

4. Dingliche Rechte an staatseigenen Grundstücken

4.1 Grundsätze für die Bestellung dinglicher Rechte an staatseigenen Grundstücken

¹Dingliche Rechte an staatseigenen Grundstücken dürfen nur in unumgänglichen Fällen und nur in dem unbedingt notwendigen Umfang bestellt werden. ²Dingliche Rechte an staatseigenen Grundstücken dürfen unter Berücksichtigung des Art. 81 BV gemäß Art. 64 Abs. 4 Satz 1 BayHO nur gegen angemessenes Entgelt bestellt werden.

4.2 Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

4.2.1

Die Bestellung von Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten an staatseigenen Grundstücken sowie die Löschung von Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten des Freistaats Bayern an fremden Grundstücken erfolgen nur gegen ein von der Immobilien Freistaat Bayern festzusetzendes angemessenes Entgelt.

4.2.2

¹Die Entgelte sind, wenn sie als einmalige Entschädigungen vereinbart werden, im Grundstock zu vereinnahmen bzw. zu verausgaben. ²Werden für die Bestellung einer Dienstbarkeit an Stelle einer einmaligen Entschädigung jährlich wiederkehrende Leistungen, d.h. Renten, nicht jedoch Teilzahlungen vereinbart, so sind die Leistungen haushaltsmäßig wie Mieteinnahmen bzw. wie Bewirtschaftungskosten zu behandeln.

4.3 Erbbaurechte

4.3.1

Die Bestellung von Erbbaurechten an staatseigenen Grundstücken nach Art. 64 Abs. 6 BayHO setzt voraus, dass die Grundstücke für Zwecke des Staates dauernd entbehrlich sind.

4.3.2

Für die Veräußerung von Erbbaurechten gilt Nr. 1 (Veräußerung staatseigener Grundstücke) entsprechend.

4.3.3

Der Belastung von Erbbaurechten an staatseigenen Grundstücken mit Grundpfandrechten darf nur unter den folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:

a) Als Inhalt des Erbbaurechtsvertrages wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

b) Die Belastung soll mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar sein, wobei die Darlehensmittel in der Regel der Finanzierung eines Bauvorhabens auf dem Erbbaugrundstück dienen sollen.

c) Es sollte sichergestellt sein, dass die Belastung spätestens zwei Jahre vor Erlöschen des Erbbaurechts planmäßig getilgt ist, und dass die dinglich zu sichernden Darlehen, soweit sie für Baumaßnahmen verwendet werden, nur entsprechend dem Baufortschritt oder nachträglich ausgezahlt werden, es sei denn, die Belastung ist nicht höher als die im Zeitpunkt des Heimfalls voraussichtlich zu leistende Entschädigungszahlung.

d) Der Erbbauberechtigte sollte sich möglichst verpflichten, die Grundpfandrechte löschen zu lassen, wenn sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen, und zur Sicherung des Lösungsanspruchs eine Vormerkung gemäß § 1179 BGB in das Erbbaugrundbuch eintragen lassen.

4.4 Rangrücktritte

4.4.1

Rangrücktrittserklärungen für Kaufpreisresthypotheken, Erbbauzinsen, Vorkaufsrechte an Erbbaurechten und Vormerkungen zur Sicherung von Wiederkaufsrechten dürfen nur abgegeben werden, soweit die Vermögensinteressen des Freistaats Bayern durch den Rangrücktritt nicht gefährdet und für die in Abteilung III des Grundbuchs vorgehenden Rechte Löschungsvormerkungen gemäß § 1179 BGB im Grundbuch eingetragen werden.

4.4.2

Für Rangrücktritte mit dinglichen Rechten an Erbbaurechten gilt 4.3.3 Buchst. a entsprechend.

4.4.3

Soll mit einem Grundpfandrecht im Rang zurückgetreten oder einer Grundschuld der Vorrang eingeräumt werden, so ist dinglich sicherzustellen, dass die vorrangige Belastung nach Valutierung gelöscht wird.