

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Eching

**3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit 70m<sup>2</sup> (Erbbaurecht bis 2070)**



Objekt-Nr. OM-390959

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **360.000 €**

85386 Eching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973
Grundstücksfläche	1.659,00 m <sup>2</sup>
Etagen	1
Zimmer	3,50
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die vermietete Wohnung im 1. Obergeschoss begeistert mit einer attraktiven Raumaufteilung und bietet ein sehr angenehmes Raumgefühl auf rund 70m<sup>2</sup>. Die großzügigen Fensterflächen schenken dieser Wohnung viel Licht und eine angenehme Atmosphäre. Das Haus liegt zentral gegenüber Rathaus und Bürgerplatz.

Die Wohnung bietet 3 ½ bzw. 4 einladende Zimmer (Wohnzimmer, offenes Esszimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer/Büro). Zusätzlich bietet die Wohnung einen Balkon sowie einen Abstellraum. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil.

Das Gebäude wurde 1973 im Erbbaurecht (Laufzeit bis 31.12.2070) errichtet. Der äußerst günstige Erbbauzins beträgt pro Monat derzeit nur rund 114€ und liegt somit erheblich unter dem heutigen Durchschnitt.

Alle wichtigen Einrichtungen im Ort sowie öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Busse) sind innerhalb von 5 Minuten erreichbar

## Ausstattung

Das Wohnzimmer ist mit Parkett ausgestattet. Küche, Esszimmer, Flur und Bad ist gefliest. Das Bad wurde in den 1990ern saniert.

Wohnzimmer ca. 19m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 14m<sup>2</sup>

Kinderzimmer ca. 7m<sup>2</sup>

Esszimmer ca. 10m<sup>2</sup>

Küche ca. 6m<sup>2</sup>

Bad ca. 5m<sup>2</sup>

Abstellraum und Flur

Balkon 3,6m<sup>2</sup>

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Das Haus wurde in den letzten 10 Jahren Stück für Stück saniert.

Die letzte Sanierungsmaßnahme Fassadendämmung wurde 2021 abgeschlossen.

Die Wohnung ist befristet bis zum 30.06.2026 vermietet.

Nach Absprache kann die Wohnung auch früher bezogen werden.

## Lage

Vor den Toren Münchens, nur 20 km von der Münchner Innenstadt entfernt, befindet sich die Wohnung in einem Gebäudekomplex mit Wohnungen und Geschäften.

Die Gemeinde Eching befindet sich im Landkreis Freising und liegt im Norden Münchens an der S-Bahn-Linie 1 sowie an den Autobahnen A9 und A92.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle, welche eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen (S-Bahn, Gewerbegebiet, Uni-Garching, usw.) bietet. Die Geschäfte des

täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Apotheken, Restaurants, Ärzte, Rathaus, Friseure und Banken sind in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Freizeitangebote und Ausflugsziele in der Umgebung lassen keine Wünsche offen.

Die Wohnung kann provisionsfrei von privat übernommen werden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	144,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie

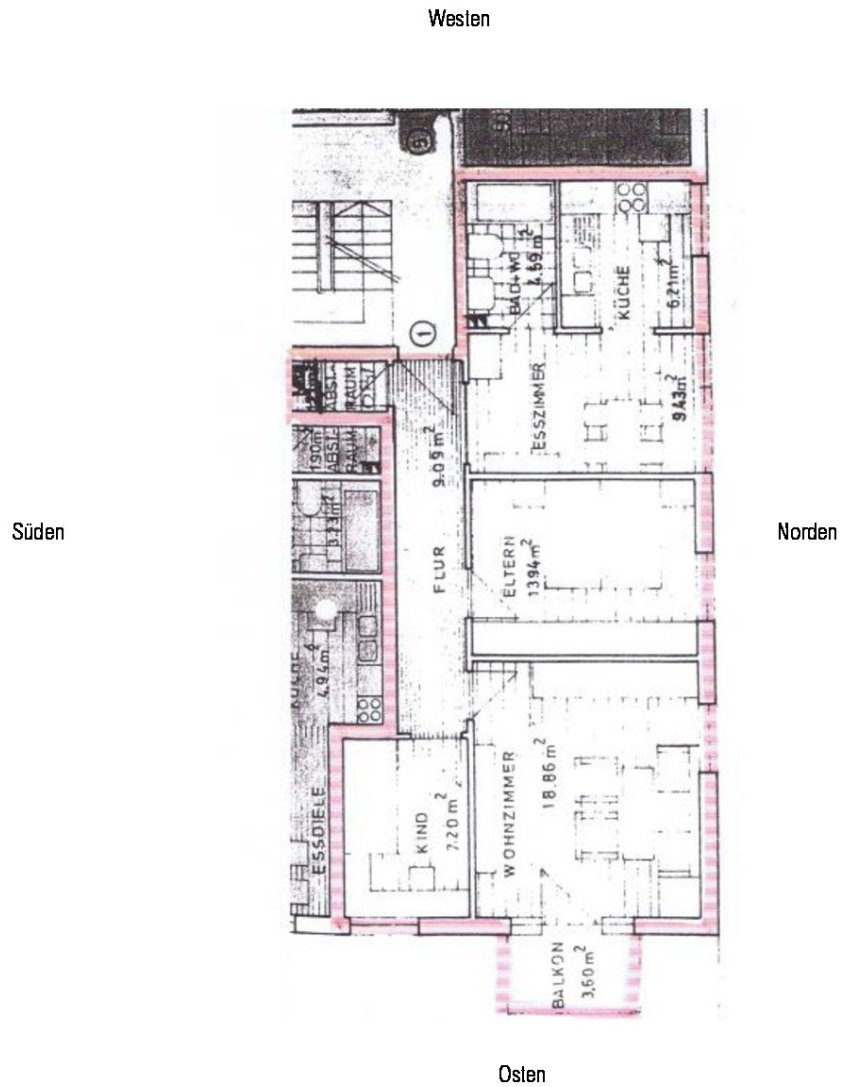


Schlafzimmer



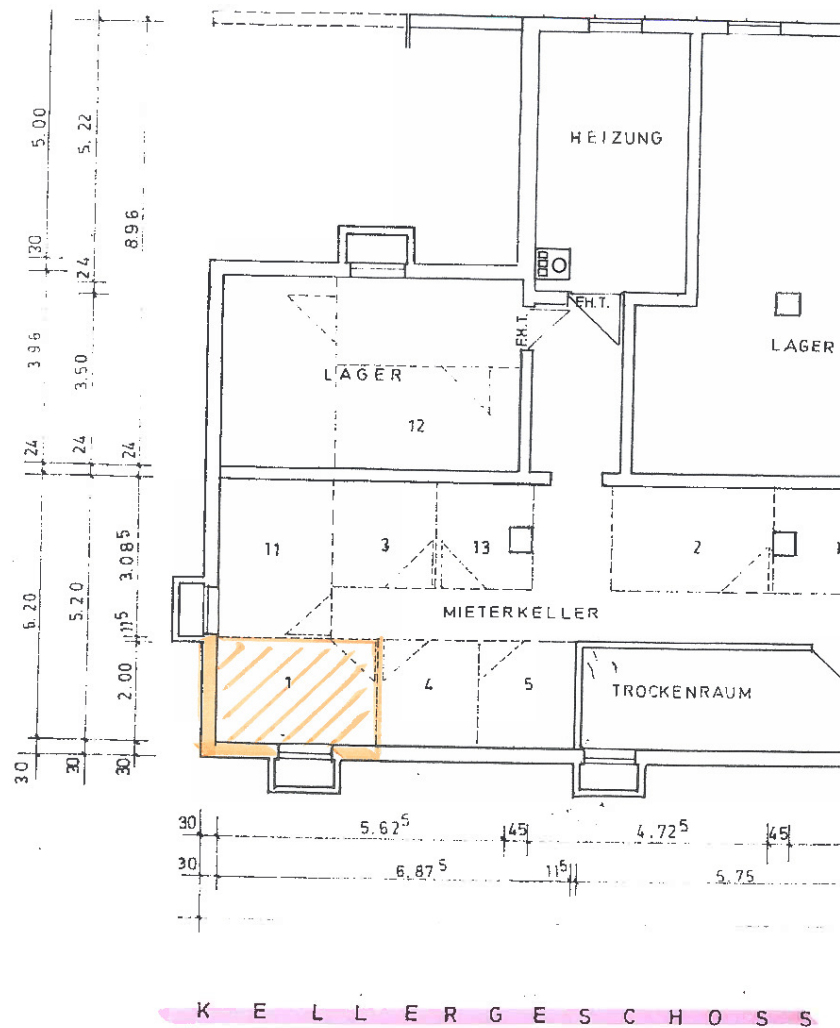
Esszimmer m Zugang zu Kü & Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

