

Das Erbbaurecht und die vor Inkrafttreten des ZGB in das Grundbuch eingetragenen Vormerkungen, Widersprüche und Vermerke

GERD JANKE,

wiss. Mitarbeiter im Ministerium der Justiz

HARALD MENZKE,

ehern. Leiter der Abteilung Staatliche Notariate beim **Bezirksgericht Neubrandenburg**

Das Erbbaurecht

Bis zum Inkrafttreten des ZGB (<1. Januar 1976) konnte ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet werden. Das Erbbaurecht beinhaltet das veräußerliche und vererbliche Recht, Eigentümer von Bauwerken (Gebäuden und baulichen Anlagen) zu sein, die sich auf einem Grundstück befinden, dessen Eigentümer ein anderer ist. Das Erbbaurecht kann sich auch auf eine für das Bauwerk nicht erforderliche Bodenfläche (in der Regel Hof- und Gartenland) erstrecken, wobei jedoch das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache darstellt. Der Inhaber des Erbbaurechts (Erbbauberechtigter) ist zum Besitz und zur Nutzung des Grundstücks berechtigt, an dem das Erbbaurecht besteht. Die auf diesem Grundstück in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Gebäude und baulichen Anlagen sowie die vorgenommenen Anpflanzungen sind Eigentum des Erbbauberechtigten. Für die Überlassung des Grundstücks hat der Erbbauberechtigte in der Regel ein Entgelt in Form ständig wiederkehrender Geldleistungen (den sog. Erbbauzins) an den Grundstückseigentümer zu entrichten.

Die rechtliche Regelung des Erbbaurechts war in der VO über das Erbbaurecht (ErbbRVO) vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72; Ber. S. 122) bzw. in den §§ 1012 bis 1017 BGB enthalten!

Das Erbbaurecht entstand mit dessen Eintragung in das Grundbuch des belasteten Grundstücks (§ 873 Abs. 1 BGB). Für das Erbbaurecht selbst wurde ein besonderes Grundbuchblatt — das Erbbaugrundbuch — angelegt (§§ 14 bis 17 ErbbRVO).² Die §§ 1012 bis 1017 BGB und die ErbbRVO sind seit dem 1. Januar 1976 nicht mehr geltendes Recht (vgl. § 15 Abs. 2, Abschn. I, Ziff. 1 und 11 EGZGB). Durch § 5 Abs. 2 Satz 1 EGZGB wurde jedoch geregelt, daß die vor Inkrafttreten des ZGB begründeten Erbbaurechte mit dem bisherigen Inhalt auf unbestimmte Zeit weiterbestehen, und zwar auch dann, wenn sie nur befristet (in der Regel für 99 Jahre) bestellt worden waren.³

Für die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer sind die Vereinbarungen maßgebend, die zur Begründung des Erbbaurechts im sog. Erbbaurechtsvertrag und ggf. in späteren Änderungs- und Ergänzungsverträgen getroffen worden waren. Zu beachten ist aber auch, daß dem Grundstückseigentümer ein sog. Heimfallrecht⁴ nicht mehr zusteht (vgl. § 5 Abs. 2 Satz 3 EGZGB).

Das Erbbaurecht stellt dem Wesen nach ein selbständiges Eigentumsrecht am Bauwerk i. S. des § 295 Abs. 2 Satz 1 ZGB dar. Auf das Erbbaurecht sind deshalb die Bestimmungen über Grundstücke entsprechend anzuwenden (§ 295 Abs. 2 Satz 2 ZGB). Es kann daher auch mit Hypotheken (vgl. § 452 Abs. 1 Satz 2 ZGB), Aufbauhypotheken (§ 456 ff. ZGB), Vorkaufsrechten (§ 306 ff. ZGB) und Mitbenutzungsrechten (§ 321 f. ZGB) belastet werden. Belastungen, die bereits vor Inkrafttreten des ZGB im Erbbaugrundbuch eingetragen worden waren, sind gemäß § 6 Abs. 1 EGZGB unverändert bestehen geblieben.

Das Erbbaurecht kann vom Erbbauberechtigten veräußert werden. Bei einer Veräußerung des Rechts gehen das Eigentum an den Gebäuden, den baulichen Anlagen und den Anpflanzungen sowie die Besitz- und Nutzungsbefugnis an dem Grundstück, an dem das Erbbaurecht besteht, auf den Erwerber über. Der Vertrag über die Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der Beurkundung und der staatlichen Genehmigung. Er muß die unbedingte und unbefristete Erklärung der Vertragspartner enthalten, daß das Erbbaurecht auf den Erwerber übergehen soll. Der Rechtsübergang erfolgt mit der Ein-

tragung des Erwerbers in das Erbbaugrundbuch (vgl. § 295 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 297 ZGB; § 23 i. V. m. § 2 Abs. 1 Buchst. a GrundstücksverkehrsVO — GVVO — vom 15. Dezember 1977 [GBl. I 1978 Nr. 5 S. 73] i. d. F. der AnpassungsVO vom 14. Dezember 1988 [GBl. I Nr. 28 S. 330]).

