



Erbbaurecht - Für wen es sich lohnt

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren fast überall in Bayern immer weiter gestiegen. Das betrifft vor allem auch Baugrundstücke. Wer sich die hohen Preise nicht leisten kann oder will, für den kommt vielleicht das Erbbaurecht in Frage.

Für Kirchen ist es ein jahrhundertealtes Geschäft. Sie besitzen viel Grund und Boden, den sie selbst nicht nutzen, sondern langfristig verpachten. Dürfen die Pächter darauf bauen, besteht ein sogenanntes Erbbaurecht. Auch viele Städte und Gemeinden bieten solche Pachtverhältnisse an. Und mittlerweile auch private Immobilienunternehmen.

- Zum Artikel [Trotz Wohnungsnot: Freistaat lässt Immobilien in München leer](#)

Nach Angaben von "Haus und Grund Bayern" liegt der Erbbauzins oft zwischen drei und fünf Prozent des Grundstückswerts. Das heißt, wer sich auf einen solchen Vertrag einlässt, spart zwar die hohen Investitionskosten für das Grundstück. Doch Jahr für Jahr wird eine Pacht an den Grundstückseigentümer fällig. Ob sich das lohnt, hängt von vielen Faktoren ab. Vor allem von der Frage, zu welchen Konditionen alternativ die Finanzierung eines Baugrundstücks möglich wäre.

Keine Teilhabe an Wertsteigerungen

Als Faustformel gilt, dass in Zeiten sehr niedriger Zinsen, eher der Kauf eines Grundstücks sinnvoll ist. Denn der Erbbauzins, der an den Grundstückseigentümer zu zahlen ist, liegt dann oft über den Kosten eines Bankkredits. Nach Auskunft von "Haus und Grund München" ist der Kauf eines Baugrundstücks in der Regel auch deshalb sinnvoll, weil hier die größte Wertsteigerung zu erwarten ist. So haben in den vergangenen Jahren Grundstückseigentümer stark von steigenden Immobilienpreisen profitiert.

Die auf den Grundstücken errichteten Gebäude verlieren dagegen mit der Zeit normalerweise an Wert, so Rudolf Stürzer von "Haus und Grund München". Denn es nagt der Zahn der Zeit. Abschreibung und Abnutzung sind nicht aufzuhalten. Baugrundstücke in guten Lagen werden dagegen langfristig eigentlich immer nur teurer.



vom 14.06.2022

Auf vertragliche Details achten

Wer auf Erbbaurecht - auch Erbpacht genannt - setzt, muss rechnen und die meist vorgefertigten Verträge verstehen. Viele Details spielen eine Rolle. Zunächst geht es um die vereinbarte Nutzungsdauer des Grundstücks. Mit bis zu 99 Jahren überdauert diese häufig die Lebensspanne des nutzungsberechtigten Vertragspartners. Regelmäßig werden Erbbaurechte deshalb auch vererbt oder verkauft.

Bei einem Verkauf kann zum Beispiel vertraglich geregelt sein, ob eine Veräußerung nur mit oder auch ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich ist. In vielen Fällen wird eine Zustimmung verlangt. Denn berechtigte Zweifel an der Liquidität eines Kaufinteressenten, erhöhen das Risiko, dass der Erbbauzins nicht pünktlich gezahlt werden kann. So etwas wollen Grundstückseigentümer normalerweise vermeiden.

Entschädigung oder Vertragsverlängerung

Ist das Erbbaurecht abgelaufen, können die Parteien eine Verlängerung vereinbaren. Geschieht dies nicht, tritt der sogenannte "Heimfall" ein. Das Erbbaurecht wird auf den Grundstückseigentümer zurück übertragen.

- Zum Artikel **Erbbaurecht: Würzburger Anwohner dürfen auf Grundstücken bleiben**

Nach Angaben von "Haus und Grund Bayern" erhält der Erbbauberechtigte für das Gebäude dann eine angemessene Entschädigung, die mindestens zwei Drittel des Verkehrswertes der Immobilie betragen muss. Die genaue Höhe der Entschädigung wird normalerweise im Erbbaurechtsvertrag geregelt. Ein "Heimfall" kann aber auch dann eintreten, wenn der Erbbauzins nicht gezahlt wird, etwa im Falle einer Insolvenz des Erbbauberechtigten.

Hohe Grundstückskosten sparen

Nach Angaben von "Haus und Grund" ist Erbbaurecht vor allem für diejenigen attraktiv, die geringes Eigenkapital besitzen. Der Grundstückspreis mache häufig 30 Prozent des Gesamtpreises aus, den Immobilieneigentümer finanzieren müssen. In München seien es sogar bis zu 80 Prozent. Beim Erbbaurecht fallen diese Kosten weg.

💡 So funktionieren Erbbaurechtsverträge

Erbbau bedeutet: Bauen ohne eigenes Grundstück. Ein Erbbaugeber – egal ob Kommune, Kirche oder Privatperson – "verleiht" Bauland, das er gerade selbst nicht benötigt. Der Vertragspartner darf dort bauen und wohnen – für eine festgelegte Dauer, meist 60 oder 99 Jahre. Dafür zahlt er an den Erbbaugeber einen Zins. Endet der Vertrag, hat der Erbbaugeber wieder Anspruch auf das Grundstück. Die Anwohner müssen ausziehen, werden allerdings für das Haus entschädigt. Häufig werden Erbbaurechtsverträge jedoch verlängert – zu höheren Zinsen. Oder der Erbbaugeber verkauft das Grundstück an die Anwohner.