

Erbbaurecht



© Envato.com

Auch in der **Stadt Bocholt** werden Grundstücke im Rahmen eines Erbbaurechts vergeben.

"Normalerweise" gehört zum Grundstück auch das aufstehende Gebäude. Beim Erbbaurecht wird zwischen dem Eigentum am Grundstück und am Gebäude unterschieden.

Ein Erbbaurecht ist das **Recht, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten** und für einen bestimmten Zeitraum zu nutzen. Der Erbbaurechtsgeber bleibt Eigentümer des Grundstückes und der Erbbaurechtsnehmer wird Eigentümer des Gebäudes/Wohnhauses.

Rechtlich wird das Erbbaurecht wie ein Grundstück behandelt. Das Erbbaurecht ist damit ein sogenanntes **grundstücksgleiches Recht**. Für jedes Erbbaurecht wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Es entstehen dadurch zwei Grundbücher (Grundstück und Erbbaurecht). **Man kann ein Erbbaurecht verkaufen und vererben**. Das Erbbaurecht wird begründet durch einen notariellen Vertrag zwischen Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber.

Grundsätzlich kann jeder Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht vergeben. Zu den größten Erbbaurechtsgebern zählen jedoch u.a. Gemeinden, Kirchen und Stiftungen. Das Erbbaurecht kann - ebenso wie ein Grundstück - als **Sicherheit zur Finanzierung eines Immobilienkredits** belastet werden.

Wichtige Inhalte eines Erbbaurechtsvertrages:

- **Bezeichnung des Grundstückes**
- **Laufzeit/Erbbauzins:** In der Regel läuft ein Erbbaurechtsvertrag fürs Wohnen zwischen 65 und 99 Jahren. Andere Laufzeiten sind möglich. Grundlage für den Erbbauzins ist der Wert des Grundstückes. Berechnungsbeispiel: Bodenwert: 220,00 €/m², Erbbauzins: 3%, Größe des Grundstückes: 400 m² = 400 m² x 220,00 €/m² = 88.000,00 € x 3% = 2.640,00 € Erbbauzins jährlich oder 220,00 € monatlich.
- **Wertsicherung:** Der Erbbauzins wird aufgrund seiner langen Laufzeit wertgesichert.
- **Kosten:** In der Regel trägt der Erbbauberechtigte alle öffentlichen u. privaten Kosten (z. B. Grundsteuer, Müllgebühren, Erschließungskosten, Gebäudeversicherung)
- **Verwendungszweck:** z. B. Wohnen
- **Zustimmungserfordernisse:** z.B. zum Verkauf oder Beleihung
- **Heimfall:** Regelungen zur zwangsweisen Rückgabe des Gebäudes
- **Vertragsende/Entschädigung:** Meist wird nach Ablauf der Vertrag verlängert, ansonsten ist eine Entschädigung zu regeln
- **Sonstiges:** z. B. Vorkaufsrecht auf das Grundstück bzw. Gebäude, Bauverpflichtungen, Unterhaltungsverpflichtungen, Versicherungspflicht

Häufige Fragen

– Was ist der Erbbauzins?

Für die Nutzung des Grundstückes ist für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages ein Entgelt zu zahlen: der Erbbauzins. Dieser liegt für selbstgenutzte Wohnbaugrundstücke in der Regel zwischen 2 bis 3 % jährlich vom Grundstückswert. (Bsp. Grundstückswert: 90.000,00 €, 3% Erbbauzins = 2.700,00 € jährlich oder 225,00 € monatlich)

Da ein Erbbaurecht in der Regel über eine lange Zeit läuft, wird der Erbbauzins wertgesichert und während der Vertragslaufzeit angepasst. Dabei kann sich der Erbbauzins erhöhen aber auch verringern. In der Regel ist jedoch mit einer Erhöhung zu rechnen.

– Was ist für mich der Vorteil gegenüber dem Kauf eines Grundstückes?

