Erbbaurecht – kurz und knapp – Bedeutung für den Erbbauberechtigten





Erbbaurechtsvertrag
Grundstück gegen jährlichen Erbbauzins



Nutzungsphase
bis 99 Jahre mit Verlängerungsoption
Erbbaurecht und Immobilie veräußerbar/vererbbar

Zum Ende der Laufzeit
Rückgabe des Grundstücks und der Immobilie gegen Entschädigung
Vorkaufsrecht Erben / Erbbauberechtigter
Mögliche Verlängerung des Erbbaurechts

Erbbaurecht ? Bauen ohne Grundstück !

- Wer Eigentümer eines Gebäudes werden will, muss kein Grundstück dazu kaufen

  → man ist Eigentümer eines Hauses auf fremdem Boden

  → kann aber handeln wie ein Grundstückseigentümer
- Eine Finanzierung des Grundstückspreises entfällt
- Das Erbbaurecht kann vererbt, veräußert, belastet und beliehen werden
- Als Eigentümer des Gebäudes kann man dieses vermieten → die Mieteinnahmen stehen dem Erbbauberechtigten zu
- Ein Erbbaurechtsvertrag läuft meist zwischen 60 – 99 Jahren
- Die Verträge können beliebig oft verlängert werden
- Der Erbbauberechtigte zahlt einen Erbbauzins

gesetzl. Grundlage: ErbbauRG

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Recht, welches dem Inhaber die Befugnis gibt, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder eine bereits bestehende Immobilie (ohne Boden) zu erwerben (§ 12 Abs. 1 S.1 und 2 ErbbauRG).

- bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer (Erbbaurechts-geber) muss eine notarielle Beurkundung erfolgen
- eine Eintragung erfolgt im Grundbuch und Erbbaugrundbuch (§ 14 ErbbauRG)
- das Erbbaurecht muss an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen werden (§ 10 ErbbauRG)

Erbbauzins

- Für die Überlassung des Grundstückes zahlt der Erbbauberechtigte an den Erbbaurechtsgeber einen jährlichen Erbbauzins
- Die Berechnung wird in Anlehnung an den aktuellen Bodenrichtwert ermittelt → meist werden zw. 4 % – 7% vom Bodenrichtwert des Grundstückes angesetzt

Beispiel für ein 500 m² großes Grundstück:

80 €/m² (akt. Bodenrichtwert) x 500 m² x 4 % (Erbbauzins) = 1.600 € p.a. (d.h. ca. 133 € je Monat für ein Baugrundstück)

Der Erbbauzins wird meist alle 3 Jahre angepasst. Hierfür ist die Erhöhung oder Minderung des Verbraucherpreisindexes (VPI) und des Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer des statistischen Bundesamtes maßgeblich.

Laufzeit

Die Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrages wird meist zwischen 60 – 99 Jahren festgesetzt

Eine Vertragsverlängerung ist beliebig oft möglich

→ So sichern Sie sich ein Grundstück über mehrere Generationen

Heimfall

Sollte der Vertrag nicht verlängert werden tritt der sogenannte Heimfall ein → d.h. der Erbbaurechtsgeber erhält sein Grundstück zurück und der Erbbauberechtigter erhält eine Entschädigung für das Bauwerk

Das Eigentumsrecht vom Gebäude geht auf den Grundstückseigentümer über → der Erbbauberechtigte bekommt eine Entschädigung → meist i.H.v. mind. 2/3 des Verkehrswertes der Immobilie → § 27 ErbbauRG

Der Heimfall kann unter Umständen auch bei der Verletzung der vertraglichen Pflichten eintreten → z.B. mindestens zweijähriger Zahlungsverzug des Erbbauzinses durch den Erbbauberechtigten oder ein vertragswidriger Gebrauch des Erbbaurechts

Nebenkosten und Steuern

Notar- und Grundbuchgebühren

zahlt der Erbbauberechtigte für die Abwicklung des Vertrages

Grunderwerbsteuer

wird einmalig durch das Finanzamt gegenüber dem Erbbauberechtigten erhoben, diese ist jedoch niedriger als bei einem Eigentumsgrundstück

öffentlichen Lasten
Anliegergebühren, eventuell anfallende Erschließungskosten oder Grundsteuern zahlt der Erbbauberechtigte

Vorteile

- Sie sparen den Grundstückskaufpreis
- Sie verfügen über mehr Geld für Ihr Traumhaus
- Sie haben Planungssicherheit durch die lange Laufzeit
- Sie haben „grundstücksgleiche Rechte“ und handeln wie ein Grundstückseigentümer
- Sie sind Eigentümer des Wohnhauses
- Sie können Mieten erzielen, da Ihnen die Immobilie gehört
- Sie haben meist bessere Konditionen bei der Finanzierung, da der Grundstückserwerb entfällt
- Sie zahlen niedrigere Vertragsnebenkosten (wie z.B. eine niedrigere Grunderwerbsteuer)

Fragen oder Interesse?

Bei Fragen rund um das Thema Erbbaurecht können Sie unsere Mitarbeiterin im
Bischöfliches Ordinariat
Abteilung Recht und Liegenschaften
Frau Panke
Tel 0361 6572 117
Herrmannsplatz 9
99084 Erfurt
gerne erreichen.

Hier entdecken Sie unsere Immobilienangebote
www.bistum-erfurt.de/immobilien

weitere Informationen können Sie unter dem Deutschen Erbbaurechtsverband
https://www.erbbaurechtsverband.de/erbbaurecht/das-erbbau-prinzip/
einsehen.