

Vortrag am 17.2.2013 bei Versammlung des MSA Siedlung eV

1.) Nutzungen der Dienstbarkeiten

a.) Rechtliche Situation bei Erlöschen des Erbbaurechtes, wenn der Erbbauberechtigte das belastete Grundstück ebenfalls erworben hat.

Ausgangssituation:

Anfänglich standen alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Dortmund. Es wurden zum Zwecke der Bebauung an einzelnen Parzellen jeweils Erbbaurechte gebildet. Da die zu errichtenden Häuser nicht alleinstehend, sondern in Gruppen aneinander gebaut errichtet wurden, war es erforderlich gewisse gemeinsame Nutzungen, z.B. die Ableitung des Abwassers oder der Versorgungsleitungen im Grundbuch durch Dienstbarkeiten zu sichern. Folgerichtig aus der Ausgangssituation wurden die jeweiligen Berechtigungen den Erbbaurechten zugeordnet und nicht etwa an den Grundstücken sondern an den herrschenden (berechtigten) und den dienenden (verpflichteten) Erbbaurechten durch Eintragung in das Grundbuch in Abteilung II gesichert.

Für die folgende Betrachtung muss dann unterschieden werden zwischen den berechtigten Erbbaurechten und den verpflichteten Erbbaurechten.

In der Folgezeit erwarben einige Erbbauberechtigte auch das dazugehörige Grundstück. Da es keinen Sinn machte hier 2 Grundbücher zu führen, war es grundsätzlich folgerichtig, dass auf dem eigenen Grundstücke lastende Erbbaurecht löschen zu lassen. Die Grundbuchämter haben dabei darauf geachtet, dass die Belastungen die in Abt II als Dienstbarkeit auf dem Erbbaurecht (also die Berechtigungen für den Nachbarn (Erbbauberechtigten)) nicht gelöscht wurden, sondern als dingliche Verpflichtung in Abteilung II des Grundbuches des Grundstücks eingetragen wurden.

Dabei wurde anfänglich übersehen, dass in den Nachbar-Erbbaurechten als Berechtigter nicht das nunmehr nur noch vorhandene Grundstück anstelle des erloschenen Erbbaurechtes eingetragen wurde. Es verblieb vielmehr bei dem Hinweis auf die Berechtigung des Erbbaurechtes. Dies war aber durch die Löschung untergegangen, d.h. nicht mehr vorhanden. Daraus hat die Rechtsprechung den Schluss gezogen, dass wenn das Erbbaurecht, mit dem die Berechtigung verbunden war, gelöscht wurde,

auch diese Berechtigung untergegangen sei.

Derzeitige Situation

Dies hätte fatale Folgen gehabt, wenn der Bundesgerichtshof nicht in einer Entscheidung vom 17. Februar 2012 diese Rechtsansicht korrigiert hätte: In dieser Entscheidung kam das Gericht zu dem Ergebnis, dass zwar die Rechte nicht mehr grundbuchlich gesichert seien, wenn das Erbbaurecht gelöscht ist, aber materiellrechtlich weiter Bestand hätten.

Dies bedeutet also, dass kein Rechtsverlust durch das Erlöschen des Erbbaurechtes eingetreten ist, sondern die Berechtigung, ohne dass sie im Grundbuch vermerkt ist, nach wie vor noch besteht.

Offen gelassen hat der BGH jedoch leider, ob der ursprünglich durch die Dienstbarkeit Verpflichtete nunmehr auch verpflichtet wäre, die Dienstbarkeit berichtigen zu lassen, so dass der richtige Berechtigte, nämlich das Nachbargrundstück im Grundbuch zu vermerken wäre. Vieles spricht aber dafür, dass diese Verpflichtung auch bestehen dürfte. Obwohl es geringe Kosten auslöst, dürfte insoweit jedem Berechtigten, der nicht mehr durch eine grundbuchlich eingetragenen Dienstbarkeit an den Nachbargrundstücken gesichert ist, dringend zu raten sein, diese Sicherung nunmehr wieder zu betreiben. Notarielle Hilfe ist dabei erforderlich.

b.)Kostentragung bei der Unterhaltung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen, die durch die Dienstbarkeiten gesichert sind

Der dinglichen Sicherung der Dienstbarkeiten in den jeweiligen Grundbüchern liegen unterschiedliche Urkunden zu Grunde:

Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Dortmund und der Westdeutschen Heimbau GmbH von 1954;

der spätere jeweilige individuelle Erwerbsvertrag des Erbbauberechtigten von der Westdeutschen Heimbau GmbH;

sowie die jeweilige Eintragungsbewilligung für die Dienstbarkeiten zum Teil erst 1967;

In allen Verträgen finden sich keine ausdrücklichen Vereinbarungen über die Frage, wie die Lasten der Dienstbarkeiten für die Unterhaltung und im Falle der Erneuerung zu tragen sind.