Der Erbbaurechtsnehmer hat einen geringeren Finanzierungsbedarf, da bei seinem Bauprojekt der Preis für das Grundstück entfällt. So erleichtert das Erbbaurecht vielen Menschen die Bildung von Wohneigentum.

– Was muss ich bei der Bestellung eines Erbbaurechtes noch zahlen?

Der Erbbaurechtsnehmer trägt die laufenden Kosten des Grundstückes, wie z. B. Versicherungen, Abgaben, Grundsteuern etc..

Bei der Bestellung des Erbbaurechtes fällt ebenfalls eine Grunderwerbssteuer an, sowie Kosten für den Notar und das Grundbuch.

Ebenfalls sind die Kosten der Erschließung des Grundstückes zu zahlen. Dieses entweder in einer Summe oder als Erbbauzins auf den Bruttobodenwert während der Laufzeit des Erbbaurechtes.

Informationen hierzu finden Sie auch in den Exposés zu Erbbaugrundstücken.

– Was darf ich auf einem Erbbaurechtsgrundstück bauen?

Sie dürfen auf dem Erbbaurechtsgrundstück entsprechend des geltenden Bebauungsplanes bauen. Insofern besteht kein Unterschied zu den Baumöglichkeiten bei einem Kaufgrundstück.

– Kann ich ein Erbbaurecht auch verkaufen oder vererben?

Ja, ein Erbbaurecht kann während seiner Laufzeit weiterverkauft und vererbt werden. Es handelt sich dabei um ein sogenanntes grundstücksgleiches Recht. Der Erbbaurechtsgeber muss zustimmen, kann die Zustimmung aber nur aus ganz bestimmten Gründen verweigern.

– Was passiert, wenn ich den Erbbauzins nicht mehr zahlen kann?

Wenn Sie zweimal die jährlichen Erbbauzinsen nicht zahlen oder wenn Sie gegen andere vertragliche Pflichten verstoßen, kann der Erbbaurechtsgeber den sogenannten "Heimfall" aussprechen. Der Erbbaurechtsvertrag endet dann. Die Ausgestaltung des Heimfalls ist im Erbbaurechtsvertrag geregelt. Ebenso wie die Entschädigungen für die Bauwerke am Ende des Erbbaurechtsvertrages.

– Was passiert am Ende der Laufzeit?

Am Ende der Laufzeit kann der Erbbaurechtsvertrag entweder verlängert werden oder aber er endet. Wird der Erbbaurechtsvertrag nicht verlängert, so endet das Erbbaurecht und der Erbbaurechtsgeber wird Eigentümer des Gebäudes. Im Gegenzug erhält der Erbbaurechtsnehmer eine entsprechende Entschädigung, die zuvor im Erbbaurechtsvertrag vereinbart wurde. In der Regel sind dies 90% des Verkehrswertes des Gebäudes.

– Kann ich das Erbaurecht beleihen?

Sie können ein Erbaurecht wie ein Grundstück beleihen. Es empfiehlt sich immer, noch vor einer Bewerbung, sich mit Ihrer Bank bzw. sonstigen Finanzinstituten in Verbindung zu setzen. Hilfreich für die Beratung kann die Vorlage des Exposés sein.

– Wo erhalte ich weitere Informationen über das Erbaurecht?

Der Deutsche Erbaurechtsverband informiert auf seiner Internetseite umfangreich über das Erbaurecht. [Hier geht es zum Eklärfilm.](#) ↗



Datenschutz-Hinweis: An dieser Stelle ist ein externes Video eingebettet. Wenn Sie dieses Video abrufen, können dabei Daten an Drittanbieter übertragen werden. Klicken Sie nur, wenn Sie damit einverstanden sind.

[Klicken Sie hier, um das Video anzuzeigen.](#)

Fragen dazu?



Isabell Klaue

Bodenwirtschaft und Liegenschaften

Grundstücks- und Bodenwirtschaft



[E-Mail senden](#)



[+49 2871 953-3052](tel:+4928719533052)