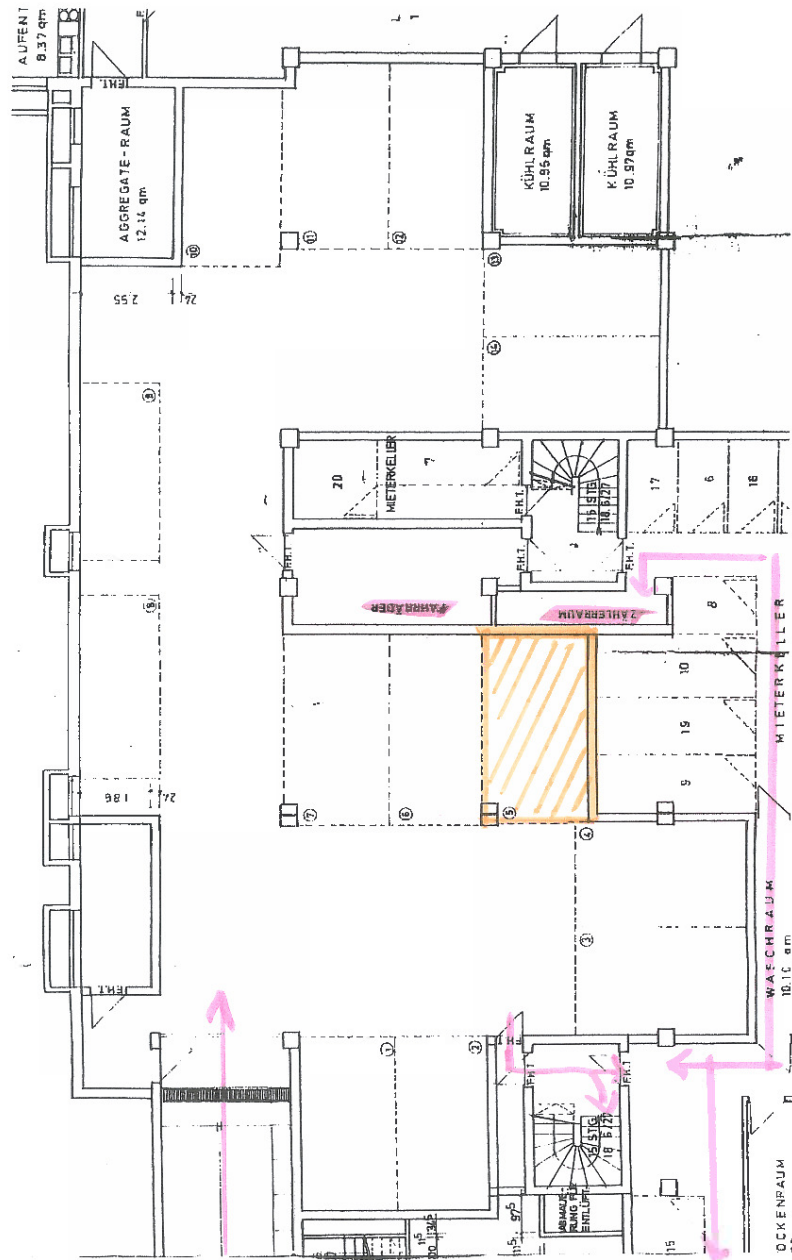
Anlage 1





## Anlage 2

Tiefgarage



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **18.10.2028**

Registriernummer <sup>2</sup> **BY-2018-002284614**

**1**

### Gebäude

Gebäudetyp	sonstiges Wohngebäude		
Adresse	Marienstrasse 2+2a, Untere Hauptstrasse 2a,b,c, 85386 Eching		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1993		
Anzahl Wohnungen	23		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.756,7 m²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:		Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung      Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf      (Änderung / Erweiterung)      (freiwillig)		

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Otmar Dallinger

Bahnhofstrasse 10a  
85386 Eching

Kaminkehrermeisterbetrieb

Otmar Dallinger

Bahnhofstr. 10a  
85386 Eching  
089/319 58 14

19.10.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

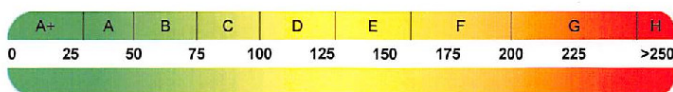
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-002284614

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub> <sup>5</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

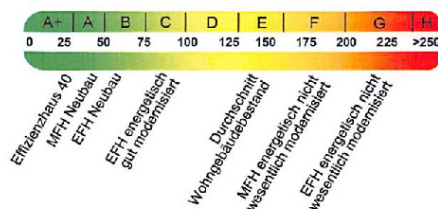
- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

#### Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub> W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

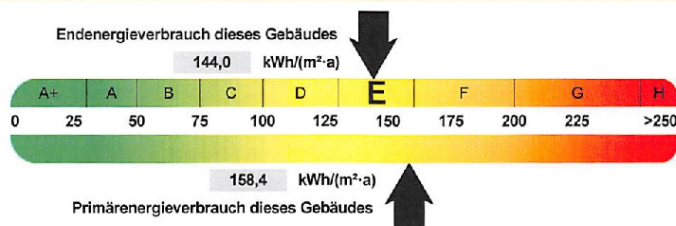
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-002284614

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

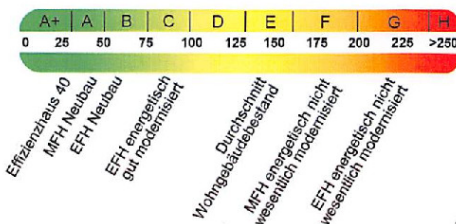
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

144,0 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	766376	324076	442300	0,98

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-002284614

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeugung	Holzpellet- / Holzackschnitzel-Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wärmeerzeugung	Solare Heizungsunterstützung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Otmar Dallinger  
Bahnhofstrasse 10a, 85386 Eching

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzuheben. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

#### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

#### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Exposé - Grundrisse

Berechnungsunterlagen

Seite -1-

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Übersicht Eingabedaten

### Objekt

Gebäudetyp: sonstiges Wohngebäude  
Straße: Marienstrasse 2+2a, Untere Hauptstrasse 2a,b,c  
PLZ / Ort: 85386 Eching  
Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
Nutzfläche: 1756,68 m²  
Anzahl Wohneinheiten: 23

### Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl  
Einheit: kWh Brennwert  
Energieinhalt: 0,94 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	291149	274669	129677	47,2	144992	52,8
01.01.2016	31.12.2016	260010	245292	154988	63,2	90304	36,8
01.01.2017	31.12.2017	261200	246415	157635	64,0	88780	36,0

### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 85386  
Ort: Eching

### Leerstände

- keine -

## Ergebnisse

### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
Kennwert: 144,0 kWh/(m² a)

# Exposé - Anhänge

## 1. Merkblatt zum Erbbaurecht

# Kundenmerkblatt zum Erbbaurecht

## I. Vorbemerkung, Begriff des Erbbaurechts

### 1. Was ist ein Erbbaurecht?

Aus dem Rechtsbegriff „Erbbaurecht“ (fälschlich oft auch als „Erbpacht“ bezeichnet) ergibt sich nicht ohne Weiteres, was sich tatsächlich dahinter verbirgt. Nach der Regelung des Gesetzes ist ein Erbbaurecht (vereinfacht ausgedrückt) das **Recht**, auf einem **(fremden) Grundstück ein Bauwerk zu haben**. Eigentum am Grundstück und Eigentum am Bauwerk (z.B. Wohngebäude und Garage) fallen also auseinander. Dies gilt auch, wenn das Erbbaurecht bezogen auf ein bereits errichtetes Gebäude bestellt wird. Damit wird von dem Grundsatz des deutschen Rechts, dass dem Eigentümer von Grund und Boden stets auch all das gehört, was auf seinem Grund gebaut ist – die sog. wesentlichen Bestandteile –, abgewichen.

