Erläuterungen zum Erbbaurecht und zu Sondernutzungs- bzw. Pachtverträgen

Das Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht an einem Grundstück, auf diesem eine Bauwerk zu haben. Es ist als ideelles, dem Grundsatz nach selbständiges Grundstück zu betrachten, mit dem ein reales Grundstück überlagert wird. Beim Erbbaurecht handelt es sich um ein dingliches Recht an einem Grundstück, welches sowohl im Grundbuch des belasteten Grundstücks als auch im Erbbaugrundbuch beim Amtsgericht eingetragen wird. Gegenleistung für das Nutzungsrecht ist der Erbbauzins.

Ein **besonderer Vorzug des Erbbaurechts** besteht in der Möglichkeit, das **Erbbaurecht mit Hypotheken und Grundschulden zu belasten**. Dies erleichtert unter Umständen die Baufinanzierung, da öffentliche Darlehensgeber in der Regel entsprechende Sicherheiten verlangen. Zur Belastung des Erbbaurechts bedarf es jedoch der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers (Grundstückseigentümers).

Das Erbbaurecht kommt mit dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages und der anschließenden Eintragung in das Grundbuch zustande. Der Inhalt eines Erbbaurechtsvertrages ist an die Vorschriften der Verordnung über das Erbbaurecht gebunden. Grundstücksverträge, somit auch Erbbaurechtsverträge, sind immer vor einem Notar abzuschließen und von ihm zu beglaubigen.

Früher betrug die **Laufzeit** eines **Erbbaurechtsvertrages in der Regel 99 Jahre**. In jüngster Zeit werden vielfach Erbbaurechtsverträge schon mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen. Dies scheint wenig sinnvoll, da man ja bei der Errichtung eines Gebäudes ohnehin von einer längeren Nutzungszeit ausgeht. Es empfiehlt sich, eine Vertragslaufzeit von mindestens 60 Jahren zu vereinbaren.

Einige Institutionen, unter anderem auch Kirchengemeinden, sind häufig nicht bereit, mit Sportvereinen Pacht- bzw. Nutzungsverträge abzuschließen, weil sie offenbar befürchten, dass die Risiken bzgl. einer Nichterfüllung der Vertragskonditionen bei einem Verein höher sind als beispielsweise bei einer Gemeinde. In solchen Fällen treten vielfach Gemeinden als Pächter auf und schließen mit Sportvereinen einen sogenannten Unterpachtvertrag. Dieser Unterpachtvertrag unterscheidet sich inhaltlich nicht von einem normalen Pachtvertrag, ist aber an die Konditionen des ursprünglichen Pachtvertrages (zwischen Gemeinde und Kirchengemeinde), z. B. hinsichtlich der Laufzeit und der Bebauungsgenehmigung etc., gebunden. Wenn ein Verein also an einer Nutzung eines Grundstückes von einer Privatperson oder einer Institution interessiert ist, und die Nutzung nur über einen Unterpachtvertrag möglich ist, so sollte er rechtzeitig versuchen, auf die Gestaltung des Hauptpachtvertrages z. B. zwischen einer Kirchengemeinde und der Gemeinde Einfluss zu nehmen, um zu gewährleisten, dass seine Interessen bei Vertragsabschluss hinlänglich berücksichtigt und evtl. Nachverhandlungen vermieden werden.

Sondernutzungs- bzw. Pachtverträge

Zahlreiche Sportvereine sind bei der Wahl eines geeigneten Grundstücks aufgrund der ausgeübten spezifischen Sportart an bestimmte sporttechnische, lagebedingte und gesetzliche Voraussetzung gebunden. Hiervon sind insbesondere wassersporttreibende Vereine, Luftsportvereine und auch SkiClubs betroffen.

Insofern findet diese besondere Situation auch in den Pacht- bzw. Nutzungsverträgen ihren Niederschlag. Bei der Nutzung von Gewässern bzw. Ufergrundstücken können sowohl die Wasser- und Schiffahrtsämter bzw. die Wasser- und Schiffahrtsdirektionen, als auch z. B. der Ruhr- bzw.

Ruhrtalsperrenverband oder der Wupperverband Vertragspartner sein. Entsprechend unterschiedlich sind auch die Vertragsinhalte bzgl. möglicher Bebauungsbeschränkungen und der Vertragslaufzeit. Die Wasser- und Schiffahrtsämter sind befugt, Vertragslaufzeiten bis zu 6 Jahre zu vereinbaren, während die Wasser- und Schiffahrtsdirektionen Nutzungsverträge z. Z. über einen Zeitraum von 18 Jahren abschließen können. Der Ruhr- bzw. Ruhrtalsperrenverband sieht Vertragslaufzeiten von max. 10 Jahren vor. Aus den festgelegten maximalen Vertragslaufzeiten ergibt sich die Problematik, dass Sportvereine auf einem angepachteten Grundstück erhebliche Investitionen tätigen, ohne die Gewissheit zu haben, dass sie das mit hohem finanziellen Aufwand erstellte Objekt auch langfristig nutzen können. Die Liegenschaftsverwaltungen der vorgenannten Institutionen behalten sich in der Regel ein vorzeitiges Kündigungsrecht vor, wenn z. B. der technische Gewässerausbau oder allgemeine öffentliche Interessen dies erfordern. Entschädigungsansprüche werden in den Verträgen grundsätzlich ausgeschlossen. Die Bebauungsgenehmigung wird meistens nur unter den vorgenannten Bedingungen erteilt, obwohl davon auszugehen ist, dass die zuständigen Stellen einer Grundstücksbebauung durch den Verein nur zustimmen, wenn keine lang- oder mittelfristige Planung für den Ausbau des Gewässers bzw. der Uferbefestigung vorliegt. Abgesehen davon, dass bei der Beantragung öffentlicher Finanzierungshilfen langfristige Mindestvertragslaufzeiten gefordert werden, muss sich der Vereinsvorstand vor Inangriffnahme des Projektes fragen, ob er unter dem vorgenannten Risiko umfangreiche Investitionen sowohl im Neubau- als auch im Sanierungs- bzw. Modernisierungsbereich gegenüber seinen Mitgliedern verantworten kann.

Details

Autor:
Landessportbund Nordrhein-Westfalen e. V.

zuletzt aktualisiert:
Februar 2025