

Erbbaurecht: Zustimmung zur Veräußerung und Belastung – Kummerkiste oder klare Sache? –

I. – Fall –

Der Verkäufer V hat ein Haus in der Lüneburger Heide. Das Grundstück ist ein Erbbaurecht. V will für EUR 105.000,00 verkaufen. Durch Vermittlung des Maklers Hurtig findet er den Käufer K. Dieser will den Kaufpreis akzeptieren. K beabsichtigt, den Kaufpreis, die Kaufnebenkosten, die bevorstehende Renovierung und eine neue Einrichtung für das Wohnzimmer zu finanzieren. Zur Absicherung des Darlehens soll eine Grundschuld über EUR 130.000,00 zzgl. der dinglichen Zinsen ab dem Tag

der Bestellung aufgenommen werden.

Die Beteiligten begeben sich zum Notar Kurz. Dieser formuliert seinen Vordruck für Grundstückskaufverträge etwas um und freut sich auf die Beurkundung. Kurz darauf ist der Kaufvertrag beurkundet und die Urkunde über die Bestellung der Grundschuld unter Verwendung des Bankformulars aufgenommen.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches steht, dass für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich ist.

Kurz will diese rasch einholen. Der Grundstückseigentümer teilt aber mit, dass er zwar erwägt, dem Kaufvertrag zuzustimmen. Die Zustimmung zur Belastung werde er aber verweigern. Maximal könne er sich eine Zustimmung zur Belastung in einer Quote von ca. 60-70 % des Verkehrswertes vorstellen. Schon gar nicht aber könnten etwa Renovierungskosten, Kaufnebenkosten oder die Mitfinanzierung einer Wohnzimmereinrichtung in die Belastung einfließen.

K fragt, ob er die Zustimmung zur Belastung erzwingen kann. Wenn dies nicht der Fall sei, möchte er wissen, warum er nicht rechtzeitig auf die hier jetzt aufgetretene Problematik hingewiesen wurde.

II. – Rechtslage –

Es gelten die Grenzen des § 7 Abs. 1/2 ErbbauRG:

- Die Zustimmung zur Veräußerung kann verlangt werden, wenn durch die Veräußerung der mit dem Erbbaurecht verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird. Insbes. muss der Erwerber Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Verpflichtungen bieten. Ist dies der Fall, kann die Zustimmung zur Veräußerung verlangt werden.
- Die Zustimmung zur Belastung kann verlangt werden, wenn die beabsichtigte Belastung mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar ist. Auch hier darf der mit dem Erbbaurecht ver-

folgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet werden.

- Wird die Zustimmung des Grundstückseigentümers ohne ausreichenden Grund verweigert, kann sie gerichtlich geltend gemacht werden. Der Anspruch auf die Zustimmung besteht, wenn diese „ohne ausreichenden Grund“ verweigert wird, etwa nur allgemeine Erwägungen oder Bedenken entgegengesetzt werden (v. Oefele/Winkler, Handbuch des Erbbaurechts, 5. Aufl., Rdn. 4.238 m.w.N.).

In der Praxis relevant sind dabei ganz regelmäßig Fälle, in denen gegen die Person des Erwerbers keine wirklich durchgreifenden Bedenken zu erheben sind. Aber eben die Zustimmung zur Belastung in Frage steht, weil entweder unmittelbar oder mittelbar eine Vollfinanzierung oder die Belastung auch noch darüber hinaus angestrebt ist.

III. – Grenzen –

Die Belastung ist mit den Grenzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar, wenn diese sich „im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnisse des Erbbaurechts hält“ (v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rdn. 4.234 mit Verweis auf LG München DNotZ 75, 554). Soweit die Belastung zur Beschaffung von Geldmitteln zum Zweck der Errichtung oder Instandhaltung des Bauwerkes notwendig ist, ist die erste Grundvoraussetzung zur Vereinbarkeit an sich erfüllt (v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rdn. 4.234 m.w.N.). Auch die beabsichtigte Umschuldung reicht als Zweck an sich aus (OLG Hamm NJW-RR 91, 20, 22).

Die Belastung wird aber ganz regelmäßig nur im Grenzbe- reich bei ca. 60 % des Erbbaurechtswertes zzgl. dinglicher Zinsen in banküblicher Höhe

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe- raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial- immobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20

seit dem Tag der Bestellung zulässig sein (v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rdn. 4.234 / dort Fußn. 602 m.z.w.N.). Es werden aber auch Entscheidungen angetroffen, die davon bis zu einer Quote von ca. 70 bis max. 80 % des Erbbaurechtswertes abweichen.

Der Grund für die Begrenzung: Die Grundschild(en) bleiben beim Heimfall oder der sonstigen Beendigung des Erbbaurechts aufgrund gesetzlicher Schuldübernahme nach § 33 ErbbauRG bestehen. Der Grundstückseigentümer hat dann ein Interesse daran oder es ist für ihn zwingend notwendig, dass die Belastung im Fall des Heimfalles oder bei der Beendigung des Erbbaurechts nur so hoch ist, dass die zu übernehmenden Verbindlichkeiten (als Grundschild) die geschuldete Entschädigung für den Heimfall nicht übersteigen (v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rdn. 4.234/4.122 m.w.N.).

