauzinsreallast:

- Erbbauzins i.d.R. im 1. Rang des Erbbaugrundbuchs eingetragen (**meist vor der finanzierender Bank**)
- in wertgesicherter Form (= **an den Verbraucherpreisindex gebunden**)
- i.d.R. Zwangsversteigerungsfest (= **bleibt bei Zwangsversteigerung bestehen**)
- Erbbauberechtigter unterwirft sich i.d.R. der Zwangsvollstreckung in sein Vermögen

Heimfallrecht (Option für den Grundstückseigentümer):

- Rückübertragung des Erbbaurechts (= Gebäude) auf den Grundstückseigentümer
- Entschädigung des Erbbauberechtigten in Höhe von durchschnittlich 66 – 80% des aktuellen Gebäudewertes

Kontakt

DGR Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Große Straße 41
22926 Ahrensburg

Telefon: (04102) 2000 – 190
Telefax: (04102) 2000 – 199

Geschäftsführer

Herr Hendrik Bremkamp
Herr Klaus Secker

h.bremkamp@dgr-erbpacht.de
k.secker@dgr-erbpacht.de

