

---

**essentials**

*Essentials* liefern aktuelles Wissen in konzentrierter Form. Die Essenz dessen, worauf es als „State-of-the-Art“ in der gegenwärtigen Fachdiskussion oder in der Praxis ankommt. *Essentials* informieren schnell, unkompliziert und verständlich

- als Einführung in ein aktuelles Thema aus Ihrem Fachgebiet
- als Einstieg in ein für Sie noch unbekanntes Themenfeld
- als Einblick, um zum Thema mitreden zu können

Die Bücher in elektronischer und gedruckter Form bringen das Fachwissen von Springerautor\*innen kompakt zur Darstellung. Sie sind besonders für die Nutzung als eBook auf Tablet-PCs, eBook-Readern und Smartphones geeignet. *Essentials* sind Wissensbausteine aus den Wirtschafts-, Sozial- und Geisteswissenschaften, aus Technik und Naturwissenschaften sowie aus Medizin, Psychologie und Gesundheitsberufen. Von renommierten Autor\*innen aller Springer-Verlagsmarken.

---

Peter S. Przewieslik

# Erbbaurecht

 Springer Gabler

Peter S. Przewieslik  
München, Deutschland

ISSN 2197-6708  
essentials

ISSN 2197-6716 (electronic)

ISBN 978-3-658-47605-2

ISBN 978-3-658-47606-9 (eBook)

<https://doi.org/10.1007/978-3-658-47606-9>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://portal.dnb.de> abrufbar.

© Der/die Herausgeber bzw. der/die Autor(en), exklusiv lizenziert an Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2025

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jede Person benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des/der jeweiligen Zeicheninhaber\*in sind zu beachten.

Der Verlag, die Autor\*innen und die Herausgeber\*innen gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autor\*innen oder die Herausgeber\*innen übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Springer Gabler ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Wenn Sie dieses Produkt entsorgen, geben Sie das Papier bitte zum Recycling.

---

## Was Sie in diesem *essential* finden können

- Was ist ein Erbbaurecht und welche Bedeutung kommt ihm zu?
- Welche Bedeutung kommt Erbbaurechten bei Immobilien für stationäre Pflege zu?
- Wie entsteht und endet ein Erbbaurecht?
- Was sind die üblichen Regelungsinhalte eines Erbbaurechtsvertrages?

---

## Vorwort

Der Traum vom Eigenheim besteht seit Alters her, ließ und lässt sich in Deutschland jedoch aufgrund seiner Bevölkerungsdichte und nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Baulandes sowie der damit einhergehenden Erwerbspreise – zwischen 2015 und 2022 wurden bis zu ca. 8–9 % Kaufpreissteigerungen per anno verzeichnet –, gerade in Abhängigkeit seiner Lokalisation, nur schwer verwirklichen. Die Kaufpreise reichen dabei bei Grundbesitzflächen zur Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern von EUR 50,00 in ländlich geprägten Regionen bis über EUR 500,00 in Ballungszentren.

Die Probleme der mangelnden Verfügbarkeit von Grundbesitzflächen zur Schaffung von Wohnraum hatte bereits der Reichsgesetzgeber Anfang des letzten Jahrhunderts erkannt. So wurde in der Begründung zur Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 ausgeführt:

*„Nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches jedoch zeigte sich, dass das Erbbaurecht nicht nur der Überrest eines veralteten Rechtsinstitutes war, sondern es gewann neues Leben. Der rasche und ungeahnte Aufschwung des gesamten Wirtschaftslebens im Deutschen Reiche und die starke Bevölkerungszunahme, insonderheit das Aufblühen der Industrie und das damit verbundene rasche Wachstum der Städte führten zu Mißständen im städtischen Wohnungswesen, deren Behebung schon vor dem Kriege im Mittelpunkt der Sozialpolitik stand. In dem Erbbaurecht erblickten die sog. Wohnungsreformer alsbald eines der Mittel, die den unbefriedigenden Zuständen, der Wohnungsnot und der Wohnungssteuerung Abhilfe verschaffen oder hoch ihnen entgegenwirken sollten. Namentlich wurden dabei folgende Vorteile des Erbbaurechts hervorgehoben. Das Erbbaurecht bietet einerseits dem Berechtigten die Möglichkeit, auf fremden Grund und Boden ein Haus zu haben (...) Für den Grundeigentümer andererseits wird der Vorteil des Erbbaurechts insbesondere darin gesehen, dass er seinen*

*Grundbesitz zu Wohnzwecken verwerten kann und eine fortlaufende Rente bezieht, ohne den Boden dauernd aus der Hand geben zu müssen.“*

Auch in heutiger Zeit gewinnt das Erbbaurecht (wieder) zunehmend an Bedeutung.

Daher widmet sich dieses essential dem Erbbaurecht in seinem wesentlichen Grundzügen.

München  
im Januar 2025

Peter S. Przewieslik, Rechtsanwalt

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	1
<b>2</b>	<b>Pflegeimmobilien als Gegenstand eines Erbbaurechtsvertrages</b>	3
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>	7
3.1	Grundstück und seine Bestandteile	7
3.1.1	Begriff des „Grundstücks“	7
3.1.2	Wesentliche Bestandteile des Grundstücks	8
3.1.3	Bestandteile des Grundstücks bei Ausübung eines Rechts	8
3.2	Grundbuch/Erbbaurechtsgrundbuch	10
3.3	Sonderformen	12
3.3.1	Eigentümererbbaurecht	12
3.3.2	Wohnungs-/Teilerbbaurecht	13
3.3.3	Untererbbaurecht	14
3.3.4	Gesamterbbaurecht	15
3.3.5	Nachbarerbbaurecht	17
3.4	Verkehrswert und Beleihung	18
3.5	Steuerliche Behandlung	20
3.5.1	Erbschafts-/Schenkungssteuer	20
3.5.2	Grunderwerbsteuer	20
<b>4</b>	<b>Der Erbbaurechtsvertrag</b>	23
4.1	Formvorgaben	23
4.2	Vertragsinhalte	24

4.2.1	(Erbbaurechts-)Grundstück .....	24
4.2.2	Mangelhaftung des Grundstückseigentümers .....	26
4.2.3	Vertragslaufzeit .....	27
4.2.4	Erbbauzins .....	27
4.2.5	Absicherung Erbbauzins .....	29
4.2.6	Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung .....	30
4.2.7	Bauwerk und Nebenflächen .....	30
4.2.8	Unterhaltung des Bauwerks, Besichtigungsrechte .....	32
4.2.9	Versicherungen .....	33
4.2.10	Verkehrssicherungspflichten .....	33
4.2.11	Lastentragungspflicht .....	34
4.2.12	Zustimmungserfordernis – Verkauf Erbbaurecht .....	34
4.2.13	Versteigerung Erbbaurecht – Zustimmungserfordernis ...	36
4.2.14	Beendigung des Erbbaurechtes durch Aufhebung, Zeitablauf .....	37
4.2.15	Heimfall .....	38
4.2.16	Grundbuchberichtigung .....	40
4.2.17	Vertragsstrafe .....	41
4.2.18	Miet- und Pachtverträge .....	42
4.2.19	Verlängerung des Erbbaurechtes .....	43
4.2.20	Erneuerung des Erbbaurechtes .....	44
4.2.21	Verkaufsverpflichtung .....	44
4.2.22	Vorkaufsrecht .....	45
4.2.23	Rechtsnachfolge .....	45

<b>Was Sie aus diesem <i>essential</i> mitnehmen können .....</b>	<b>47</b>
---	-----------