



# Der Anwaltverein informiert

## Erbbaurecht erloschen – Droht Siedlern Verlust der Häuser?



Klaus Dierkes, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht, Wirtschaftsjurist (Universität Bayreuth), Hieber RECHTSANWÄLTE

**Erbbaurecht erloschen - Droht den Siedlern auf den Erbbaugrundstücken der Verlust ihrer Häuser?**

Das seit 1919 bestehende Erbbaurecht ermöglichte insbeson-

dere in den Aufbaujahren nach dem Zweiten Weltkrieg das Bauen auf fremdem Grund und Boden.

Der Bauherr erwarb nicht das Grundstück, sondern das Recht, es für die Laufzeit des Vertrags – 49, 60 oder oft 99 Jahre – zu nutzen.

Bei Vertragsende fällt das Areal an den ursprünglichen Eigentümer zurück, meist Kommunen oder Kirchen.

Weil die Grundstücksfinanzierung entfällt, konnte der Bauherr mit geringerem Eigenkapital ein Haus erstellen oder modernisieren.

Für den Besitz auf Zeit werden Erbbauzinsen fällig, die mit zwei bis fünf Prozent des Grundstückswerts durchaus moderat sind und bei Orientierung an damaligen Grundstückswerten bei alten Verträgen oft Bagatelldimensionen haben.

Auch in Bayreuth und Umgebung sind umfangreiche Siedlungen über Erbbaurecht erschlossen und bebaut worden.

Nun nähern sich die ersten Erbbaurechte nach Ablauf von 60 Jahren ihrem Zeitablauf.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das auf dem Grundstück errichtete Bauwerk zu leisten, für deren Höhe zunächst der Erbbaurechtsvertrag maßgeblich ist und der dann, wenn das Erbbaurecht als Maßnahme der sozialen Wohnungsbauförderung erfolgte, mindestens zwei Drittel des Zeitwerts bei Ablauf des Erbbaurechts umfassen muss.

Will der Grundstückseigentümer, zum Beispiel die Kommune, die Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung abwenden, kann er dem Erbbauberechtigten anbieten, das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standarddauer zu verlängern.

Lehnt der Erbbauberechtigte ab, so erlischt sein Entschädigungsanspruch.

Das Angebot muss rechtzeitig

erfolgen und dem Erbbauberechtigten eine angemessene Überlegungszeit lassen.

Die Höhe des Erbbauzins und andere Bedingungen des Erbbaurechts dürfen von den bestehenden Regelungen nicht abweichen.

Oft wird der jetzige Erbbauberechtigte auch ein Interesse haben, das Grundstück zu kaufen und dadurch Grundstück und Gebäude rechtlich zu vereinigen.

Dazu wird der Grundstückseigentümer nur zu aktuellen Grundstückswerten, wenn überhaupt, bereit sein.

In den Verhandlungen über eine Verlängerung des Erbbaurechts wird die Kommune häufig versuchen, einen höheren, am heutigen Grundstückswert orientierten Erbbauzins durchzusetzen, wobei die Erbbauberechtigten aus Angst, sonst ihr Haus zu verlieren, hier vorschnell zuzustimmen neigen.

Spätestens ein Jahr vor Ablauf des Erbbaurechts sollte der einzelne Erbbauberechtigte seine rechtliche und tatsächliche Aus-

Ihr Anwalt erkennt  
jede Vertragsbaustelle.

Sie finden ihn unter [www.bayreuther-anwaltverein.de](http://www.bayreuther-anwaltverein.de).

Vertrauen ist gut. Anwalt ist besser.



[www.bayreuther-anwaltverein.de](http://www.bayreuther-anwaltverein.de)

gangssituation kennen und sich dazu beraten lassen.

Weil die Kommunen und Kirchen Fachabteilungen unterhalten, die sich im Erbbaurechtsgesetz genau auskennen, dürfte sich zur Herstellung von Waffengleichheit empfehlen, einen Rechtsanwalt in die Verhandlungen einzu-

beziehen, um zu angemessenen Verhandlungsergebnissen zu kommen.

**Den richtigen Anwalt finden Sie im Bayreuther Anwaltverein. Im Internet unter der Adresse [www.bayreuther-anwaltverein.de](http://www.bayreuther-anwaltverein.de)**