



Stiftungen
der Erzdiözese Freiburg

Kommentierung der Erzdiözese Freiburg zur Checkliste Indeckungnahme bei Erbbaurechts- finanzierungen des Ausschusses für Rechtsfragen vdp Arbeitsgruppe Erbbaurecht 12/2025

www.pfandbrief.de/wp-content/uploads/2026/01/Anlage-Checkliste-Indeckungnahme-bei-Erbbaurechtsfinanzierungen-ID-63415.pdf

Grundlage ist das Erbbaurechtsvertragsmuster der Erzdiözese Freiburg
in der Fassung 2021

www.katholische-stiftungen-freiburg.de/wp-content/uploads/2023/03/EF_Erbbaurechtsvertrag_Muster.pdf

1. DECKUNGSRELEVANTE THEMEN

1.1. MINDESTLAUFZEIT ERBBAURECHT

Erbbaurechtsverträge werden in der Erzdiözese Freiburg i.d.R. über 99 Jahre geschlossen.

1.2. UMFANG DES ERBBAURECHTS

Gem. §1 Abs. 4 des Erbbaurechtsvertragsmusters der Erzdiözese Freiburg erstreckt sich das Erbbaurecht auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen. Vorhandener Aufwuchs wird wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

1.3. ZUSTIMMUNG ZUR BELASTUNG

Das Erbbaurechtsvertragsmuster der Erzdiözese Freiburg sieht grundsätzlich eine Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts vor. Eine Belastungsgrenze gibt es nicht. Gemäß § 14 Abs. 1 stimmt der kirchliche Grundstückseigentümer bereits bei Erbbaurechtsbestellung der Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten zuzüglich beliebiger Zinsen und Nebenleistungen zu, wenn sie für Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts, Banken, Sparkassen, Bausparkassen oder Versicherungsgesellschaften eingetragen werden.

1.4. VERSICHERUNGSANSPRÜCHE

Der Erbbauberechtigte ist gem. des Erbbaurechtsvertragsmusters der Erzdiözese Freiburg verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Elementarschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung, Erdwärmenutzung. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

2. BEWERTUNGSRELEVANTE THEMEN

2.1. ZWANGSVERSTEIGERUNGSFESTE ERBBAUZINSREALLAST VEREINBART?

Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs.1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungs-/Teilerbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt. Betreibt der Inhaber eines im Range nachgehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts, sichert der Grundstückseigentümer zu, die Erbbauzinsreallast nicht kapitalisieren, sondern gemäß § 59, 91 ZVG bestehen zu lassen, wenn der Ersteher des Erbbaurechts spätestens beim Versteigerungstermin erklärt, dass er in alle Rechte und Pflichten des dem Erbbaurecht zugrundeliegenden Erbbaurechtsvertrages und evtl. Vertragsänderungen eintritt.

2.2. VORKAUFRECHTE

Gemäß §14 Abs. 3 des Erbbaurechtsvertragsmusters der Erzdiözese Freiburg bewilligt die kirchliche Rechtsperson bereits bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags, neben der Zustimmung zur Belastung (sh. §14 Abs. 1), auch den Rangrücktritt des Vorkaufsrechts des Grundstückseigentümers. Soll diesbezüglich keine Vorrangseinräumung mit Vollzug im Erbbaugrundbuch erfolgen, sichert der Grundstückseigentümer zu, das zu seinen Gunsten vorrangig eingetragene Vorkaufsrecht gegenüber nachrangig eingetragenen Grundpfandrechten im Zwangsversteigerungsfalle nachrangig zu behandeln und auf einen Wertersatz für das Vorkaufsrecht zu verzichten.

2.3. ZUSTIMMUNG ZUR VERÄUSSERUNG

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen.

2.4. WERTSICHERUNGSKLAUSELN

Gemäß des Erbbaurechtsvertragsmusters der Erzdiözese Freiburg ändert sich der Erbbauzins ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monat, erstmals nach Ablauf von 12 Jahren, danach jeweils nach Ablauf von 6 Jahren, in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der Mittelwert nach oben oder unten verändert hat, der gebildet wird einerseits aus dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) und andererseits aus dem Index der Bruttomonatsverdienste vollbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen) für Deutschland.

3. SONSTIGE HINWEISE

3.1. RÜCKKAUFSRECHTE

Werden in der Erzdiözese Freiburg i.d.R. nicht vereinbart.

3.2. DIENSTBARKEITEN

Sind im Einzelfall von der finanzierenden Bank zu prüfen.

3.3. ABTRETUNG GRUNDSCHULDRÜCKGEWÄHRUNGSANSPRÜCHE

Sind im Einzelfall von der finanzierenden Bank zu prüfen.