Das Verständnis für die Rechtsnatur des Erbbaurechts wird wesentlich erleichtert, wenn man sich **das Erbbaurecht als eigenes Grundstück vorstellt**, das gewissermaßen über dem eigentlichen Grundstück „schwebt“. Das Erbbaurecht ist ein künstliches Grundstück. Auf diesem fiktiven Grundstück als Grundlage steht das Gebäude des Eigentümers des Erbbaurechts.

Im Kern kann der Erbbauberechtigte (Erbbaurechtsnehmer) – von gewissen Einschränkungen abgesehen – mit seinem künstlichen Grundstück (samt Gebäude, das dessen Bestandteil bildet) für die gesamte Dauer des Erbbaurechts ebenso verfahren wie ein (normaler) Grundstückseigentümer. Insbes. kann das **Erbbaurecht belastet werden, es kann verkauft und vererbt werden**.

Selbstverständlich ermöglicht es das Gesetz (das sog. **Erbbaurechtsgesetz** [ErbbauRG], früher unzutreffend „Erbbaurechtsverordnung“ genannt), im Erbbaurechtsvertrag einige – nachfolgend dargestellte – Bindungen und Beschränkungen vorzusehen, welche die besondere Situation des „unter dem Erbbaurecht liegenden“ Grundstückseigentümers berücksichtigen. Von diesen Beschränkungen wird im Interesse eines gerechten Ausgleichs der wechselseitigen Risiken in aller Regel umfassend Gebrauch gemacht (hierzu im Einzelnen unter Gliederungspunkt III. 2).

### 2. Ende des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist ein **Recht auf Zeit**. Ist die Zeit, für die das Erbbaurecht eingeräumt wurde, abgelaufen, „löst sich“ das künstliche Grundstück „auf“ und das bislang auf dem Erbbaurecht über dem eigentlichen Grundstück „schwebende“ Gebäude „fällt“ gewissermaßen auf das Grundstück „herab“ und damit in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Der frühere Erbbauberechtigte ist für diesen Verlust nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen ggf. zu entschädigen (bei Wohngebäuden mindestens i.H.v. 2/3 des Verkehrswerts).

### 3. Gesetzgeberische Verbesserungen beim Erbbaurecht

Einige „technische Schwierigkeiten“, die mit dem Erbbaurecht bisher verbunden waren, konnten durch mehrere Gesetzesänderungen seit Herbst 1994 ausgeräumt

werden. Insbes. ist es nunmehr möglich, **Anpassungen der Höhe des Erbbauzinses**, die etwa aufgrund der Inflation veranlasst sind, bereits von vornherein, also ab Erbbaurechtsbegründung zwischen den Vertragsteilen mit „**automatischer Wirkung**“ auch hinsichtlich der Grundbucheintragung zu vereinbaren. Das Ihnen vielleicht noch bekannte (recht komplizierte) Verfahren zur Anpassung von Erbbauzinsen aus älteren Erbbaurechtsverträgen, das jeweils eine Änderung im Grundbuch und neuerliche notarielle Urkunde erforderlich machte, ist damit überflüssig geworden, der Erbbauzins wird „dynamisch“ ausgestaltet.

Auch für das Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer und Grundpfandrechtsgläubigern (Finanzierungsbanken) des Erbbauberechtigten hat das neue Recht Erleichterungen gebracht. **Der Erbbauzins kann** nunmehr „**vollstreckungsfest**“ gestaltet werden, sodass im Falle einer Zwangsvollstreckung dem Anspruch des Eigentümers auf in Zukunft fällig werdende Erbbauzinsen sogar dann keine Gefahr droht, wenn den Pfandrechten der Finanzierungsbank des Erbbauberechtigten im Grundbuch der Vorrang vor dem Erbbauzins eingeräumt wurde. Nur bei Vorliegen eines solchen „modernen“ Erbbauzinses kann allerdings der Grundstückseigentümer gefahrlos hinter ein vom Erbbaunehmer bestelltes Grundpfandrecht zurücktreten (nach bisherigem Recht hätte ihm sonst die Gefahr gedroht, dass sein Erbbauzins bei Versteigerung aus der vorrangigen Grundschuld entschädigungslos untergeht!).

Andererseits verzichtet der Grundstückseigentümer in diesem Fall der „vollstreckungsfesten Reallast“ auf die bisher bestehende Möglichkeit, anlässlich einer Versteigerung in das Erbbaurecht wegen rückständiger Erbbauzinsen auch die künftig noch fällig werdenden Zinsen zu „kapitalisieren“, sodass die nachrangig eingetragene Bank des Erbbauberechtigten (die ihm z.B. das Darlehen zum Hausbau gewährt hat) nicht zu befürchten hat, dass der Grundstückseigentümer den überwiegenden Versteigerungserlös auf seine kapitalisierten künftigen Erbbauzinsen erhält, sodass das Kreditinstitut weitgehend leer ausgehen würde.

Auch bestehende Erbbaurechte „alter Fassung“ können durch Notarurkunde und Grundbuchvermerk auf die neue Rechtslage umgestellt werden; wir beraten Sie hierzu gerne.

## **II. Interessenlage**

### **1. Position des Erbbaurechtsnehmers**

Das Erbbaurecht verschafft dem Erbbauberechtigten Eigentum am Bauwerk auf Zeit und eine dem Grundstückseigentümer wirtschaftlich und rechtlich angenäherte Stellung. Die zeitliche Beschränkung des Erbbaurechts und damit die Tatsache, dass das Eigentum am Bauwerk nach Ende der Laufzeit (allerdings in der Regel gegen zumindest teilweise Entschädigung) verloren geht, ist für den Erbbauberechtigten selbst oft nicht problematisch. Die im Regelfall **lange Dauer** (99 Jahre) **ermöglicht** einerseits eine **Planung**, die durchaus bis in die übernächste Generation reichen kann, andererseits sind die **Befugnisse** des Erbbauberechtigten ähnlich denen eines Eigentümers **nahezu unbeschränkt** und ermöglichen auch die **Verwirklichung eigener Ideen**.



Der Hauptvorteil für den Erwerber eines Erbbaurechts liegt darin, dass er nicht, wie bei einem Grundstückskauf, sofort den gesamten Kaufpreis für das Grundstück bezahlen muss. Vielmehr bezahlt er für die Befugnis, das Grundstück umfassend nutzen zu können, einen – meist jährlichen – Erbbauzins. Ist der Erbbauzins nicht zu hoch bemessen, wird der **Bau eines Eigenheims gerade bei allgemein hohen Preisen für Bauland finanziell wesentlich erleichtert** und damit der ursprüngliche Hauptzweck des Erbbaurechts verwirklicht, auch Bevölkerungsschichten, deren finanzielle Kapazitäten beschränkt sind, den Eigenheimbau zu ermöglichen.

Erlaubt die Marktsituation dem Bauwilligen sowohl den Erwerb eines Erbbaurechts wie auch den Erwerb eines Baugrundstücks, wird regelmäßig **abzuwägen** sein, ob die **mit dem Grundstückserwerb verbundene finanzielle Mehrbelastung** die Tatsache, dass im Ergebnis **kein dauerhaft eigener Grundbesitz** erworben wird, aufwiegt. Gegenüberzustellen sind einerseits die langfristige finanzielle Belastung durch den meist wertgesicherten Erbbauzins, andererseits die bei einem finanzierten Grundstückserwerb entstehende – gleichfalls langfristige – Belastung durch Verzinsung und Rückzahlung der aufgenommenen Darlehensverbindlichkeiten. Gerade in Zeiten niedrigen Zinsniveaus mag hier im Einzelfall die Entscheidung zugunsten des (endgültig) eigenen Grundstücks ausfallen.

