

Das Erbbaurecht – Ein alternativer Weg zum Eigenheim?

Hohe Grundstückspreise und begrenztes Bauland in Ballungsräumen stellen viele Menschen vor die Herausforderung, sich den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Das Erbbaurecht, umgangssprachlich als „Erbpacht“ bekannt, bietet eine interessante Alternative: Es ermöglicht den Bau oder Kauf eines Eigenheims, ohne den oft teuren Grund und Boden erwerben zu müssen. Dadurch können die finanziellen Hürden deutlich reduziert werden und gleichzeitig bleibt der Weg zum Eigenheim offen.

Inhalt und Nutzen des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht eröffnet die Möglichkeit, auf einem Grundstück ein Haus zu bauen oder zu nutzen, ohne das Grundstück selbst kaufen zu müssen. Stattdessen erhält man das Recht, das Grundstück für eine bestimmte Zeit – in der Regel zwischen 50 und 99 Jahren – zu nutzen. Hierdurch kann das für den Erwerb oder den Bau des Eigenheims notwendige Eigenkapital reduziert werden, indem die hohen Anschaffungskosten für den Grundstückskauf entfallen. Stattdessen wird ein jährlicher Erbbauzins, vergleichbar mit einer Miete, an den Eigentümer des Grundstücks gezahlt. Gerade in Zeiten hoher Grundstückspreise kann dies den Traum vom eigenen Haus erschwinglicher machen.

„Angesichts steigender Grundstückspreise und knapper Baugrundstücke kann das Erbbaurecht eine erwägenswerte Alternative zum klassischen Kauf sein. Über die Vor- und Nachteile sowie die Vertragsbedingungen sollte man sich jedoch umfassend informieren, um die richtige Entscheidung für die eigene Lebenssituation zu treffen“ erklärt Stefanie Rhode, Geschäftsführerin der Notarkammer Brandenburg.

Der große Vorteil des Erbbaurechts besteht darin, dass man das Haus wie ein Eigentümer nutzen kann, während Grund und Boden im fremden Eigentum bleiben. Oft sind das Kommunen, Kirchen oder Stiftungen. Die für den Grundstückskauf eingesparten Kosten können zum Beispiel in Renovierungen oder andere Projekte investiert werden. Erbbaurechte können vererbt, verschenkt oder verkauft werden. Nach Ablauf der vereinbarten Zeit erlischt in der Regel das Erbbaurecht. Dann erwirbt der Grundstückseigentümer das Eigentum an dem Gebäude, hat den Erbbaurechtsberechtigten für den Gebäudewert jedoch zu entschädigen.

Komplexe Vertragsgestaltung

Verträge über die Bestellung oder den Erwerb von Erbbaurechten sind notariell zu beurkunden und oft komplexer als klassische Grundstückskaufverträge. Der Grundstückseigentümer behält sich häufig bestimmte Rechte vor, wie etwa seine Zustimmung zu einem Weiterverkauf oder zur Belastung des Erbbaurechts (z.B. durch Grundschulden oder Hypotheken). „Ist für

den Bau eines Hauses auf einem Erbbaugrundstück ein Kredit notwendig und soll das Erbbaurecht als Kreditsicherheit dienen, sollte vor Abschluss des Kreditvertrages die geplante Belastung des Erbbaurechts dem Grundstückseigentümer angezeigt und dessen Zustimmung eingeholt werden“, betont Rhode.

Von großer Bedeutung ist zudem der Erbbauzins. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, einen jährlichen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Dieser jährliche Zins ist zusammengerechnet oft niedriger als die Kosten eines Grundstückskaufs. Der Erbbauzins kann sich allerdings während der Laufzeit des Erbbaurechts ändern, zum Beispiel wenn der Erbbauzins an die Inflationsrate oder einen festgelegten Index gekoppelt ist. In diesen Fällen kann der Erbbauzins während der Laufzeit steigen und die finanzielle Belastung zunehmen. Deshalb ist es wichtig, mögliche Anpassungen des Erbbauzinses im Vertrag klar zu regeln und, wie bei allen Verträgen, die Wirtschaftlichkeit im Vorfeld sorgfältig zu prüfen, um spätere Überraschungen und Streitigkeiten zu vermeiden.

Auch Regelungen zur vorzeitigen Beendigung des Erbbaurechts, insbesondere zum sogenannten Heimfall, sind üblich. Der Heimfall bedeutet, dass das Erbbaurecht mit dem errichteten Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen, wie zum Beispiel bei Zahlungsverzug des Erbbauzinses oder Insolvenz des Erbbauberechtigten, zurück an den Grundstückseigentümer übertragen werden muss. Auch die Nichterfüllung von Bauverpflichtungen, beispielsweise die nicht fristgerechte Errichtung eines ursprünglich geplanten Gebäudes, kann zum Heimfall führen.

Gut informieren und beraten lassen

„Erbbaurechte können eine kostengünstige Alternative zum klassischen Grundstückskauf sein, um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen“, schließt Rhode ab. „Aufgrund der langen Vertragslaufzeit und der komplexen Regelungen ist es jedoch ratsam, sich rechtlich gut beraten zu lassen. Notarinnen und Notare sind als Expertinnen und Experten hier die zentralen und richtigen Ansprechpartner und stehen bereit, um die Vorstellungen beider Parteien rechtssicher umzusetzen.“

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerische Notarverein e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgische Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.