


# Erbbaurecht: Alte Idee mit neuen Perspektiven?

Gelegentlich werden Immobilien mit dem Vermerk Erbbaugrundstück auf dem Immobilienmarkt angeboten. Sehr häufig handelt es sich dabei um ältere Häuser zu vergleichsweise günstigen Konditionen. Warum sind diese Häuser so günstig? Mit welchen Vor- oder Nachteilen muss ein Käufer rechnen?

*Das Erbbaurecht gewinnt angesichts hoher Immobilienpreise wieder an Bedeutung. Ursprünglich diente es insbesondere nach dem Krieg der Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungskreise mit Wohneigentum. Auch heute vergeben Kirchen, Grundbesitzer und Gemeinden wieder Erbaurechte an Grundstücken, um neue Wohngebiete zu begründen und der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.*

*Das Besondere an einem Erbaurecht ist die eigentumsrechtliche Trennung*

*zwischen Grundstück und Gebäude. Der Käufer eines Erbbaurechtes spart die Kosten für das Baugrundstück und zahlt nur für die Errichtung oder den Wert des Gebäudes. Als Gegenleistung erhält der Grundstückseigentümer über eine festgelegte Zeit von meistens 66 oder 99 Jahren einen Erbpachtzins. In neuerer Zeit wird das Erbbaurecht auch im Gewerbeimmobilienbereich genutzt.*

*In einem Erbbauvertrag werden alle Rechte und Pflichten der Beteiligten geregelt, unter anderem folgende Einzelheiten:*

- Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerkes
- Versicherung des Bauwerkes und Wiederaufbau im Falle der Zerstörung
- Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall);
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen
- Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf
- Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen

*Das Erbbaurecht wird im Grundbuch des Erbbaurechtgebers an erster Rangstelle eingetragen. Mit der Bestellung eines Erbbaurechts wird ein eigenes Grundbuch – das Erbbaugrundbuch – eingerichtet. Es ist ebenso aufgebaut wie das Grundbuch für normale Grundstücke und spiegelt die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den beteiligten Parteien wieder. Ins Bestandsverzeichnis werden der Inhalt des Erbbaurechts einschließlich etwaiger Zustimmungserfordernisse für Belastungen und Veräußerungen eingetragen sowie der vereinbarte Erbbauzins und die Möglichkeit der Erbbauzinsanpassung.*

*Der Erbbauzins errechnet sich aus dem Wert des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts und beträgt üblicherweise etwa fünf Prozent des Grundstückswertes. Ist das Grundstück 100.000 Euro wert, zahlt der Immobilienkäufer pro Jahr einen Erbbauzins von 5.000 Euro. Ein Erbbaugrundstück kann wie ein normales Grundstück verkauft, vererbt oder belastet werden, zum Beispiel mit einer Hypothek.*

*Für heutige Käufer eines schon länger bestehenden Erbbaurechts stellt sich die Frage, wie lange der Vertrag noch läuft, ob er verlängert werden kann oder ob das Grundstück eventuell in absehbarer Zeit gekauft werden kann. Die Antworten auf diese Fragen sind relevant für den Wert des Hauses. Häuser auf Erbpacht sind oft deshalb günstiger, weil sie bereits in die Jahre gekommen sind,*

*Renovierungskosten anstehen und die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Grundsätzlich gilt: Die Wertsteigerung einer Immobilie resultiert aus dem begrenzten Vorhandensein von Grund und Boden. Dagegen verursachen Bauten normalerweise Kosten, weil sie in Stand gehalten werden müssen.*

*Haben Sie Fragen zum Erbbaurecht, zur Veräußerung oder zum Wert eines Hauses auf Erbpacht?*

*Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.*
*Wir beraten Sie gern.*