## 2. Position des Grundstückseigentümers

Umgekehrt stellt sich aufseiten des Grundstückseigentümers die Frage, ob er ein (Bau-) Grundstück **verkaufen oder ein Erbbaurecht bestellen** soll. Wählt der Eigentümer den **Verkauf**, steht ihm der erzielte **Erlös sofort** zur Verfügung und kann gegebenenfalls unmittelbar für Investitionen verwendet werden. Bei der Bestellung eines Erbbaurechts erhält der Eigentümer auf die gesamte Laufzeit des **Erbbaurechts den (pachtähnlichen) Erbbauzins** und ihm bzw. seiner Familie **bleibt die Substanz von Grund und Boden erhalten**. Zusätzlich fällt dem Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolgern nach Ablauf des Erbbaurechts auch das Eigentum am Gebäude (abzüglich einer etwa zu entrichtenden Entschädigung) gewissermaßen als „späte Frucht“ zu. Auch die Wertsteigerung des Grund und Bodens an sich verbleibt beim Grundstückseigentümer. Diese Kombination aus **Sachwerterhaltung und laufenden Einnahmen** machen das Erbbaurecht insbes. für Private interessant.

Geben die **Städte und Gemeinden oder Kirchen** Erbbaurechte aus, stehen in der Regel andere Vorzüge des Erbbaurechts im Vordergrund. Die Gemeinden sind zum Zwecke der Schaffung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur daran interessiert, insbes. jungen Familien mit Kindern und geringem Eigenkapital den **Bau eines Eigenheims erschwinglich zu machen**. Kirchen wiederum ist nach kanonischem Recht die Veräußerung von Grundbesitz häufig nicht gestattet. Das Erbbaurecht bietet dann eine nahezu ideale Möglichkeit, die sozialen Zielsetzungen der Kirche zu verwirklichen und doch Eigentümer des Grundbesitzes zu bleiben.

## 3. Steuerfragen

Ausschlaggebend dafür, ob eine Veräußerung von Grund und Boden oder die Bestellung eines Erbbaurechts gewählt wird, ist oftmals auch die steuerliche Situation. Die Besteuerung bei Einräumung eines Erbbaurechts, insbes. die

Unterschiede zum Verkauf des Grundstücks, seien daher hier kurz dargestellt; **regelmäßig sollte zu Einzelfragen ein Steuerberater konsultiert** werden.

Sowohl der Erwerb eines Grundstücks wie auch der Erwerb eines Erbbaurechts unterliegen der **Grunderwerbsteuer** (derzeit 3,5%, in Berlin und Hamburg 4,5%). Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich jeweils aus der Gegenleistung. Beim Grundstückskauf ist dies in der Regel der Kaufpreis; bei Bestellung eines Erbbaurechts ist es der Kapitalwert des Erbbauzinses (ab 52 Jahren Laufzeit der maximale, 18,6-fache Jahreswert) sowie eine sonstige für die Bestellung des Erbbaurechts geleistete Gegenleistung (z.B. Kaufpreis).

Beispiel:

Bei einem Erbbaurecht auf 99 Jahre und einem anfänglichen Jahreserbbauzins von 2.000,00 € ergibt sich also bei einem Grunderwerbsteuersatz von 3,5% eine Steuerbelastung von 1.260,00 €.

Als **Umsatz, der unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt**, ist die Erbbaurechtsbestellung von der **Umsatzsteuer befreit**. Wird der Erbbauberechtigte (Unternehmer) das zu errichtende Gebäude allerdings mindestens zehn Jahre für umsatzsteuerpflichtige Vorgänge nutzen (z.B. Einzelhandelsgeschäft oder gewerbliche Vermietung mit Umsatzsteuerausweis, nicht aber z.B. Betrieb einer Arztpraxis), kann es sich unter Umständen empfehlen, den Erbbaurechtsausgeber zu veranlassen, gleichwohl zusätzlich für die Umsatzsteuer zu optieren und damit zu erreichen, dass der Erbbauberechtigte den Umsatzsteueranteil etwa der künftigen Baukosten als Vorsteuer abziehen kann.

Hinsichtlich der **einkommensteuerlichen Behandlung** des Erbbaurechts **beim Grundstückseigentümer** ist zunächst hervorzuheben, dass die **Bestellung eines Erbbaurechts** als solche nach der Rechtsprechung der Finanzgerichte **für sich genommen keine Entnahme** (des Grundstücks bzw. der Grundstücksteilfläche) **aus einem Betriebsvermögen** darstellt. Im Einzelfall kann daher durch „Zwischenschieben“ eines Erbbaurechts erreicht werden, dass ein Gebäude, das an sich auf betrieblichem Grund und Boden erstellt wird, von Anfang an Privatvermögen wird und damit der Wertzuwachs am Bauwerk steuerfrei ist, während die stillen Reserven des weiter im Betriebsvermögen verbleibenden Grundstücks nicht steuerpflichtig aufgedeckt werden müssen.

Beim **Erbbauzins** handelt es sich **aufseiten des Grundstückseigentümers**, wenn das Erbbaugrundstück zum Betriebsvermögen gehört, grds. um **betriebliche Einnahmen**; gehört das Grundstück zu seinem **Privatvermögen**, liegen **Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung** vor.

**Aufwendungen für den privaten Erwerb des Erbbaurechts** (z.B. Beurkundungs-, Grundbuch- oder Vermessungskosten) sind **Anschaffungskosten**, die im Wege der **Gebäude-AfA** steuerlich geltend gemacht werden können, wenn das Erbbaugebäude vermietet wird. Die Erbbauzinsen stellen dann Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dar. Im Betriebsvermögen des Erbbauberechtigten sind Erbbauzinsen als Betriebsausgaben abzusetzen.

Der (private) Erbbaurechtsnehmer, der das erworbene Haus **selbst bewohnt**, konnte als Eigentümer des Gebäudes grds. die Förderung nach dem (lediglich für Altfälle

# Kundenmerkblatt zum Erbbaurecht

## I. Vorbemerkung, Begriff des Erbbaurechts

### 1. Was ist ein Erbbaurecht?

Aus dem Rechtsbegriff „Erbbaurecht“ (fälschlich oft auch als „Erbpacht“ bezeichnet) ergibt sich nicht ohne Weiteres, was sich tatsächlich dahinter verbirgt. Nach der Regelung des Gesetzes ist ein Erbbaurecht (vereinfacht ausgedrückt) das **Recht**, auf einem **(fremden) Grundstück ein Bauwerk zu haben**. Eigentum am Grundstück und Eigentum am Bauwerk (z.B. Wohngebäude und Garage) fallen also auseinander. Dies gilt auch, wenn das Erbbaurecht bezogen auf ein bereits errichtetes Gebäude bestellt wird. Damit wird von dem Grundsatz des deutschen Rechts, dass dem Eigentümer von Grund und Boden stets auch all das gehört, was auf seinem Grund gebaut ist – die sog. wesentlichen Bestandteile –, abgewichen.

Das Verständnis für die Rechtsnatur des Erbbaurechts wird wesentlich erleichtert, wenn man sich **das Erbbaurecht als eigenes Grundstück vorstellt**, das gewissermaßen über dem eigentlichen Grundstück „schwebt“. Das Erbbaurecht ist ein künstliches Grundstück. Auf diesem fiktiven Grundstück als Grundlage steht das Gebäude des Eigentümers des Erbbaurechts.

Im Kern kann der Erbbauberechtigte (Erbbaurechtsnehmer) – von gewissen Einschränkungen abgesehen – mit seinem künstlichen Grundstück (samt Gebäude, das dessen Bestandteil bildet) für die gesamte Dauer des Erbbaurechts ebenso verfahren wie ein (normaler) Grundstückseigentümer. Insbes. kann das **Erbbaurecht belastet werden, es kann verkauft und vererbt werden**.

Selbstverständlich ermöglicht es das Gesetz (das sog. **Erbbaurechtsgesetz** [ErbbauRG], früher unzutreffend „Erbbaurechtsverordnung“ genannt), im Erbbaurechtsvertrag einige – nachfolgend dargestellte – Bindungen und Beschränkungen vorzusehen, welche die besondere Situation des „unter dem Erbbaurecht liegenden“ Grundstückseigentümers berücksichtigen. Von diesen Beschränkungen wird im Interesse eines gerechten Ausgleichs der wechselseitigen Risiken in aller Regel umfassend Gebrauch gemacht (hierzu im Einzelnen unter Gliederungspunkt III. 2).

