

Führung / Kommunikation

Drei Irrtümer über das Erbbaurecht – Jahrestagung am 20. und 21. Februar in Nürnberg

Erbbauberechtigte haben nahezu dieselben Rechte wie Grundstückseigentümer – und fahren dabei finanziell oft günstiger. Trotzdem reagieren viele Menschen skeptisch, wenn sie mit dem Erbbaurecht konfrontiert werden. Warum ist das so? Der Deutsche Erbbaurechtsverband hat die drei größten Irrtümer zum Thema zusammengestellt und erklärt, was es damit auf sich hat.



Wer Eigentümer eines Gebäudes werden will, muss kein Grundstück dazu kaufen, alle Grafiken: Deutscher Erbbaurechtsverband

Irrtum 1: „Am Ende nehmen die mir das Haus weg.“

Das Erbbaurecht ermöglicht die Trennung zwischen dem Eigentum am Haus und dem Eigentum am Grundstück. Das heißt: Der Erbbauberechtigte erwirbt zwar kein Grundstück, aber das Recht, darauf sein eigenes Haus zu bauen. Im Gegenzug zahlt er einen Erbbauzins. Erbbauverträge haben in der Regel sehr lange Laufzeiten bis zu 99 Jahre. Viele Menschen fürchten, dass sie am Ende dieser Laufzeit mit leeren Händen dastehen könnten. Doch das ist nicht der Fall. Wörtlich heißt es in Paragraph 27 des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz): „Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Als Inhalt des Erbbaurechts können Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung und die Art ihrer Zahlung sowie über ihre Ausschließung getroffen werden.“ „In der Praxis ist es außerdem meist so, dass auch die Erbbaurechtsgeber ein Interesse daran haben, das Erbbaurecht zu verlängern“, erklärt Dr. Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbandes. „Dann stellt sich die Frage nach der Entschädigung überhaupt nicht.“

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Irrtum 2: „Volleigentum ist grundsätzlich günstiger als ein Erbbaurecht.“

Wer ein Erbbaurecht erwirbt, schont zunächst seine Liquidität, weil er den Kaufpreis für das Grundstück nicht aufbringen muss. Dieser Liquiditätsvorteil kann bei normalen Konditionen über Jahrzehnte andauern – selbst in Zeiten niedriger Hypothekenzinsen. Beispiel: Bei einem Hypothekenzins von 2,5 Prozent und einem Erbbauzins in der gleichen Höhe besteht der Liquiditätsvorteil gegenüber Kauf und Finanzierung für 59 Jahre – wenn von 0,- Euro Eigenkapital, 2 Prozent Tilgung und 2,5 Prozent Zinsen in den ersten 10 Jahren sowie 5 Prozent Zinsen ab Jahr 11 ausgegangen wird. Selbst bei einem Erbbauzins von 5 Prozent würde in diesem Beispiel der Liquiditätsvorteil noch für fast 20 Jahre bestehen. [CC1]



Irrtum 3: „Ich bezahle viel mehr, als das Grundstück wert ist.“

In der Tat: Wer zum Beispiel einen Erbbauzins von 4 oder 5 Prozent über die gesamte Laufzeit eines 99-jährigen Erbbaurechtsvertrages bezahlt, gibt mehr Geld aus, als das Grundstück insgesamt wert ist. Allerdings sieht die Realität meist anders aus. „Nur sehr selten behält die Familie das Haus über die volle Vertragslaufzeit, indem es mindestens einmal vererbt wird. Die meisten Erbbaurechte werden während der Vertragslaufzeit wenigstens einmal verkauft. So kommen immer wieder neue Erbbauberechtigte in den Genuss des bestehenden Liquiditätsvorteils“, weiß Matthias Nagel[NM2]. Und: Wer zur Miete wohnt, zahlt monatlich deutlich mehr Geld an den Vermieter – aber steht am Ende ganz ohne Eigentum da.

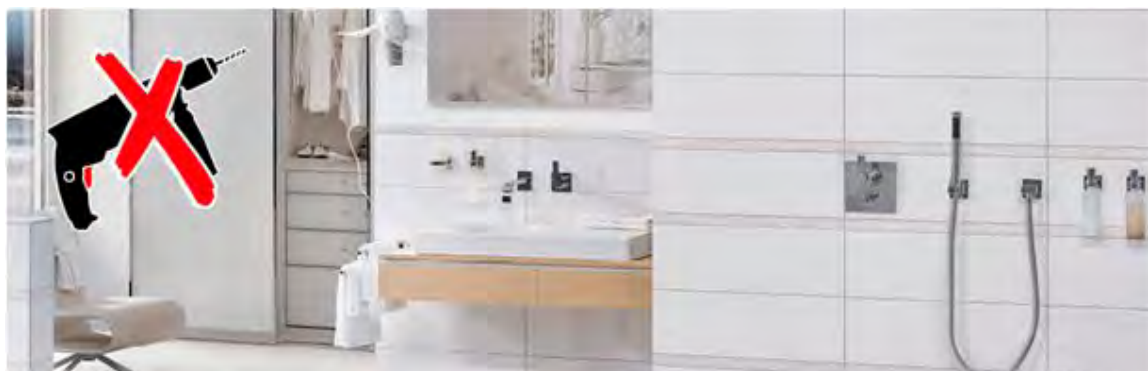
„Das Erbbaurecht ist nicht immer und nicht für jeden geeignet“, fasst Matthias Nagel zusammen. „Aber es bietet unbestreitbare Vorteile, die oft übersehen werden. Die Vergabe von Immobilienkrediten wurde in den vergangenen Jahren immer stärker reguliert. Gleichzeitig erhöhen die steigenden Grundstückskosten häufig den Finanzierungsbedarf. Für viele Menschen macht das Erbbaurecht das eigene Haus dann überhaupt erst finanzierbar.“

Cathrin Christoph

Das Erbbaurecht bietet viele Facetten, deshalb veranstaltet der Deutsche Erbbaurechtsverband bereits zum vierten Mal seine Jahrestagung. Ein Schwerpunkt liegt auf den steuerlichen Aspekten des Erbbaurechts. Neben der Gestaltung des Vertragswerkes und der geplanten Reform der Grundsteuer stellen sich auch steuerrechtliche Fragen bei Ablauf von Erbbaurechtsverträgen. Ein weiterer Punkt ist die Frage: Wie Banken das Erbbaurecht beurteilen und welche Möglichkeiten es Kommunen bietet. Auch rechtliche Aspekte in Bezug auf Nachbarerbbaurechte kommen zur Sprache sowie die Frage, welcher Erbbauzins in niedrigen Hypothekenzinszeiten marktgerecht ist.

Die Jahrestagung findet am 20. und 21. Februar im Nürnberger NH Collection City Hotel statt. Mehr über die Referate und die Anmeldung finden Sie hier per [KLICK](#)

Erbaurecht - Jahrestagung
am 20. und 21. Februar in
Nürnberg. Hier anmelden!



**nie wieder
bohren.**