

Erbbaurechtsverträge: eine beliebte Alternative zur Grundstückssicherung

von Andrada Haranguş, LL.M. Avocat (Rechtsanwältin RO)

Die klassische Vorgehensweise zur Grundstückssicherung zwecks Errichtung von Bauwerken besteht in dem Erwerb der betreffenden Fläche durch den Abschluss eines Kaufvertrages. Eine in der Praxis zunehmend beliebte Alternative besteht in der Bestellung eines sog. Erbbaurechts (rum. *drept de superficie*) an einem fremden Grundstück zur Errichtung eines bestimmten Bauvorhabens. Besonders im Bereich der erneuerbaren Energie (Photovoltaik- und Windkraftanlagen) – der in Rumänien derzeit wieder stark an Fahrt aufnimmt – ist dies von Interesse.

Die Besonderheiten des Erbbaurechtsvertrages im rumänischen Recht sowie einige seiner Vorteile werden nachfolgend kurz geschildert.

Eigentum am Boden bzw. am Bau

Im rumänischen Recht gilt der Grundsatz, dass der Eigentümer des Bodens automatisch auch Eigentümer der darauf errichteten Bauten wird. Dieser Grundsatz kennt wenige Ausnahmen, wozu auch das Erbbaurecht (als dingliches Recht an einem fremden Grundstück) gehört. Durch die Bestellung eines Erbbaurechts werden das Eigentum am Boden und dasjenige am Bauwerk getrennt; diese Immobilien gehören damit unterschiedlichen Personen.

Das Erbbaurecht ist ein komplexes Recht, das sich aus

- (i) dem Eigentum an dem Bau und
- (ii) dem Nutzungsrecht an dem zugrundeliegenden Grundstück

zusammensetzt. Dieses Nutzungsrecht berechtigt den Inhaber des Erbbaurechts, ein Gebäude auf der Oberfläche oder im Untergrund des fremden Grundstücks zu errichten bzw. das Eigentum daran innezuhaben.

Dauer

In Rumänien werden Erbbaurechte für eine maximale Dauer von 99 Jahren bestellt. Bei Ablauf der o.g. Frist darf das Erbbaurecht erneuert werden. Zwecks Schaffung von Sicherheit betreffend die Laufzeit des Erbbaurechts verpflichten sich die Parteien in der Praxis bereits beim Abschluss des Erbbaurechtsvertrages, seine Dauer um eine zusätzliche Frist (von maximal 99 Jahren) zu verlängern.

Vorbereitende Schritte. Formalitäten

Vor dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist das betreffende Grundstück zu vermessen und im Grundbuch einzutragen.

Die wirksame Bestellung des Erbbaurechts (als dingliches Recht) erfolgt durch den Abschluss eines notariell beurkundeten Vertrages.

Auf dieser Grundlage wird das Erbbaurecht im Grundbuch des belasteten Grundstückes eingetragen. Der Erbbauberechtigte darf die Baugenehmigung für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens im eigenen Namen beantragen und einholen.

Nach Fertigstellung und Abnahme der Bauarbeiten wird der errichtete Bau in ein separates Grundbuch als Eigentum des Erbbauberechtigten eingetragen.

Ablauf des Erbbaurechtsvertrages

Bei Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages erwirbt der Grundstückseigentümer aufgrund des Rechtsinstitutes der Akzession (rum. *accesiune*) das Eigentum an dem vom Erbbauberechtigten errichteten Bau; dies ist verbunden mit der Verpflichtung, dessen Marktwert zum o.g. Ablaufdatum zu zahlen. Von diesem gesetzlichen Grundsatz dürfen die Parteien allerdings vertraglich abweichen.

Wenn der Bau zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts nicht existierte und sein Wert gleich oder größer als derjenige des Grundstückes ist, kann der Grundbesitzer den Erbbauberechtigten auffordern, das Grundstück zum Marktwert zu kaufen, den dieses gehabt hätte, wäre der Bau nicht darauf errichtet worden. Der Erbbauberechtigte darf sich weigern, das Grundstück zu kaufen, wenn er auf eigene Kosten das Bauwerk entfernt und das Grundstück in die vorherige Situation zurückversetzt.

Vorteile

Die Grundstückssicherung durch den Abschluss von Erbbaurechtsverträgen eignet sich am besten im Falle von Bauvorhaben, die eine befristete Dauer haben (z.B. Anlagen zur Herstellung von Energie aus erneuerbaren Quellen). In diesem Fall hat der Bauherr oft kein Interesse, das Eigentum am Boden zu erwerben, vielmehr genügt es ihm, ein Nutzungsrecht zwecks Realisierung der Anlage zu erwerben.

Im Gegensatz zu Kaufverträgen, für die das Durchlaufen eines besonders komplizierten Vorkaufsrechtsverfahrens erforderlich ist (sofern das Grundstück im Außenbereich gelegen ist), dürfen Erbbaurechtsverträge grundsätzlich frei (d.h. ohne die Durchführung eines Vorverfahrens) abgeschlossen werden.

Fazit

Der Abschluss eines notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrages eignet sich am besten für die Sicherung von Fremdgrundstücken zwecks Realisierung von Bauvorhaben mit einer befristeten Laufzeit. Vorteilhaft hierbei ist, dass das bei einem Erwerb von Grundstücken im Außenbereich durchzuführende Vorkaufsrechtsverfahren in diesem Falle nicht anwendbar ist.

Da das rumänische Zivilgesetzbuch nur relativ wenige Bestimmungen zum Erbbaurecht enthält, ist die sorgfältige Gestaltung des Erbbaurechtsvertrages insbesondere im Hinblick auf die Rechte und Verpflichtungen der Parteien und die Auswirkungen des Ablaufs der Vertragslaufzeit zu empfehlen.

Kontakt und weitere Informationen:



STALFORT Legal. Tax. Audit.
Bukarest – Bistrița – Sibiu

Büro Bukarest:

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: bukarest@stalfort.ro

www.stalfort.ro