### 2. Ende des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist ein **Recht auf Zeit**. Ist die Zeit, für die das Erbbaurecht eingeräumt wurde, abgelaufen, „löst sich“ das künstliche Grundstück „auf“ und das bislang auf dem Erbbaurecht über dem eigentlichen Grundstück „schwebende“ Gebäude „fällt“ gewissermaßen auf das Grundstück „herab“ und damit in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Der frühere Erbbauberechtigte ist für diesen Verlust nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen ggf. zu entschädigen (bei Wohngebäuden mindestens i.H.v. 2/3 des Verkehrswerts).

### 3. Gesetzgeberische Verbesserungen beim Erbbaurecht

Einige „technische Schwierigkeiten“, die mit dem Erbbaurecht bisher verbunden waren, konnten durch mehrere Gesetzesänderungen seit Herbst 1994 ausgeräumt

werden. Insbes. ist es nunmehr möglich, **Anpassungen der Höhe des Erbbauzinses**, die etwa aufgrund der Inflation veranlasst sind, bereits von vornherein, also ab Erbbaurechtsbegründung zwischen den Vertragsteilen mit „**automatischer Wirkung**“ auch hinsichtlich der Grundbucheintragung zu vereinbaren. Das Ihnen vielleicht noch bekannte (recht komplizierte) Verfahren zur Anpassung von Erbbauzinsen aus älteren Erbbaurechtsverträgen, das jeweils eine Änderung im Grundbuch und neuerliche notarielle Urkunde erforderlich machte, ist damit überflüssig geworden, der Erbbauzins wird „dynamisch“ ausgestaltet.

Auch für das Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer und Grundpfandrechtsgläubigern (Finanzierungsbanken) des Erbbauberechtigten hat das neue Recht Erleichterungen gebracht. **Der Erbbauzins kann nunmehr „vollstreckungsfest“ gestaltet werden**, sodass im Falle einer Zwangsvollstreckung dem Anspruch des Eigentümers auf in Zukunft fällig werdende Erbbauzinsen sogar dann keine Gefahr droht, wenn den Pfandrechten der Finanzierungsbank des Erbbauberechtigten im Grundbuch der Vorrang vor dem Erbbauzins eingeräumt wurde. Nur bei Vorliegen eines solchen „modernen“ Erbbauzinses kann allerdings der Grundstückseigentümer gefahrlos hinter ein vom Erbbaunehmer bestelltes Grundpfandrecht zurücktreten (nach bisherigem Recht hätte ihm sonst die Gefahr gedroht, dass sein Erbbauzins bei Versteigerung aus der vorrangigen Grundschuld entschädigungslos untergeht!).

Andererseits verzichtet der Grundstückseigentümer in diesem Fall der „vollstreckungsfesten Reallast“ auf die bisher bestehende Möglichkeit, anlässlich einer Versteigerung in das Erbbaurecht wegen rückständiger Erbbauzinsen auch die künftig noch fällig werdenden Zinsen zu „kapitalisieren“, sodass die nachrangig eingetragene Bank des Erbbauberechtigten (die ihm z.B. das Darlehen zum Hausbau gewährt hat) nicht zu befürchten hat, dass der Grundstückseigentümer den überwiegenden Versteigerungserlös auf seine kapitalisierten künftigen Erbbauzinsen erhält, sodass das Kreditinstitut weitgehend leer ausgehen würde.

Auch bestehende Erbbaurechte „alter Fassung“ können durch Notarurkunde und Grundbuchvermerk auf die neue Rechtslage umgestellt werden; wir beraten Sie hierzu gerne.

## **II. Interessenlage**

### **1. Position des Erbbaurechtsnehmers**

Das Erbbaurecht verschafft dem Erbbauberechtigten Eigentum am Bauwerk auf Zeit und eine dem Grundstückseigentümer wirtschaftlich und rechtlich angenäherte Stellung. Die zeitliche Beschränkung des Erbbaurechts und damit die Tatsache, dass das Eigentum am Bauwerk nach Ende der Laufzeit (allerdings in der Regel gegen zumindest teilweise Entschädigung) verloren geht, ist für den Erbbauberechtigten selbst oft nicht problematisch. Die im Regelfall **lange Dauer** (99 Jahre) **ermöglicht** einerseits eine **Planung**, die durchaus bis in die übernächste Generation reichen kann, andererseits sind die **Befugnisse** des Erbbauberechtigten ähnlich denen eines Eigentümers **nahezu unbeschränkt** und ermöglichen auch die **Verwirklichung eigener Ideen**.

Der Hauptvorteil für den Erwerber eines Erbbaurechts liegt darin, dass er nicht, wie bei einem Grundstückskauf, sofort den gesamten Kaufpreis für das Grundstück bezahlen muss. Vielmehr bezahlt er für die Befugnis, das Grundstück umfassend nutzen zu können, einen – meist jährlichen – Erbbauzins. Ist der Erbbauzins nicht zu hoch bemessen, wird der **Bau eines Eigenheims gerade bei allgemein hohen Preisen für Bauland finanziell wesentlich erleichtert** und damit der ursprüngliche Hauptzweck des Erbbaurechts verwirklicht, auch Bevölkerungsschichten, deren finanzielle Kapazitäten beschränkt sind, den Eigenheimbau zu ermöglichen.

Erlaubt die Marktsituation dem Bauwilligen sowohl den Erwerb eines Erbbaurechts wie auch den Erwerb eines Baugrundstücks, wird regelmäßig **abzuwägen** sein, ob die **mit dem Grundstückserwerb verbundene finanzielle Mehrbelastung** die Tatsache, dass im Ergebnis **kein dauerhaft eigener Grundbesitz** erworben wird, aufwiegt. Gegenüberzustellen sind einerseits die langfristige finanzielle Belastung durch den meist wertgesicherten Erbbauzins, andererseits die bei einem finanzierten Grundstückserwerb entstehende – gleichfalls langfristige – Belastung durch Verzinsung und Rückzahlung der aufgenommenen Darlehensverbindlichkeiten. Gerade in Zeiten niedrigen Zinsniveaus mag hier im Einzelfall die Entscheidung zugunsten des (endgültig) eigenen Grundstücks ausfallen.

## 2. Position des Grundstückseigentümers

Umgekehrt stellt sich aufseiten des Grundstückseigentümers die Frage, ob er ein (Bau-) Grundstück **verkaufen oder ein Erbbaurecht bestellen** soll. Wählt der Eigentümer den **Verkauf**, steht ihm der erzielte **Erlös sofort** zur Verfügung und kann gegebenenfalls unmittelbar für Investitionen verwendet werden. Bei der Bestellung eines Erbbaurechts erhält der Eigentümer auf die gesamte Laufzeit des **Erbbaurechts den (pachtähnlichen) Erbbauzins** und ihm bzw. seiner Familie **bleibt die Substanz von Grund und Boden erhalten**. Zusätzlich fällt dem Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolgern nach Ablauf des Erbbaurechts auch das Eigentum am Gebäude (abzüglich einer etwa zu entrichtenden Entschädigung) gewissermaßen als „späte Frucht“ zu. Auch die Wertsteigerung des Grund und Bodens an sich verbleibt beim Grundstückseigentümer. Diese Kombination aus **Sachwerterhaltung und laufenden Einnahmen** machen das Erbbaurecht insbes. für Private interessant.

Geben die **Städte und Gemeinden oder Kirchen** Erbbaurechte aus, stehen in der Regel andere Vorzüge des Erbbaurechts im Vordergrund. Die Gemeinden sind zum Zwecke der Schaffung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur daran interessiert, insbes. jungen Familien mit Kindern und geringem Eigenkapital den **Bau eines Eigenheims erschwinglich zu machen**. Kirchen wiederum ist nach kanonischem Recht die Veräußerung von Grundbesitz häufig nicht gestattet. Das Erbbaurecht bietet dann eine nahezu ideale Möglichkeit, die sozialen Zielsetzungen der Kirche zu verwirklichen und doch Eigentümer des Grundbesitzes zu bleiben.

