

Pressemitteilung

Wie funktioniert eigentlich ein Erbbaurecht?



Berlin, 06.05.2021. Immer mehr Städte in Deutschland – darunter Berlin, Hamburg, München, Köln und Frankfurt am Main – vergeben vermehrt oder ausschließlich Erbbaurechte, anstatt ihre Grundstücke zu verkaufen. Wie das funktioniert, weiß der Deutsche Erbbauverbund e. V.

Beim Erbbaurecht wird das Eigentum am Grundstück vom Eigentum an der darauf stehenden Immobilie getrennt. Der Erbbaurechtsnehmer darf das Grundstück nutzen und zahlt dem Erbbaurechtsgeber dafür einen Erbbauzins. Als Bemessungsgrundlage wird meist der Bodenwert herangezogen. Der durchschnittliche Erbbauzins für Wohnimmobilien liegt in Deutschland bei rund drei Prozent des Bodenrichtwertes pro Jahr. Fast alle Erbbaurechtsverträge sehen Anpassungen des Erbbauzinses während der Laufzeit vor. In 88 Prozent der Verträge richtet sich diese nach dem Verbraucherpreisindex (VPI), wie die Studie „Erbbaurechte im Wohnungsmarkt“ herausfand, die der Deutsche Erbbauverbund 2020 gemeinsam mit Jones Lang LaSalle (JLL) veröffentlichte.

Mittlere Laufzeit von 85 Jahren

Die mittlere Laufzeit neuer Erbbaurechtsverträge liegt in Deutschland bei 85 Jahren. 36 Prozent aller Erbbaurechtsgeber gewähren sogar Laufzeiten von mehr als 99 Jahren. Auch ewige Erbbaurechte sind theoretisch möglich. Nach dem Ende der Laufzeit werden die Erbbaurechte häufig verlängert. Wenn das nicht der Fall ist, geht die Immobilie in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. Der Erbbaurechtsnehmer erhält dann eine Entschädigung. Deren Höhe hängt von dem jeweiligen Vertrag ab. Üblich sind 66 bis 75 Prozent des Immobilienwertes. 19 Prozent der Erbbaurechtsgeber in Deutschland entschädigen mit dem vollen Gegenwert.

„Das Erbbaurecht ist ein eigentumsgleiches Recht: Der Erbbaurechtsnehmer kann es verkaufen oder vererben“, erklärt Dr. Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Zwar können die Erbbaurechtsgeber im Vertrag gewisse Verfügungsbeschränkungen vereinbaren – zum Beispiel im Hinblick auf die Belastung im Zuge einer Finanzierung. Wir raten aber dazu, Verträge im Sinne einer guten Partnerschaft immer so zu gestalten, dass der Erbbaurechtsnehmer einer Eigentümerstellung möglichst nahekommt.“

Liquiditätsvorteil für Erbbaurechtsnehmer

Das Erbbaurecht bietet insbesondere für Menschen, die über wenig Liquidität verfügen oder ihr Eigenkapital schonen möchten, Vorteile. „Es lohnt sich für alle, die einen bezahlbaren Weg aus der Miete ins Eigentum suchen, aber nicht in der Lage sind, auch noch hohe Grundstückskosten zu finanzieren“, sagt Matthias Nagel. „Auf der anderen Seite profitieren die Erbbaurechtsgeber, weil sie ihre Grundstücke nicht aus der Hand geben müssen. Das ist für viele Städte und Gemeinden die Motivation, jetzt verstärkt auf Erbbaurechte zu setzen.“

Große Erbbaurechtsgeber sind in Deutschland Städte und Gemeinden, Stiftungen und Kirchen. Aber auch Unternehmen oder Privatpersonen können Erbbaurechte vergeben. Angebote zum Kauf von Erbbaurechten finden sich auf den gängigen Immobilienportalen. Auf der Website des Deutschen Erbbaurechtsverbands unter www.erbbaurechtsverband.de finden Interessierte Antworten auf häufig gestellte Fragen zum Erbbaurecht sowie einen Film zum Thema.

[Zum Video „Wie funktioniert das Erbbaurecht“ des Deutschen Erbbaurechtsverbands](#)

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans-Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Bild: Stadt in Deutschland

Quelle: Pixabay / congerdesign

Medienkontakt:

Christoph Kommunikation

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: DERV@christoph-kommunikation.de

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter DERV@christoph-kommunikation.de