Auch die für die Veräußerung von Grundstücken bestehenden Regelungen in bezug auf den Erwerb durch Ehegatten, die Auskunftspflicht des Veräußerers, die Garantie, die Kosten des Eigentumswechsels und bezüglich des Kaufpreises (§§ 299 bis 305 ZGB) finden bei der Veräußerung von Erbbaurechten entsprechende Anwendung.

Eine im Erbbaurechtsvertrag getroffene Vereinbarung, nach der die Veräußerung und/oder Belastung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf, ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 EGZGB weiterhin rechtswirksam. Versagt der Grundstückseigentümer seine Zustimmung und widerspricht dies den Grundsätzen der sozialistischen Moral (§ 15 Abs. 2 ZGB), kann er auf Klage des Erbbauberechtigten verurteilt werden, der Veräußerung oder Belastung zuzustimmen.

Bei einem Verkauf des Grundstücks, das mit dem Erbbaurecht belastet ist, steht dem Erbbauberechtigten ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu (§ 5 Abs. 2 Satz 4 EGZGB). Auf dieses Vorkaufsrecht finden §§ 306 Abs. 2, 307 Abs. 1 und 2, 308, 309 ZGB Anwendung. Der § 307 Abs. 3 Satz 1 ZGB (Erlöschen des Vorkaufsrechts) ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß das gesetzliche Vorkaufsrecht zwar nicht ausgeübt werden kann, wenn die in dieser Bestimmung genannten rechtserheblichen Tatsachen vorliegen, es aber weiterhin bestehen bleibt und vom Erbbauberechtigten bei weiteren Verkäufen des Grundstücks geltend gemacht werden kann.

Wird das Grundstück, an dem das Erbbaurecht besteht, an den Erbbauberechtigten verkauft, so erlischt — abweichend von der früheren Regelung des § 889 BGB — das Erbbaurecht (§ 5 Abs. 2 Satz 2 EGZGB). Diese Rechtsfolge tritt auch dann ein, wenn das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück auf andere Weise — etwa durch Tausch, Schenkung oder Überlassung — in das Eigentum des Erbbauberechtigten übergeht. In diesen Fällen vereinigt sich das Eigentum des Erbbauberechtigten an den Gebäuden, baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit dem Eigentum am Grundstück, weshalb § 5 Abs. 2 Satz 2 EGZGB entsprechende Anwendung findet.

Ist ein Bürger Eigentümer eines Eigenheims⁵, das in Ausübung eines Erbbaurechts an einem jetzt volkseigenen Grundstück errichtet wurde, so kann diesem Bürger (dem Erbbauberechtigten) gemäß § 5 Abs. 2 Satz 5 EGZGB ein Nutzungs-

1 Die ErbbRVO galt gemäß § 35 i. V. m. § 38 der VO für die seit dem 22. Januar 1919 im Grundbuch eingetragenen Erbbaurechte. Für die seit dem Inkrafttreten des BGB (1. Januar 1900) bis zum 21. Januar 1919 eingetragenen Erbbaurechte waren die §§ 1012 bis 1017 BGB anzuwenden.

2 Zur rechtlichen Regelung des Erbbaurechts vgl. G. Dornberger/H. Kleine/G. Klinger/M. Posch, Das Zivilrecht der DDR, Sachenrecht, Berlin 1956, S. 215 ff.; Bodenrecht, Lehrbuch, Berlin 1976, S. 293 ff.

3 Der § 6 EGZGB findet auf das Erbbaurecht keine Anwendung, weil hierfür § 5 Abs. 2 EGZGB als spezielle Vorschrift besteht.

4 Das Heimfallrecht des Grundstückseigentümers beinhaltet die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (vgl. § 2 Ziff. 4 ErbbRVO).

5 Zur Definition des Eigenheims vgl. § 1 Abs. 1 der (1.) DB zum Gesetz über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 59 S. 590) i. d. F. der 2. DB vom 9. April 1985 (GBl. I Nr. 10 S. 109) sowie § 1 Abs. 1 und 2 der DB zur VO über den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen vom 18. August 1987 (GBl. I Nr. 21 S. 215).