## 3. Steuerfragen

Ausschlaggebend dafür, ob eine Veräußerung von Grund und Boden oder die Bestellung eines Erbbaurechts gewählt wird, ist oftmals auch die steuerliche Situation. Die Besteuerung bei Einräumung eines Erbbaurechts, insbes. die



Unterschiede zum Verkauf des Grundstücks, seien daher hier kurz dargestellt; **regelmäßig sollte zu Einzelfragen ein Steuerberater konsultiert** werden.

Sowohl der Erwerb eines Grundstücks wie auch der Erwerb eines Erbbaurechts unterliegen der **Grunderwerbsteuer** (derzeit 3,5%, in Berlin und Hamburg 4,5%). Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich jeweils aus der Gegenleistung. Beim Grundstückskauf ist dies in der Regel der Kaufpreis; bei Bestellung eines Erbbaurechts ist es der Kapitalwert des Erbbauzinses (ab 52 Jahren Laufzeit der maximale, 18,6-fache Jahreswert) sowie eine sonstige für die Bestellung des Erbbaurechts geleistete Gegenleistung (z.B. Kaufpreis).

Beispiel:

Bei einem Erbbaurecht auf 99 Jahre und einem anfänglichen Jahreserbbauzins von 2.000,00 € ergibt sich also bei einem Grunderwerbsteuersatz von 3,5% eine Steuerbelastung von 1.260,00 €.

Als **Umsatz**, der unter das **Grunderwerbsteuergesetz** fällt, ist die Erbbaurechtsbestellung von der **Umsatzsteuer befreit**. Wird der Erbbauberechtigte (Unternehmer) das zu errichtende Gebäude allerdings mindestens zehn Jahre für umsatzsteuerpflichtige Vorgänge nutzen (z.B. Einzelhandelsgeschäft oder gewerbliche Vermietung mit Umsatzsteuerausweis, nicht aber z.B. Betrieb einer Arztpraxis), kann es sich unter Umständen empfehlen, den Erbbaurechtsausgeber zu veranlassen, gleichwohl zusätzlich für die Umsatzsteuer zu optieren und damit zu erreichen, dass der Erbbauberechtigte den Umsatzsteueranteil etwa der künftigen Baukosten als Vorsteuer abziehen kann.

Hinsichtlich der **einkommensteuerlichen Behandlung** des Erbbaurechts **beim Grundstückseigentümer** ist zunächst hervorzuheben, dass die **Bestellung eines Erbbaurechts** als solche nach der Rechtsprechung der Finanzgerichte **für sich genommen keine Entnahme** (des Grundstücks bzw. der Grundstücksteilfläche) **aus einem Betriebsvermögen** darstellt. Im Einzelfall kann daher durch „Zwischenschieben“ eines Erbbaurechts erreicht werden, dass ein Gebäude, das an sich auf betrieblichem Grund und Boden erstellt wird, von Anfang an Privatvermögen wird und damit der Wertzuwachs am Bauwerk steuerfrei ist, während die stillen Reserven des weiter im Betriebsvermögen verbleibenden Grundstücks nicht steuerpflichtig aufgedeckt werden müssen.

Beim **Erbbauzins** handelt es sich **aufseiten des Grundstückseigentümers**, wenn das Erbbaugrundstück zum Betriebsvermögen gehört, grds. um **betriebliche Einnahmen**; gehört das Grundstück zu seinem **Privatvermögen**, liegen **Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung** vor.

**Aufwendungen für den privaten Erwerb des Erbbaurechts** (z.B. Beurkundungs-, Grundbuch- oder Vermessungskosten) sind **Anschaffungskosten**, die im Wege der **Gebäude-AfA** steuerlich geltend gemacht werden können, wenn das Erbbaugebäude vermietet wird. Die Erbbauzinsen stellen dann Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dar. Im Betriebsvermögen des Erbbauberechtigten sind Erbbauzinsen als Betriebsausgaben abzusetzen.

Der (private) Erbbaurechtsnehmer, der das erworbene Haus **selbst bewohnt**, konnte als Eigentümer des Gebäudes grds. die Förderung nach dem (lediglich für Altfälle

noch geltenden) **Eigenheimzulagengesetz**, in Anspruch nehmen. Zu beachten ist, dass der zu zahlende Erbbauzins nicht in die Bemessungsgrundlage für den Förderbetrag einbezogen wird.

Das Erbbaurecht unterliegt weiter auch der **Grundsteuer**, wobei hervorzuheben ist, dass der Erbbauberechtigte als wirtschaftlicher Eigentümer alleiniger Steuerschuldner der gesamten Einheit aus Grundstück und Erbbaurecht ist.

Bei der **Erbschafts- und Schenkungsteuer** gelten ab 2009 komplizierte Bewertungsvorschriften (§§ 192 bis 194 Bewertungsgesetz), über die Sie ein getrenntes Merkblatt („Erbschaftsteuerreform 2009“) informiert. Das Gesetz berücksichtigt nunmehr auch (durch Erhöhung des Wertes), ob der Erbbauzins besonders „günstig“ ist; als Vergleichsmaßstab wird dabei eine Bodenwertverzinsung von drei Prozent für Ein- und Zwei-Familien-Häuser, fünf Prozent für Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum, 6,5 Prozent für reine Geschäftsgrundstücke bzw. Teileigentum zugrundegelegt.

### III. Erbbaurechtsvertrag

#### 1. Allgemeines, notarielle Beurkundung

Da das Erbbaurecht die Rechtsnatur eines „künstlichen Grundstücks“ hat, sind auch die **für Grundstücke geltenden Rechtsvorschriften** in weitem Umfang auf das Erbbaurecht anwendbar; Einzelfragen sind im bereits zitierten Erbbaurechtsgesetz geregelt. Der Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts muss zu notarieller Urkunde geschlossen werden.

Es ergibt sich aus der Natur der Sache, dass Erbbaurechtsverträge wesentlich komplizierter als „normale“ Grundstückskaufverträge sind. Während Grundstückskaufverträge (nur) der vertraglichen Fixierung und Abwicklung eines (einmaligen) Veräußerungsgeschäfts dienen, enthält ein Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts einerseits diesen **Veräußerungsvorgang**, andererseits aber **ähnlich einem Pachtvertrag** auch Regelungen über die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstückseigentümer und Erbbaunehmer für die gesamte (meist sehr lange) Laufzeit des Erbbaurechts und weiter Bestimmungen für den Fall der Beendigung des Erbbaurechts. Der Erbbaurechtsvertrag regelt zudem die Rechtsverhältnisse zwischen dem „jeweiligen“ Grundstückseigentümer und dem „jeweiligen“ Erbbauberechtigten, sodass er zahlreiche Bestimmungen enthält, die der gesetzestreue Vertragsbeteiligte als Ausdruck übersteigerten Misstrauens oder übertriebener Risikovorsorge ansehen könnten, die jedoch tatsächlich dann ihre legitime Bedeutung erlangen, wenn – z.B. weit im nächsten Jahrhundert – ein besonders streitsüchtiger Gebäudeeigentümer dem Grundstückseigentümer das Leben schwer zu machen versucht oder umgekehrt.

Um den Beteiligten schon vor endgültiger Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrags die Beschäftigung mit den schwierigen und ungewohnten Formulierungen des Vertrags zu ermöglichen, kann auf Anforderung vorab ein **Vertragsentwurf** versandt werden. Auftauchende Fragen können (und sollten) dann jederzeit vor der Beurkundung mit den Mitarbeitern des Notars oder (gegebenenfalls nach Terminvereinbarung) mit dem Notar selbst besprochen und geklärt werden.

Wie jeder notarielle Vertrag wird auch der Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts **in voller Länge** durch den Notar **verlesen** und erläutert. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht des Notars und soll einerseits dazu dienen, dass der genaue Inhalt beiden Vertragsteilen nochmals bewusst wird, andererseits dem Notar ermöglichen, erneut zu überprüfen, ob der Vertrag alle im Einzelfall erforderlichen Regelungen und Gestaltungen enthält.

