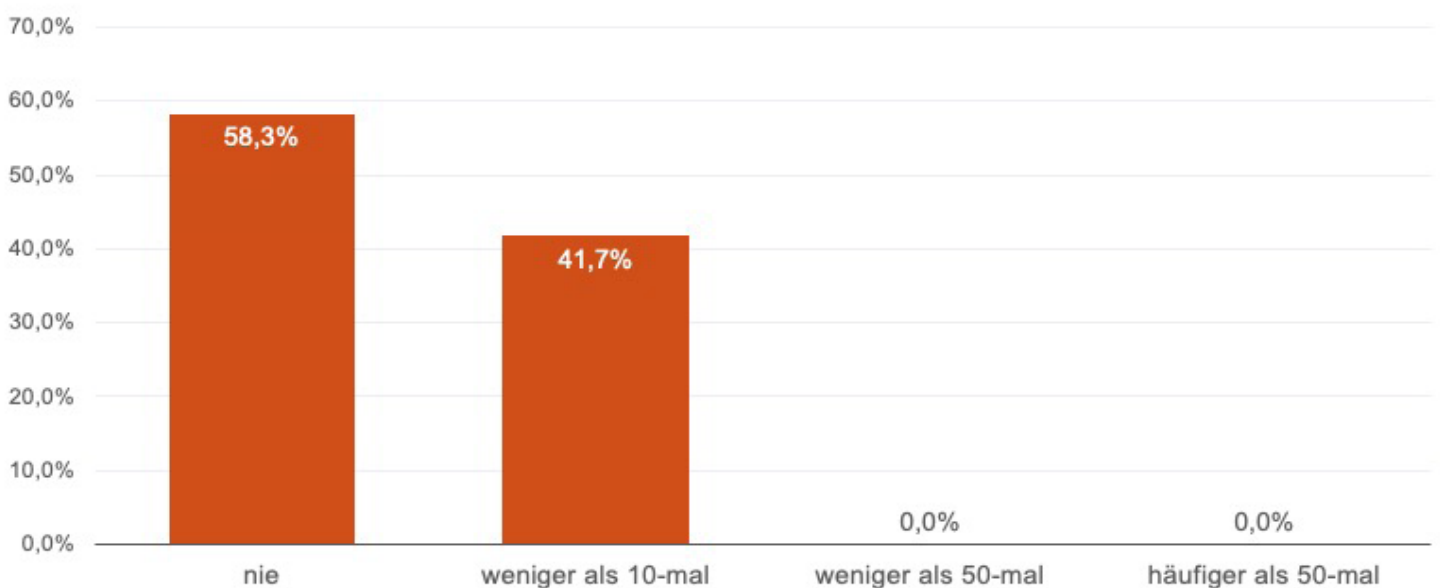


Erbbaurecht: Laufzeit von mehr als 99 Jahren – Was passiert beim Heimfall

Der Heimfall ist eine Besonderheit des Erbbaurechts. Tritt er ein, geht das Gebäude, das auf dem Erbbaurechtsgrundstück steht, vor Vertragsablauf in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. In der Praxis passiert das allerdings ausgesprochen selten, wie der Deutsche Erbbaurechtsverband jetzt in einer Umfrage herausfand.

Wie oft ist in den letzten 20 Jahren bei Ihnen der Heimfall eingetreten?



Erbbaurechtsverträge sind üblicherweise sehr langfristig angelegt: Die mittlere Laufzeit neuer Verträge liegt in Deutschland bei 85 Jahren. 36 Prozent aller Erbbaurechtsgeber gewähren sogar Laufzeiten von mehr als 99 Jahren. Allerdings kann der Erbbaurechtsgeber im Vertrag bestimmte Voraussetzungen festlegen, unter denen es zum Heimfall kommt und das Erbbaurecht vorzeitig endet. Dann geht das Gebäude gegen eine Entschädigung in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über.

Der Deutsche Erbbaurechtsverband hat im April 2022 seine Mitglieder zu ihren Erfahrungen mit dem Heimfall befragt. 96 Prozent der Teilnehmer gaben an, dass ihre aktuellen Verträge entsprechende Regelungen enthalten. Allerdings kommt der Heimfall in der Praxis nur sehr selten zur Anwendung: 58,3 Prozent der Befragten gaben an, dass er in den letzten 20 Jahren nie eingetreten sei. Bei 41,7 Prozent war es seltener als zehnmal der Fall.

Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300
digitalisierten und restaurierten Privatfil-
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

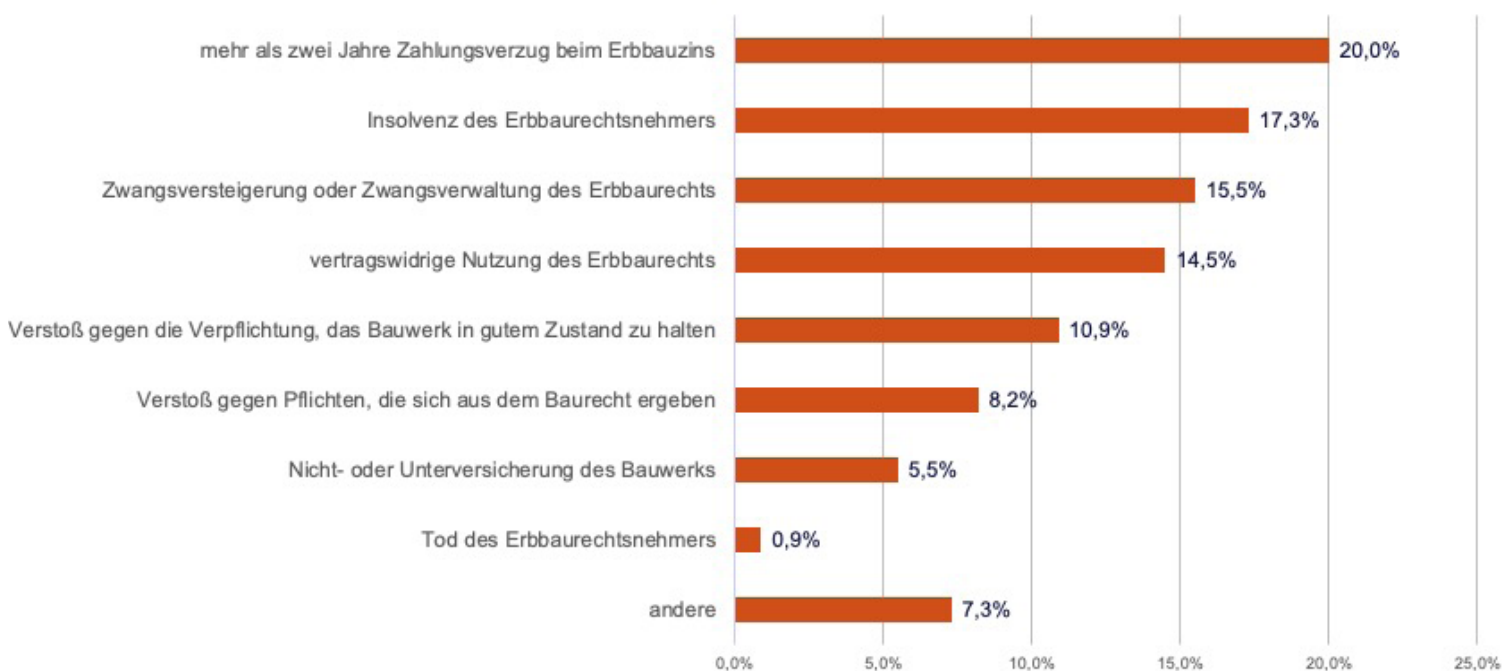
[Hier bestellen](#)



Mögliche Gründe für den Heimfall

Als mögliche Gründe für den Heimfall werden mehr als zwei Jahre Zahlungsverzug, die Insolvenz des Erbbaurechtnehmers, eine Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Gebäudes und eine vertragswidrige Nutzung des Gebäudes genannt. Auch die Vernachlässigung des Gebäudes oder Verstöße gegen das Baurecht können den Heimfall auslösen.

Welches sind die möglichen Gründe für einen Heimfall?



50 Prozent der Erbbaurechtnnehmer zahlen beim Heimfall für das Gebäude eine Entschädigung von zwei Dritteln des Verkehrswertes, 5 Prozent entschädigen mit 100 Prozent des Verkehrswertes.

Gründe für den Heimfall.
Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband e. V.

Heimfall und Banken

Als problematisch wird der Heimfall zum Teil von den Banken eingestuft: 8 Prozent der befragten Erbbaurechtsgeber sagten, dass Heimfallregelungen für die Banken einen Hinderungsgrund für die Beleihung von Grundstücken darstellen. Ebenfalls 8 Prozent gaben an, dass dies mitunter der Fall sei.

„Die Umfrage zeigt, dass der Heimfall nur in Ausnahmefällen eintritt. Andererseits führen entsprechende vertragliche Regelungen häufig zu Verunsicherungen bei Erbbaurechtnnehmern. Erbbaurechtsgeber sollten deshalb genau prüfen, welche Heimfallgründe sie wirklich brauchen. Je einfacher und partnerschaftlicher die Verträge gestaltet sind, desto höher ist die Akzeptanz des Erbbaurechts“, sagt Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbandes.

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband

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. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de