Formulierungsvorschläge Heft 3/2015

# Beitrag des Monats: Das Erlöschen des Erbbaurechts, Dr. Steffen Ott

**S. 78**

**Teilaufhebung des Erbbaurechts (Veränderungsnachweis der Vermessungsbehörde liegt vor):**

Das in Abt. II Lfd. Nr. 1 eingetragene Erbbaurecht wird vom Käufer nicht übernommen, sondern soll hinsichtlich der gekauften Teilfläche gelöscht werden. Die vertragsgegenständliche Teilfläche ist in entsprechender Anwendung des § 1026 BGB lastenfrei abzuschreiben, da die Teilfläche außerhalb des Ausübungsbereichs des Erbbaurechts liegt.

Zum Nachweis, dass der abzuschreibende Grundstücksteil außerhalb des Bereichs der Ausübung des Erbbaurechts liegt, wird auf die sich bei den Grundakten des Grundbuchamts befindliche Eintragungsbewilligung über die Bestellung des Erbbaurechts (Urkunde des Notars [...] mit Amtssitz in [...] vom [...], Urk. Rolle Nr. [...]) und den ebenfalls dem Grundbuchamt vorliegenden amtlichen Veränderungsnachweis vom [...] der Vermessungsbehörde [...] Bezug genommen.

**S. 80**

**Entschädigung bei Zeitablauf:**

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu zahlen. Die Höhe der Entschädigung beträgt fünfzig Prozent des Verkehrswerts des Bauwerks bei Zeitablauf. Bei der Ermittlung des Wertes sind nur solche Gebäude(teile) zu berücksichtigen, die in Übereinstimmung mit diesem Vertrag errichtet wurden.

Die Höhe der zu zahlenden Entschädigung soll zuvorderst im Wege einer Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten festgelegt werden. Kommt innerhalb einer Frist von 28 Tagen nach dem Erlöschen des Erbbaurechts keine Einigung zustande, so soll die Höhe der Entschädigungszahlung durch einen Sachverständigen, der vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer [...] ernannt wird, verbindlich bestimmt werden; die hierdurch anfallenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer und vom Erbbauberechtigten je hälftig zu zahlen.

Die Entschädigung ist zur Zahlung fällig (i) im Fall der Einigung innerhalb von 14 Tagen nach Zustandekommen der Einigung bzw. (ii) im Fall der Bestimmung durch einen Sachverständigen innerhalb einer Frist von 14 Tagen, nachdem dem Grundstückseigentümer der zu zahlende Betrag vom Sachverständigen bekannt gegeben wurde. Eine Verzinsung bis zur Fälligkeit findet nicht statt.

Im Hinblick darauf, dass der hier vereinbarte zu entschädigende Wertanteil von fünfzig Prozent des Verkehrswerts unterhalb der durch § 27 Abs. 2 ErbbauRG festgelegten Quote liegt, stellen die Beteiligten klar, dass die Bestellung des Erbbaurechts nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise erfolgt.

**S. 82**

**1. Ausschluss des Verlängerungsrechts im Erbbaurechtsvertrag:**

Als Inhalt des Erbbaurechts wird vereinbart, dass das dem Grundstückseigentümer durch § 27 Abs. 3 ErbbauRG eingeräumte Recht, seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung durch Verlängerung des Erbbaurechts abzuwenden, ausgeschlossen ist.

**2. Modifikation des Verlängerungsrechts im Erbbaurechtsvertrag:**

Als Inhalt des Erbbaurechts wird Folgendes vereinbart:

Das Angebot des Grundstückseigentümers auf Verlängerung des Erbbaurechts im Sinne des § 27 Abs. 3 ErbbauRG muss dem Erbbauberechtigten frühestens 18 Monate und spätestens 12 Monate vor dem in diesem Erbbaurechtsvertrag festgelegten Zeitpunkt, in dem das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt, zugehen.

Die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks ist durch einen Sachverständigen, der vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer [...] ernannt wird, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ermitteln und durch den Grundstückseigentümer im Angebot kalendermäßig bestimmt anzugeben.