## **2. Inhalt des Erbbaurechtsvertrags**

Urkunden über die Bestellung von Erbbaurechten bestehen in der Regel aus zwei Hauptteilen. Erstens wird der Bestellungsverfahren als solcher und dessen grundbuchlicher Vollzug geregelt; zweitens enthält die Urkunde auch vertragliche Vereinbarungen über den Inhalt des Erbbaurechts, also Regelungen, die während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts bzw. nach dessen Beendigung zwischen den jeweiligen Beteiligten ohne Ansehung der Person (sozusagen auf die Sache selbst bezogen, daher „dinglich“) gelten.

Im Einzelnen enthalten die meisten Erbbaurechtsverträge die nachfolgenden, durch die ErbbauRG eröffneten Regelungen, die Sie auch in dieser oder einer ähnlichen Reihenfolge normalerweise in Ihrem Vertrag bzw. einem Ihnen übersandten Entwurf wiederfinden werden:

### **a) Eingang und Grundbuchstand**

Nach dem Urkundseingang mit der genauen Bezeichnung der Beteiligten und der Beschreibung des aktuellen Grundbuchstandes folgt normalerweise die vertragliche Vereinbarung des Grundstückseigentümers mit dem Erbbauberechtigten über die Bestellung eines Erbbaurechts am Grundstück des Eigentümers. Denkbar ist auch die Bestellung eines Erbbaurechts an mehreren Grundstücken, selbst wenn diese unterschiedlichen Eigentümern gehören (sog. Gesamterbbaurecht).

Im Rahmen dieser Bestellungserklärung ist auch klarzustellen, ob sich der Ausübungsbereich des Erbbaurechts auf das ganze Grundstück oder nur einen Teil desselben erstreckt. Wirtschaftlich muss dabei das zu errichtende (oder bereits errichtete und vom Erbbaurecht erfasste) Gebäude im Verhältnis zur umgebenden, ebenfalls zugeordneten Freifläche die Hauptsache bleiben (demnach wäre ein Erbbaurecht zur Errichtung einer Garage für eine Fläche von einem Hektar unzulässig).

Der nächste – und längste – Abschnitt der Urkunde enthält die Bestimmungen über den Inhalt des Erbbaurechts im Einzelnen. Geregelt werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten von Eigentümer und Erbbauberechtigten und auch die Folgen, die bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtungen eintreten.

### **b) Vereinbarungen über die Nutzung des Grundstücks**

An erster Stelle folgen nun meist Vereinbarungen über die Verwendung des Erbbaugrundstücks. Hier empfiehlt es sich auch, die **Art sowie die Nutzung des zu errichtenden Bauwerks** zu regeln. Insbes. sollte klargestellt werden, ob in dem Bauwerk auch eine gewerbliche Nutzung zulässig ist und gegebenenfalls in welchem Umfang. Das Erbbaurecht beinhaltet zwar nach der gesetzlichen Definition **das**

**Recht**, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu haben; regelmäßig sollte aber diesem Recht auch **die Verpflichtung** des Erbbauehmers korrespondieren, das Gebäude zu errichten, liegt doch in dem Gebäude die wirtschaftliche Sicherung der Zahlung des Erbbauzinses.

### c) Dauer des Erbbaurechts

Eine Mindest- oder Höchstdauer eines Erbbaurechts ist im Gesetz (im Gegensatz zu einigen ausländischen Rechtsordnungen) nicht vorgeschrieben. Entsprechend den Bedürfnissen beider Vertragsteile hat sich insbes. bei Erbbaurechten zur Errichtung von Eigenheimen, eine (verhältnismäßig lange) **Dauer von 75 bis 100 Jahren als praktischer Regelfall** herausgebildet. Die lange Dauer gewährleistet einerseits, dass sich die Errichtung des Bauwerks für den Erbbauberechtigten und dessen Familie auch „lohnt“, andererseits stellen Banken Darlehensmittel für die Errichtung des Gebäudes zu günstigen Bedingungen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn ihnen eine „gute“, d.h. hier langfristige, Sicherheit geleistet wird.

Auch für die Seite des Grundstückseigentümers ist eine Laufzeit von ca. 100 Jahren in der Regel tragbar, wird doch durch die lange Dauer gewährleistet, dass der Erbbauberechtigte das Bauwerk, das gegebenenfalls einmal an den Eigentümer fallen wird, dauerhaft und stabil errichtet.

### d) Instandhaltungsverpflichtung, Versicherungen

Regelmäßig wird in Erbbaurechtsverträgen die Pflicht des Erbbauberechtigten zur Instandhaltung des Gebäudes aufgenommen. Diese Regelung entspricht dem **wohlverstandenen Interesse beider Vertragsteile**. Zwar wird die Instandhaltung aufseiten des Erbbauberechtigten ohnehin meist als Selbstverständlichkeit betrachtet. Ohne eine solche Regelung hätte der Erbbauberechtigte als Eigentümer des Bauwerks aber an sich die Berechtigung, das Gebäude nach Belieben verfallen zu lassen, sodass der Grundstückseigentümer nach Ende der Laufzeit lediglich eine Ruine erhalten würde.

Meist enthalten Erbbaurechtsverträge Bestimmungen über die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Bauwerk gegen **Brandschäden und sonstige Gefahren zu versichern** und es im Fall der Zerstörung wiederaufzubauen. Eine vertragliche Regelung im vorstehenden Sinne ist regelmäßig sachgerecht, da ein intaktes Gebäude – auch nach längerer Laufzeit des Erbbaurechts – regelmäßig dem Interesse beider Vertragsteile entspricht.

### e) Lastentragung, Erschließung

**Der Erbbauberechtigte** hat nach den vertraglichen Bestimmungen **als wirtschaftlicher Eigentümer** regelmäßig auch alle auf **Grundstück und Erbbaurecht entfallenden Steuern, Abgaben und sonstigen Lasten** zu tragen. Dazu gehören neben der Grundsteuer und etwaigen Gemeindegebühren auch die Erschließungs- und Anschlussgebühren. Ohne eine vertragliche Regelung hätte an sich der Grundstückseigentümer die auf das Grundstück entfallenden Erschließungskosten (ohne Anschlussgebühren) und der Erbbauberechtigte die auf das Gebäude entfallenden Erschließungskosten, wie Anschlussgebühren für Kanal und Wasser, zu tragen.

Gerade wegen der meist langen Laufzeit von Erbbaurechtsverträgen ist es jedoch üblich und sachgerecht, auch die auf das Grundstück entfallenden Erschließungskosten, die ja gerade mit der (aktuellen) Errichtung des Gebäudes zusammenhängen und nach 100 Jahren ihre Funktion weitgehend eingebüßt haben werden, dem Erbbauberechtigten aufzuerlegen.

#### f) Zustimmungen des Grundstückseigentümers

Im Erbbaurechtsvertrag ist häufig weiter geregelt, dass für bestimmte Verfügungen über das Erbbaurecht (**insbes. Veräußerung und Belastung**) die **Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich** ist. Dies liegt zum einen darin begründet, dass für den Eigentümer die Person des Erbbauberechtigten, den er sich als Vertragspartner ausgesucht hat und dem er Vertrauen entgegenbringt, von entscheidender Bedeutung ist. Weiter ist es auch im Interesse des Eigentümers zu verhindern, dass der Erbbauberechtigte das Grundstück beliebig mit Grundpfandrechten (über-) belastet, da diese Belastungen anlässlich eines sog. Heimfalls durch den Eigentümer zu übernehmen sind, selbst wenn sie die geschuldete Gebäudeentschädigung übersteigen. Dieses Zustimmungserfordernis gilt wegen des überragenden Schutzzweckes sogar für Belastungen des Erbbaurechts im Rahmen einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme durch Gläubiger des Erbbauberechtigten.

Der Eigentümer kann jedoch seine Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht nur verweigern, wenn er dafür einen hinreichenden Grund benennen kann. Zu Belastungen des Erbbaurechts, die **zur Finanzierung von werterhöhenden Baumaßnahmen eingegangen wurden, muss die Zustimmung regelmäßig erteilt werden**. Verweigert der Eigentümer seine Zustimmung ohne einen solchen hinreichenden Grund, macht er sich gegebenenfalls schadensersatzpflichtig. Die fehlende Zustimmung wird dann durch das Gericht ersetzt.

