



Informationen zum Erbbaurecht

Bauen ohne Grundstückskauf

Das Erbbaurecht ist ein seit Jahrzehnten bewährtes Instrument zur Schaffung von preiswertem Wohn- oder Gewerbeigentum. Sie errichten Ihre eigenen vier Wände auf einem Baugrundstück der Evang.-Luth. Pfründestiftung in Bayern, das Sie im Wege des Erbbaurechtes auf mindestens 40 -90 Jahre pachten. Sie sparen den im Grunderwerb sofort fälligen Grundstückskaufpreis und zahlen stattdessen Erbbauzinsen an den Grundstückseigentümer. Das Erbbaurecht kann vererbt, verkauft oder beliehen werden und ist somit verkehrsfähig wie eine Immobilie.

Fragen und Antworten

Was ist ein Erbbaurecht?

Das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben, geregelt im Gesetz über das Erbbaurecht zuletzt geändert zum 01.10.2013 (ursprünglich Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919).

Ein Erbbaurechtsvertrag wird immer notariell beurkundet und es wird ein Erbbaugrundbuch angelegt.

Wer kann Erbbaurechtsnehmer sein

Jede natürliche oder juristische Person kann Erbbaurechtsnehmer sein. Ein Erbbaurecht kann auch für mehrere Personen begründet werden.

Wie lange läuft ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurechtsgesetz setzt keine bestimmte Laufzeit fest. Wir vergeben Erbbaurechte für Wohneigentum grundsätzlich zwischen 50 und 90 Jahren. Gewerbliche Erbbaurechte können auch auf eine kürzere Laufzeit abgeschlossen werden.

Wie hoch ist der Erbbauzins?

Die Höhe des Erbbauzinses berechnet sich aus dem aktuellen Grundstückswert. Der Erbbauzinssatz variiert und beträgt 3 % bis 6 % des Grundstückswertes bei Abschluss des Vertrages pro m² und Jahr. Der Erbbauzins wird ca. im 3-Jahres-Rhythmus inflationsbedingt angepasst. Maßstab ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland. Bodenpreissteigerungen bleiben während der Vertragslaufzeit unberücksichtigt.

Kann das Erbbaurecht belastet werden?

Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück mit Reallasten, Hypotheken und Grundschulden belastet werden. Eine Belastung des Erbbaurechts bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. (Wird für die üblichen „Darlehn“ zur Baufinanzierung etc. problemlos erteilt).

Kann das Erbbaurecht veräußert oder verschenkt werden?

Das Erbbaurecht kann jederzeit wie jedes Grundstück durch notariell beurkundeten Vertrag veräußert oder verschenkt werden. Der Grundstückseigentümer erteilt regelmäßig seine Zustimmung, wenn der Erwerber in sämtliche Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages eintritt.

Kann das Erbbaurecht vererbt werden?

Ja. Das Erbbaurecht erlischt nicht mit dem Tod des Erbbaurechtsnehmers, sondern geht - wie ein Grundstück - auf dessen Erben über.

Was passiert nach Ablauf des Vertrages?

Nach Ablauf des Vertrages besteht in der Regel die Möglichkeit, das Erbbaurecht zu erneuern. Sofern Ihre Erben das Erbbaurecht nicht erneuern wollen, geht das von Ihnen errichtete oder erworbene Gebäude nach Ablauf dieser Zeit auf den Grundstückseigentümer über. Dafür zahlt der Grundstückseigentümer eine Entschädigung, die sich nach dem Verkehrswert des Gebäudes (2/3) nach Ablauf des Vertrages richtet. Dies wird schon bei Entstehen des Erbbaurechts vertraglich geregelt.

Warum kann der Erbbaurechtsnehmer das Grundstück nicht gleich oder später erwerben?

Nach kirchlichem Stiftungsrecht sollten Grundstücke in der Regel nicht verkauft werden. Das Erbbaurecht bietet die Möglichkeit Erträge aus den Grundstücken zu erzielen, die dann dem Ertragszweck der kirchlichen Stiftung zugeführt werden. Entschließt sich die Pfründestiftung in Ausnahmefällen Grundstücke zu veräußern, steht dem Erbbauberechtigten der erste Zugriff über ein im Grundbuch gesichertes Vorkaufsrecht zu.

Wer trägt Grundstückskosten, Steuern, Abgaben etc.?

Sämtliche Kosten bei Entstehung des Erbbaurechts sowie eventuell während der Laufzeit anfallende Kosten, auch öffentliche und privatrechtliche Abgaben und Lasten trägt der Erbbaurechtsnehmer.

Was ist, wenn der Wert des Grundstücks steigt?

Eine Wertsteigerung wirkt sich nicht zu Lasten des Erbbaurechtsnehmers aus. Der Grundstückswert als Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins ist mit der Bestellung des Erbbaurechts für die Vertragslaufzeit vereinbart. Da sich der Wert einer Immobilie (z.B. Einfamilienhaus) aus dem Wert des Grundstücks und dem Wert der Aufbauten zusammensetzt, kann der Erbbaurechtsnehmer an der Wertentwicklung der Gesamtimmobilie durch Wiederverkauf des Hauses zu einem höheren Kaufpreis sogar partizipieren.

Bin ich an einen Bauträger gebunden?

Die Evang.-Luth. Pfründestiftung in Bayern vergibt in der Regel Erbbaurechte bauträgerfrei.

Vorteile des Erbbaurechts auf einen Blick

- Sie sind Eigentümer der von Ihnen errichteten oder erworbenen Gebäude.
- Sie können auf dem Grundstück während der Laufzeit handeln wie ein Eigentümer.
- Es fällt kein Kaufpreis für das Grundstück an.
- Sie haben mehr Investitionsmittel für den Hausbau.
- Sie müssen weniger Kapital aufbringen und erhalten dadurch eine günstige Finanzierung.
- Sie haben geringere monatliche Belastungen wegen des geringeren Finanzierungsbedarfs.