

Fragen zum Erbbaurecht? Unsere Experten haben die Antworten



Immobilien sind gefragt und Baugrundstücke teuer? Unter Umständen lohnt sich ein Blick auf das Erbbaurecht. Denn auch auf diese Weise lässt sich der Traum vom Eigenheim verwirklichen. Unser Team aus erfahrenen Immobilienfachleuten berät Sie umfassend zu den Vorteilen des Erbbaurechts sowie zum korrekten Umgang mit dieser Hausbau-Variante.

Erbbaurecht – was es für Bauherren bedeutet

Sie wollen einen privat oder gewerblich genutzten Neubau errichten? Dazu benötigen Sie das passende Grundstück. Übersteigen die Kosten für den Grundstückskauf zusammen mit den Baukosten jedoch Ihr Budget, kann die Nutzung eines Erbbaurechts eine Alternative sein. Dieses kann jeder geneigte Grundstückseigentümer gewähren und Ihnen damit erlauben, auf seinem Grund und Boden eine oder auch mehrere Immobilien bauen zu lassen. Als Erbbaurechtsnehmer und Bauherr gehören die Neubauten Ihnen, während das Grundstück Eigentum des Erbbaurechtsgebers bleibt. Statt eines einmaligen Kaufpreises zahlen Sie einen individuell vereinbarten Erbbauzins über eine ebenfalls individuell vereinbarte Laufzeit. Sämtliche Konditionen aus der Übereinkunft zwischen Erbbau-rechtsgeber und -nehmer hält ein notariell beglaubigter Erbbaurechtsvertrag fest. Die Kosten für den Notar zahlt in der Regel der Erbbaurechtsnehmer, ebenso eventuelle Maklergebühren in Zusammenhang mit der Suche nach einem passenden Grundstück.

Vertragliche Konditionen – welche Absprachen zu treffen sind

Grundlage des Erbbaurechts bildet das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Spezifika können sich zusätzlich aus der Grundbuchordnung und der Grundbuchverfügung ergeben. Festgeschriebene Konditionen gibt es für ein Erbbaurecht nicht, es ist

frei zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr vereinbar. Zu den grundlegenden Elementen gehören Zweck und Nutzungsart des Erbbaurechts, Laufzeit, Vertragsverlängerungsbedingungen, Höhe und eventuell Steigerungskonditionen des Erbbauzinses, Schuldrechte sowie der Umgang damit, Wertsicherung, dingliche Rechte, Flurstückbestimmung und das Verfahren bei einer Zwangsversteigerung. Sie benötigen fachmännische Unterstützung, um in Ihrem Fall über Pro und Contra einer Erbbaurechts-Nutzung zu entscheiden? Wir wissen, worauf es ankommt.

Vorteile – das bringt ein Erbbaurecht

Auf Basis eines Erbbaurechts können Sie eine Immobilie errichten lassen, ohne das dafür notwendige Grundstück zu erwerben. Das bedeutet niedrigere Investitionskosten, sie zahlen stattdessen den mit dem Erbbaurechtsgeber vereinbarten Erbbauzins. Die Zinshöhe beträgt in der Regel zwischen zwei und sechs Prozent des Bodenwertes inklusive der Erschließungskosten, wobei letztere in Süddeutschland laut dem Deutschen Erbbaurechtsverband e. V. mehrheitlich nicht Bestandteil der Erbbauzinsberechnung sind. Neben dem Erbbauzins müssen Erbbaurechtsnehmer die Zahlung laufender Kosten für das Grundstück an das zuständige Finanzamt leisten, also Grundsteuer sowie weitere Abgaben. Beides gilt für die gesamte vereinbarte Laufzeit. Der Erbbaurechtsgeber wiederum profitiert vor diesen Hintergrund von regelmäßigen Einkünften,

ohne selbst auf seinem Grundstück Immobilien errichten lassen zu müssen. Ist der Grundstückseigentümer einverstanden, kann der Erbbaurechtsnehmer sein Erbbaurecht auch beleihen. Wie hoch ist der individuelle Nutzen für Sie, wenn Sie sich für den Hausbau im Kontext eines Erbbaurechts entscheiden? Gern beraten wir Sie ganz konkret zu Ihren Möglichkeiten.

Tip

Sie wollen mehr über das Erbbaurecht erfahren? Lesen Sie alles dazu in unserem Ratgeber auf deinimmoberater.de.