Es lässt sich aber aus dem Gesamtzusammenhang der Verträge erkennen, dass hier eine Abweichung von der gesetzlichen Situation nicht formuliert wurde. Somit ist davon auszugehen, dass hier § 1020 BGB Anwendung findet, wonach die Nutzer der Anlagen diese in ordnungsgemäßen Zustand erhalten müssen. Dies bedeutet, dass eine gleichmäßige Kostenteilung zwischen allen Nutzern gewollt ist. Dies dürfte auch eine angemessene Regelung im vorliegenden Fall darstellen. Dabei dürfte auf die grundsätzliche Nutzungsmöglichkeit und nicht auf die tatsächliche konkrete Nutzung abzustellen sein, unabhängig davon ob eine ursprünglich vorhandene grundbuchliche Absicherung noch vorliegt oder nicht.

2.) Rechtliche Wirkungen des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages

Der ursprüngliche zwischen der Stadt Dortmund und der Westdeutschen Heimbau GmbH vereinbarte Erbbaurechtsvertrag begann am **8. April 1953** und endet am

7. April 2052.

Grundsätzlich war auch eine vorzeitige Beendigung möglich, wenn gegen die von der Stadt vorgegebenen Bebauungsrichtlinien verstoßen worden wäre. Diese Regelungen in **§ 11** des Vertrages dürften sich erledigt haben, denn sie hatten insoweit einen gewissen Strafcharakter für die Bauphase, wie für die aufgeführten Tatbestände nur 2/3 des Wertes der Aufbauten von der Stadt Dortmund zu ersetzen gewesen wären.

In **§ 13** ist sodann die Entschädigung bei **Ablauf des Erbbaurechtes im Jahre 2052** geregelt:

“ Nach vertragsgemäßigem Ablauf des Erbbaurechts gewährt die Stadt Dortmund der Erbbauberechtigten für die vorhandenen Bauwerke und Anlagen eine **Entschädigung in Höhe des gemeinen Wertes**, den die auf dem Erbbaugelände noch vorhandenen Bauten und Anlagen zur Zeit des Ablaufs des Erbbaurechtes haben.

Die **Entschädigungssumme darf nicht höher** sein als die **tatsächlich aufgewandten Kosten für die Ausführung** der gemäß diesem Vertrag genehmigten Bauten abzüglich eines angemessenen Ersatzes für Abnutzung. Die Entschädigungssumme darf auch **nicht den Nutzungswert übersteigen**, den die Bauten zur Zeit der Übergabe für die Stadt Dortmund haben. Der Nutzungswert ist aufgrund des Mietertrages, den die Gebäude nebst den übrigen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Beschaffenheit zur Zeit des Ablaufs des Erbbaurechtes nachhaltig gewähren können, in der Weise zu berechnen, dass der nach Abzug eines angemessenen Betrages für Abgaben, Verwaltung, Instandsetzung,

Abschreibung und Reservestellung verbleibende Reinbetrag unter Anwendung eines angemessenen Zinsfußes kapitalisiert wird.“

Etwaige Belastungen werden wertmäßig als Abzug berücksichtigt. Es befindet sich auch eine **Schiedsklausel** in dieser Regelung wonach 2 Sachverständige, die jeweils von den Vertragsparteien zu benennen sind den Wert festsetzen. Soweit Sachverständige nicht benannt werden, soll der Landgerichtspräsident in Dortmund diese benennen.

Nach **§ 14** hat jedoch der Erbbauberechtigte grundsätzlich das **Vorrecht auf Erneuerung**. Die entsprechende Vorschrift geht jedoch davon aus, dass nach Ablauf des Erbbaurechtes, der Erbbaurechtsausgeber ein neues Erbbaurecht mit einem Dritten vereinbaren will. Diese Regelung entspricht also dem Vorkaufsrecht, d.h. sie greift nur ein, wenn in der Tat auch ein neues Erbbaurecht ausgegeben werden soll, nicht wenn die Stadt Dortmund das Grundstück und das Gebäude in Zukunft selbst nutzen will.

§ 17 des Vertrages räumte **gegenseitig ein Vorkaufsrecht** ein, d.h. also der Stadt Dortmund hinsichtlich des Erbbaurechts, dem Erbbauberechtigten hinsichtlich des Grundstückes.

Diese Regelungen führen dazu, dass je kürzer das Erbbaurecht noch läuft, der Wert des Erbbaurechtes sinkt. Es kann daher nur jedem Erbbauberechtigten **nachdrücklich empfohlen** werden, **das entsprechende Grundstück auch zu erwerben**, um eine nachhaltige **Werterhaltung seiner Investitionen** zu sichern.

3.)Sonstiges

Eine besondere Verpflichtung, die insbesondere in der heutigen Zeit Relevanz bekommen könnte, da ein freier Markt von Versorgern vorhanden ist, ist die Verpflichtung in **§ 18 Verträge über die Lieferung von Gas, Wasser und Strom** nur mit den von der Stadt Dortmund bestimmten Gesellschaften bzw. im Einvernehmen mit der Stadt Dortmund mit anderen Unternehmen zu schließen und den Eigentümer verpflichtet auch allen Nutznießern d.h. also auch Mietern und Pächtern die gleiche Verpflichtung aufzuerlegen.