

1. Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht ist ein zeitlich begrenztes Recht, auf einem fremden Grundstück ein Haus zu errichten und zu nutzen. Die feste Laufzeit des Erbbaurechts und die Höhe der jährlichen Erbbauzinsen sind in einem Vertrag geregelt.

2. Was sind die Vorteile eines Erbbaurechts?

Der größte Vorteil beim Bau oder Kauf eines Hauses auf einem Erbbaugrundstück ist, dass die Finanzierung des Grundstückspreises entfällt. Das spart Eigenkapital und eröffnet auch Bauherren mit kleinerem Budget die Chance auf ein eigenes Heim. Der Bauherr pachtet dabei ein Grundstück – für eine feste Laufzeit - statt es zu kaufen. Dafür zahlt der Bauherr monatlich oder jährlich eine Art Miete, den sogenannten Erbbauzins. Die Vorteile aus Sicht des Grundstückseigentümers bestehen darin, dass er sich von seinem Grundstück nicht trennen muss, er langfristig wieder einen Zugriff auf das Grundstück hat und über den Erbbauzins eine laufende Einnahme erhält. Steigt der Wert des Grundstücks, kommt ihm die Wertsteigerung zugute.

3. Was sind die Nachteile eines Erbbaurechts?

Ein großer Nachteil der Erbpacht ist, dass der Pächter des Grundstücks nicht der Eigentümer ist. Vor allem in Zeiten niedriger Zinsen lohnt es sich meistens eher, ein Grundstück zu kaufen. Denn dann sind Bauherren nach der Tilgung des Darlehens schuldenfrei und Eigentümer des Grundstücks, während beim Erbbaurecht die Erbpacht über die gesamte Vertragslaufzeit zu zahlen ist.

4. Wer vergibt Erbbaurechte?

Erbbaurechtsgeber können Kommunen, Kirchen, Stiftungen oder auch Privatpersonen sein.

5. Wie lange läuft ein Erbbaurecht?

In der Praxis sind Zeiträume von 60 bis 99 Jahre in Deutschland üblich. Aber im Gesetz über das Erbbaurecht gibt es keine Vorgaben dazu, es sind daher auch längere wie auch kürzere Vertragslaufzeiten möglich.

6. Wie hoch ist der Erbbauzins?

Der Erbbauzins beträgt meist einen bestimmten Prozentsatz des Grundstückswertes und ist frei vereinbar. Oft werden 2 % bis 5 % des Grundstückswertes als jährlich zu leistender Erbbauzins im Erbbaurechtsvertrag festgesetzt.

7. Kann ein bestehendes Gebäude auf einem Erbbaugrundstück erweitert werden?

Häufig ist gemäß Vertrag die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich, die neben den behördlichen Genehmigungen für geplante Umbauten eingeholt werden muss. Da sich durch die Baumaßnahmen häufig die Qualität und Nutzung des Grundstücks verändert, kann sich dadurch auch der Erbbauzins erhöhen.

8. Kann ein Erbbaurecht verkauft werden?

Ein Erbbaurecht kann verkauft, vererbt oder übertragen werden. Häufig ist beim Verkauf jedoch die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

9. Können für ein Erbbaurecht auch Grundschulden oder Hypotheken aufgenommen werden?

Erbbaurechte können zur Sicherung eines Darlehens prinzipiell wie Grundstücke beliehen werden. Den Kreditgebern dient der Wert des Gebäudes und des Erbbaurechts als Sicherheit.

10. Ist für eine Belastung des Erbbaurechts die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers notwendig?

Für Grundpfandrechte ist häufig im Erbbaurechtsvertrag die Zustimmung des Grundstückseigentümers vorgesehen. Hintergrund: Um die Rechte des Grundeigentümers zu schützen, soll die Höhe der Belastungen den Restwert des Gebäudes nicht übersteigen.

11. Kann ein Erbbaurecht verlängert werden?

Je kürzer die Restlaufzeit eines Erbbaurechts, desto schwieriger wird es, die Immobilie zu verkaufen oder zu beleihen. Einen Anspruch auf Verlängerung des Erbbaurechts gibt es grundsätzlich nicht, dieser kann jedoch vertraglich geregelt werden. Der Erbbauberechtigte sollte rechtzeitig vor Ablauf der Laufzeit bei dem Grundstückseigentümer nach den Möglichkeiten einer Verlängerung fragen.

12. Ist ein Kauf des Erbbaugrundstücks durch den Erbbauberechtigten möglich?

Der Erbbauberechtigte hat keinen Anspruch auf den Kauf des gepachteten Grundstücks. Das ist Verhandlungssache und liegt in der Entscheidung des Grundstückseigentümers, ob dieser bereit ist, das Grundstück zu verkaufen und zu welchem Preis.

13. Was passiert, wenn das Erbbaurecht abläuft?

Das Erbbaurecht erlischt mit Eintritt des Endtermins. Der Grundstückseigentümer hat dem Erbbauberechtigten meist eine Entschädigung für das Gebäude zu leisten. Die Höhe und Art der Entschädigung ist im Vertrag vereinbart.

14. Was ist ein Heimfall?

Bei groben Vertragsverstößen oder längerem Ausfall der Erbbauzinsen kann der Grundeigentümer die Rückübertragung (Heimfall) des Erbbaurechts verlangen. Der Erbbauberechtigte erhält nur eine angemessene Entschädigung für die Auflösung des Vertrages und teilweise für das Gebäude.