Der Erbbauberechtigte hat sich innerhalb einer Frist von 8 Wochen, gerechnet ab Zugang des Angebots, darüber zu erklären, ob er das Angebot des Grundstückseigentümers auf Verlängerung des Erbbaurechts annimmt oder ablehnt.

**praxisforum: Vertragsgestaltung bei vorzeitiger Renovierung durch den Käufer, Dr. Christoph Suttmann, LL. M. (Columbia)**

**S. 96**

**Besitzübergang ohne Sicherungen für den Veräußerer, dafür mit Belehrung:**[[1]](#footnote-1)

Besitz, Nutzen und Lasten für das Vertragsobjekt (einschließlich der objektbezogenen Versicherungen), Gefahr und Haftung gehen auf den Erwerber über ab sofort. Der Notar hat auf die Gefahren ungesicherter Vorleistungen besonders hingewiesen und geeignete Sicherungsmöglichkeiten, z. B. Besitzübergang erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung oder Abwicklung über Notaranderkonto, vorgeschlagen. Dies wünschten die Beteiligten jedoch nicht.

**S. 97**

**Alt. 1: nur Ermächtigung zu vorbereitenden Maßnahmen:**

Der Veräußerer gestattet dem Erwerber, ab sofort alle zur Durchführung von Modernisierungsarbeiten oder Baureifmachung des Vertragsobjekts erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, insbesondere

* den Grundbesitz zum Zweck der Durchführung von Vorbereitungsarbeiten (z. B. Vermessung, Besprechung mit Handwerkern, Reinigungsarbeiten) zu betreten oder durch Beauftragte betreten zu lassen,
* alles zur Erlangung einer Baugenehmigung oder sonstigen behördlichen Genehmigung oder Bescheinigung jeder Art (z. B. Abgeschlossenheitsbescheinigung) Erforderliche zu tun, überhaupt sämtliche behördliche Angelegenheiten in Bezug auf das Vertragsobjekt zu klären, insoweit auch Anträge namens des Veräußerers bei Behörden zu stellen oder dort das Vertragsobjekt betreffende Unterlagen einzusehen und Auskünfte einzuholen.

Der Erwerber haftet dem Veräußerer jedoch dafür, dass diesem keine Kosten und bei einer etwaigen Nichtdurchführung bzw. Rückabwicklung des Vertrags für den Verkäufer keine tatsächlichen oder rechtlichen Nachteile entstehen. Bauliche Veränderungen sind dem Erwerber mit Ausnahme notwendiger Sicherungsmaßnahmen vor Besitzübergang nicht gestattet. Diese Ermächtigung ist nur aus wichtigem Grund widerruflich.

**Alt. 2: Erlaubnis zu weitergehenden Maßnahmen:**

Der Veräußerer gestattet dem Erwerber, das Vertragsanwesen ab sofort zur Vornahme von Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen auf eigene Gefahr zu betreten oder durch beauftragte Dritte betreten zu lassen. Eingriffe in die bauliche Substanz des Vertragsobjekts von nicht nur unwesentlicher Bedeutung bedürfen dabei jedoch der gesonderten Zustimmung des Veräußerers. Mit Beginn der Maßnahmen des Erwerbers geht die Gefahr des zufälligen Untergangs auf den Erwerber über. Sämtliche mit den Maßnahmen zusammenhängenden Kosten, auch die Kosten für Strom, Wasser etc. hat der Erwerber selbst zu tragen. Um die verursachten Betriebskosten feststellen und abrechnen zu können, verpflichten sich die Vertragsteile, unverzüglich die Verbrauchsmesseinrichtungen (Stromzähler, Wasseruhr etc.) abzulesen, den bisherigen Verbrauch festzustellen und sich gegenseitig zu quittieren.

**Völliger Ausschluss von Verwendungsersatzansprüchen:**

Jeder Aufwendungserstattungsanspruch des Erwerbers für den Fall der Nichtdurchführung oder Rückabwicklung des Vertrags wird ausgeschlossen; umgekehrt hat der Erwerber in diesem Fall dem Veräußerer etwaige Wertminderungen infolge der Umbauarbeiten zu ersetzen. Der Erwerber kann von ihm eingebaute Anlagen (z. B. Heizung) entfernen, wenn er insoweit den ursprünglichen Zustand wiederherstellt.