#### g) Heimfall

Als Sanktion für einen **Verstoß** des Erbbauberechtigten **gegen** vertragliche **Verpflichtungen** (z.B. Art der Verwendung des Bauwerks, Instandhaltung, Versicherung, Nichtzahlung des Erbbauzinses, Insolvenz des Erbbauberechtigten) ist in Erbbaurechtsverträgen regelmäßig der sog. **Heimfall** vorgesehen. Der Eigentümer kann dann die Übertragung des Erbbaurechts (bzw. des Gebäudes) auf sich überlangen, dieses wird zum sog. Eigentümererbbaurecht. Belastungen des Erbbaurechts sind zu übernehmen, der Erbbauberechtigte ist in der vereinbarten Höhe (bei Wohngebäuden mindestens 2/3 des Gebäudewerts) zu entschädigen.

Die Bestimmung des Gebäudewerts soll in der Regel durch die Beteiligten einvernehmlich erfolgen. Da die Vorstellungen über den Gebäudewert oft recht unterschiedlich sein werden, sollte der Erbbaurechtsvertrag eine Bestimmung enthalten, wie der Gebäudewert für alle Beteiligten bindend zu ermitteln ist.

#### h) Vorrecht auf Erneuerung, Vorkaufsrechte

Die meisten Erbbaurechtsverträge enthalten weiter eine Bestimmung über das **Vorrecht** des Erbbauberechtigten **auf Erneuerung des Erbbaurechts**. Damit ist



Der aus dieser Wertsicherungsvereinbarung Begünstigte – in der Regel wird dies der Grundstückseigentümer sein – muss in der Regel, um in den Genuss der Erhöhung zu kommen, dem anderen Teil die **Änderung der Zahlungspflicht mitteilen**. Zulässig ist es aber auch, zu vereinbaren, dass die veränderte Zahlungspflicht gleichsam „automatisch“ eintritt. Die Aufforderung zur Zahlung des angepassten erhöhten Zinses hat dann nicht rechtsgestaltende Wirkung, sondern ist lediglich als Hinweis anzusehen. Seit 1994 ist es möglich, diese Dynamik der Erbbauverzinsung so auszugestalten, dass regelmäßige neuerliche notarielle Nachtragsurkunden samt jeweils neuerlicher Eintragungen im Grundbuch entbehrlich werden. Dies ist uneingeschränkt zu empfehlen.

Wegen der Bezahlung des Erbbauzinses (und auch wegen sonstiger im Vertrag übernommener Zahlungsverpflichtungen) unterwirft sich der Erbbauberechtigte in der notariellen Urkunde häufig der **sofortigen Zwangsvollstreckung**. Dem Grundstückseigentümer wird damit bei Nichtzahlung die Möglichkeit an die Hand gegeben, ohne vorherige gerichtliche Klage Maßnahmen der Zwangsvollstreckung einzuleiten. Diese Regelung dient der Verfahrensverkürzung und der Kostenersparnis.

#### **IV. Vollzug des Vertrags**

Nach Vertragsschluss obliegt der Vollzug des Vertrags dem Notar, dem zu diesem Zweck im Vertrag eine umfassende Vollmacht erteilt wird. Mit dem Vollzug ist eine Vielzahl von Tätigkeiten verbunden. So hat der Notar öffentliche Stellen, wie Finanzämter und Gemeinden, zu unterrichten, er überwacht die ordnungsgemäße Eintragung der diversen in der Urkunde bestellten Rechte im Grundbuch und holt alle zu Rechtswirksamkeit und Vollzug des Vertrags erforderlichen Bescheinigungen und Genehmigungen ein. Auch im Nachgang zum Vertragsschluss können sich alle Vertragsteile jederzeit wegen Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Erbbaurechtsbestellung ergeben haben, an den Notar wenden.

Die Erläuterungen in diesem Merkblatt enthalten naturgemäß nur eine Auswahl der wichtigsten im Zusammenhang mit Erbbaurechten auftretenden Rechtsfragen. Wir sind stets bemüht, dieses Merkblatt auf dem neuesten Stand zu halten, können jedoch für diese unentgeltliche Serviceleistung keine amtliche Haftung übernehmen. Für weitere Erläuterungen stehen Ihnen meine Mitarbeiter und ich selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ihr

.....

(Notar)

**nicht** etwa das zwingende Recht des Erbbauberechtigten verbunden, die **Verlängerung** nach Zeitablauf **nach Wunsch verlangen** zu können. Die Rechtsstellung des Erbbauberechtigten entspricht vielmehr der eines Vorkaufsberechtigten. Entscheidet sich der Eigentümer nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechts, das Gebäude selbst zu übernehmen, ist das Vorrecht auf Erneuerung gegenstandslos. Nur wenn weiter ein Erbbaurecht am Grundstück bestehen soll, hat der (zuletzt vorhandene) Erbbauberechtigte einen Anspruch auf bevorrechtigte Berücksichtigung.

Zu unterscheiden ist dieses Vorrecht des Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts von den regelmäßig in einem Erbbaurechtsvertrag enthaltenen **gegenseitigen Vorkaufsrechten** bzgl. Grundstück und Erbbaurecht. Sowohl Erbbauberechtigter als auch Grundstückseigentümer können ja grundsätzlich frei über ihr jeweiliges Eigentum an Grundstück bzw. Erbbaurecht verfügen. Auch wenn der Eigentümer sich vorbehalten hat, solchen Verfügungen im Einzelfall zuzustimmen, wird er zur Abgabe dieser Zustimmungserklärung meist verpflichtet sein. Durch die Vereinbarung von Vorkaufsrechten liegt es in der Hand der Vertragsteile zu verhindern, dass an die Stelle des Vertragspartners, den man sich ausgesucht hat, eine andere Person tritt. Der Vorkaufsberechtigte hat jeweils das Recht, Grundstück bzw. Erbbaurecht zu den Bedingungen (insbes. zu dem Kaufpreis), der mit dem Drittkäufer vereinbart wurde, selbst zu erwerben. Das Vorkaufsrecht gewährt allerdings **kein Ankaufsrecht**, d.h. keine Befugnis, unabhängig von einem Verkauf an Dritte den jeweils anderen Gegenstand (Erbbaurecht bzw. Grundstück) nach eigenem Gutdünken hinzuzuerwerben. Die spätere „Kompletierung“ des Erbbaurechts um das Grundstück ist also von der Verkaufsbereitschaft des Erbbauausgebers abhängig.

### **i) Erbbauzins**

Der Erbbauzins ist das laufende Entgelt, das der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer dafür zu bezahlen hat, dass er den Grund und Boden für lange Zeit zur Nutzung überlassen erhält. Der Erbbauzins kann als **Äquivalent zu einem Kaufpreis, der durch Ratenzahlung erbracht wird**, betrachtet werden, wobei der Unterschied zum Ratenkauf darin besteht, dass das Eigentum beim Kaufvertrag dem Käufer verbleibt, beim Erbbaurechtsvertrag nach Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechts auch bzgl. des Gebäudes wieder an den Grundstückseigentümer zurückfällt.

Die **Höhe des Erbbauzinses** unterliegt wie der Kaufpreis über ein Grundstück der **freien Vereinbarung** der Vertragsteile. Insbes. setzt das Gesetz hier auch keine Grenzen nach oben oder nach unten. Oft wird die Höhe des anfänglichen Erbbauzinses nach einem Prozentsatz (z.B. 4%) des Verkehrswerts des Grundstücks bemessen. Maßgeblich bleibt aber immer der Einzelfall bzw. der Grad der jeweiligen Nutzungsmöglichkeit für den Erbbauberechtigten und die Marktverhältnisse vor Ort. Wegen der langen Laufzeit von Erbbaurechtsverträgen ist es nicht angemessen, für die gesamte Vertragsdauer einen Festbetrag für den Erbbauzins zu vereinbaren. Das Risiko einer Geldentwertung wird daher in nahezu allen Erbbaurechtsverträgen durch die **Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel** ausgeschlossen. Dann ändert sich der Erbbauzins z.B. in dem Verhältnis nach oben bzw. nach unten, in dem sich der Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verändert.