

Gebäude / Umfeld

Erbbauerecht: Ohne eigenem Grundstück bauen

Um bis zu 45 Prozent sind die Baulandpreise in einigen Regionen Deutschlands in den vergangenen fünf Jahren gestiegen. Gerade in Ballungsräumen stellen die Kosten für das Grundstück eine hohe Hürde dar. Der Erwerb eines Erbbauerechts ist eine Möglichkeit, trotzdem eine Immobilie zu realisieren.

So funktioniert das Erbbauerecht



Erbbauerechtsvertrag
 • Grundstück gegen jährlichen Erbbauzins



Nutzung
 • Laufzeit: 60 – 99 Jahre
 • Erbbauerecht und Immobilie veräußerbar/vererbbar



Zum Ende der Laufzeit
 • Rückgabe Grundstück und Immobilie (gegen Entschädigung)
 • Vorkaufsrecht Erbbauerechtsnehmer/Erben
 • Verlängerung Erbbauerecht

Wer neu bauen möchte, braucht ein Grundstück. Da die Nachfrage nach Bauland hoch ist und wächst, das Angebot aber gleich bleibt oder gar rückläufig ist, ziehen die Preise an. Zwischen 2012 und Mitte 2017 sind diese in den Groß- und Mittelstädten Süddeutschlands um etwa 45 Prozent gestiegen. Ein Quadratmeter Bauland kostet dort aktuell im Schnitt 480 Euro. Bei einem 400-Quadratmeter-Grundstück sind das fast 200.000 Euro – Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notargebühren noch nicht eingerechnet. Auch in anderen Regionen Deutschlands haben die Preise angezogen, wenn auch auf niedrigerem Niveau. Im Bundesdurchschnitt rechnen die Immobilienexperten der LBS für das Jahr 2017 mit einem Anstieg um etwa sechs Prozent.

„Eine Möglichkeit, Kosten einzusparen bieten Erbbauerechte. Statt Grund und Boden zu kaufen, erwerben Bauherren hier das Recht, ein Grundstück über einen bestimmten Zeitraum – häufig 60 bis 99 Jahre – zu nutzen und zu bebauen“, erklärt Sven Schüler von der LBS. Erbbauerechtsgeber können Kommunen, Stiftungen oder Kirchen sein, aber auch Privatleute.

Das Erbbauerecht wird im Grundbuch eingetragen und kann ebenso wie die auf dem Grundstück stehende Immobilie verkauft oder vererbt werden. Für das Erbbauerecht wird ein jährlicher Erbbauzins fällig, der im Schnitt bei drei bis vier Prozent des Grundstückwertes liegt und während der Laufzeit angepasst wird. Für das eingangs erwähnte 400-Quadratmeter-Grundstück ergibt sich somit eine jährliche Belastung von etwa 5.700 Euro. Die Immobilie selbst kann über eine klassische Baufinanzierung mit Bausparvertrag finanziert werden. „Das Erbbauerecht kann gerade in Regionen mit hohen Grundstückspreisen eine Alternative zum Kauf sein“, sagt Sven Schüler. „Schließlich bringt der geringere Kapitalbedarf Vorteile bei der Finanzierung.“

Wer ein Erbbaurecht erwirbt, sollte darauf achten, dass im Vertrag alle wichtigen Bedingungen geregelt sind. Also neben der Höhe des jährlichen Erbbauzinses auch, wie dieser während der Laufzeit angepasst wird und was passiert, wenn das Erbbaurecht nach der vereinbarten Frist ausläuft.

Grundsätzlich fällt das Grundstück in diesem Fall zurück an den Erbbaurechtsgeber, für die darauf stehende Immobilie ist eine Entschädigung vorgesehen. Deren Berechnung sollte geregelt sein. Es lassen sich aber auch eine Verlängerungsoption oder ein Vorkaufsrecht für das Grundstück vertraglich festschreiben. Wer daran interessiert ist, ein Erbbaurecht zu erwerben, sollte sich vorab über die jeweiligen, teils sehr unterschiedlichen Bedingungen informieren. Möglich ist das beispielsweise beim Deutschen Erbbaurechtsverband (<http://www.erbbaurechtsverband.de>), in dem öffentliche, kirchliche und private Erbbaurechtsgeber organisiert sind.

8. MAINZER IMMOBILIENTAG (MIT)

FREITAG, 10. NOVEMBER 2017

AULA HOCHSCHULE MAINZ



- Anzeige -