Im o.g. Fall bleibt der Wunsch des K, eine Zustimmung zur Belastung sogar noch über den von ihm zu zahlenden Kaufpreis hinaus zu erlangen, nicht realisierbar. Dabei ist bereits unterstellt, dass der unter den Parteien vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert (grob) ent-

sprechen mag (hierzu v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rdn. 4.236 m.w.N. / dort Fußn. 619).

IV.

– Gegenwert –

Was ist im Zusammenhang eigentlich mit Investitionen, die gar nicht in das Objekt fließen, sondern der sonstigen Lebensführung des Erwerbers dienen. Hier also etwa der Anschaffung einer Wohnzimmereinrichtung oder vergleichbar auch in den Fällen paralleler Anschaffung eines Kraftfahrzeuges oder zur Stärkung der Finanzdecke z.B. eines Kleinbetriebes, den der Erwerber unterhält?

Grundsätzlich muss dem Erbbaurecht ein wirtschaftlicher Gegenwert zufließen. Vorrangig ist dies der Fall, wenn unmittelbar in das Objekt investiert wird. Es genügt im Einzelfall aber auch, wenn ausgezahlte Mittel dem Aufbau und dem Erhalt der Existenz dienen, sofern die Maßnahme mit den Regeln ordnungsgemäßer Wirtschaft vereinbar bleibt (v. Oefele/Winkler, a.a.O., Rdn. 4.235).

Maßstab insgesamt bleibt die Frage, ob die Belastung den Regeln ordnungsgemäßer Wirtschaft entspricht und Zweckbeeinträchtigungen i.S. des § 7 Abs. 1/2 ErbbauRG vermieden bleiben.

V.

– Richtiger Antrag –

Profilierte Ersuchen um die Zustimmung zur Belastung durch den Grundstückseigentümer beachten diese Grenzen. Sie enthalten Angaben wie folgt:


- Nachweis der Urkunde über die Grundschildbestellung oder des Entwurfes.
- Nachweis des Darlehensvertrages mit allen dafür notwendigen Angaben. Insbes. auch zum Tilgungsverlauf.
- Nachweis der Zweckvereinbarung. Diese muss die Bestimmung haben, dass die Grundschild nur Ansprüche aus dem zuvor genannten Darlehensvertrag besichern darf und eine Änderung der Zweckvereinbarung ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers unterbleibt.
- Der Anspruch auf Rückübertragung des Grundpfandrechts muss auf die Erteilung einer Löschungsbewilligung beschränkt sein, es sei denn, der Grundstückseigentümer stimmt einer anderweitigen Verwendung schriftlich zu. Insbes. auch eine Abtretung des Grundpfandrechts an Dritte muss ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers ausgeschlossen sein.
- Entweder sofort oder auf jederzeit zulässiges Erfordern

des Grundstückseigentümers erfolgt die Eintragung einer die Zweckschränkung sichernden Löschungsvormerkung im Grundbuch.

Wer diese Grundregeln kennt und beachtet, wird mit dem Wunsch nach der Belastung des Erbbaurechts innerhalb der anerkannten Grenzen zur Belastungshöhe i.d.R. nicht auf Unverständnis stoßen.

VI.

– Hinweise –

K beschwert sich zu Recht. Die hier wiedergegebenen Grundsätze sind Basis der notariellen Arbeit auf dem Gebiet des Erbbaurechts. Profilierte Vertragskonzepte für die Veräußerung und die Belastung von Erbbaurechten müssen den Hinweis beinhalten, dass zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts je nach Inhalt des Erbbaurechtsvertrages die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich ist. Und sich hieraus eben insbes. Einschränkungen in der Belastbarkeit des Erbbaurechts zu Finanzierungszwecken ergeben können. Unterbleibt der Hinweis, könnte Kurz sich haftbar gemacht haben. 

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Tel. 0471/94694-0 www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Immobilienausstellung im Columbus Center

Auch in diesem Jahr war die Immobilienbörse mit ihrer Herbstausstellung auf dem Schifferplatz im Columbus Center präsent.

Erwartungsgemäß erfreuten sich die ca. 200 ausgestellten Immobilienangebote – von



der 100 m² großen Eigentumswohnung für 15.000,- € bis zur repräsentativen Villa im Bürgerpark für 580.000,- € – über rege Nachfrage. Die anwesenden Börsenvertreter hatten hochinteressante Immobiliengespräche mit sehr gut informierten Kaufinteressenten und noch ungeschlossenen Hausverkäufern, die unser Angebot an diesem Tag für eine kostenlose Immobilienbewertung gerne in Anspruch nahmen.



vlnr: Walter Brogsitter, Elke Nieland, Tobias Donner, Cathrin Schmidt, Lukasz Lachowicz