**S. 98**

**Eingeschränkter Ausschluss von Verwendungsersatzansprüchen:**[[2]](#footnote-2)

Ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen oder Verwendungen auf den Vertragsgegenstand steht dem Erwerber nur zu, wenn der Vertrag aus Gründen nicht zur Durchführung gelangt, die der Veräußerer zu vertreten hat. Umgekehrt hat der Erwerber in diesem Fall dem Veräußerer etwaige Wertminderungen infolge der Umbauarbeiten zu ersetzen. Der Erwerber kann von ihm eingebaute Anlagen (z. B. Heizung) entfernen, wenn er insoweit den ursprünglichen Zustand wiederherstellt.

**Risiken einer Rückabwicklung:**[[3]](#footnote-3)

Der Notar hat den Erwerber über bestehende Risiken bei einer Rückabwicklung des heutigen Vertrages belehrt und empfohlen, Renovierungs- und Umbauarbeiten erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung vorzunehmen.

**Praxisforum: Grundbucheinsicht durch den Notar, Sebastian Mai**

**S. 100**

**Vermerkurkunde über die Einsicht in das elektronisch geführte Grundbuchblatt:**

Der unterzeichnete Notar hat das elektronisch geführte Grundbuchblatt (Beschrieb) am (Datum) abgerufen, dessen Inhalt gemäß dem angeschlossenen Ausdruck wie folgt bezeugt wird:

(Ort und Tag der Ausstellung der Vermerkurkunde, Unterschrift des Notars, Präge- oder Farbdrucksiegel)

**S.101**

**Dokumentation des berechtigten Interesses des Antragstellers:**

Das berechtigte Interesse des Anfragenden ist:

a) rechtlicher Natur (kurze Begründung) und/oder

b) wirtschaftlicher Natur (kurze Begründung) und/oder

c) tatsächlicher Natur (kurze Begründung)

Es wurde wie folgt dargelegt:

**Diskussion: Zu OLG München, Urt. v. 14.5.2014 – 7 U 2983/1, Auslegung eines Pflichtteilsverzichts weichender Geschwister im Falle eines Rückforderungsrechts bei Vorversterben des empfangenden Abkömmlings (mit Anmerkung von *Prof. Dr. Christopher Keim*, notar 2015, 17 f. und *Dr. Robert Lotter*, notar 2015, 68), Andreas Michael Müller**

**S. 104**

**Erstattung des Gleichstellungsgelds:**

Ferner ist - jedoch nur im Fall des Vorversterbens des Erwerbers - von den Berechtigten das vom Erwerber aufgrund dieser Urkunde an seinen Bruder/seine Schwester gezahlte Gleichstellungsgeld zu erstatten bzw. der Erwerber von dieser noch nicht erfüllten Zahlungspflicht freizustellen.

**S. 105**

**Erbrechtliche Bestimmungen:**

Die erbrechtlichen Bestimmungen in vorstehender Ziffer … sind auflösend bedingt vereinbart und entfallen, wenn der Erwerber den Vertragsbesitz aufgrund des geltend gemachten bedingten Übertragungsrechts an die Berechtigten zurück oder an Dritte weiter übertragen muss.

Damit steht dem Erwerber das volle Pflichtteilsrecht wieder zu, falls eine Rück- oder Weiterübertragung erfolgen sollte.

Das Recht zur Geltendmachung des Pflichtteils ist gehemmt bis zum Versterben des Längerlebenden der beiden Berechtigten.

**S**

1. Vgl. Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 7. Aufl. 2014, Rn 1999. [↑](#footnote-ref-1)
2. Siehe auch Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 7. Aufl. 2014, Rn 2010. [↑](#footnote-ref-2)
3. Vgl. auch Schmitz, RNotZ 2001, 365, 368. [↑](#footnote-ref-3)