



## **Erbbaurecht**

Das Erbbaurecht (umgangssprachlich auch Erbpacht) ist das Recht des Erbbauberechtigten gegen Zahlung eines Entgelts (des sog. Erbbauzinses) auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks (des sog. Erbbaurechtsgebers) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (so genanntes „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 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 sog. 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) umbenannt in Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Inhaltliche Änderungen waren mit dieser Umbenennung nicht verbunden.

Das Erbbaurecht wird durch Einigung von Eigentümer und Erbbauberechtigtem und Eintragung im Grundbuch begründet. Das Erbbaurecht erlischt durch Ablauf der vereinbarten Zeit. Der Erbbauberechtigte muss nach Ablauf der vereinbarten Zeit nicht das errichtete Gebäude vom Grundstück entfernen, sondern erhält nur eine Vergütung für den Gebäudewert.