

Was bedeutet es, Erbbaurechtsnehmer zu sein – Grundlagen des Erbbaurechts



Vortrag von Dr. Matthias Nagel

1. Was ist ein Erbbaurecht?

- Vertragsinhalte und Vertragsgestaltungen





Erbbaurecht

- Trennung von Grund und Haus in der Eigentümerstellung





Erbbaurecht

- Grundstück wird mit einem Erbbaurecht belastet
- Grundstückseigentümer bekommt dafür Erbbauzinsen
- Für den Erbbauberechtigten wird ein eigenes Grundbuch angelegt
- Mögliche Darlehen (Grundschulden, Hypotheken) werden im Erbbaugrundbuch eingetragen, nicht im Eigentümergrundbuch. Der Grundstückseigentümer muss der Belastung vertraglich zustimmen, hat aber nur sehr eingeschränkte Rechte, diese zu verweigern und idR auch gar kein Interesse daran



Erbbaurecht

- Bei Verkauf verkauft der Hauseigentümer sein Haus und das Erbbaurecht
- Wertentwicklung des Erbbaurechts ist vergleichbar mit der einer Volleigentumsimmobilie
- Das Erbbaurecht ist selbstredend vererbbar
- Laufzeit des Erbbaurechts individuell vereinbar (hier bis 99 Jahre)
- Gesetzliche Regelungen nach dem ErbbauRG von 1919, zuletzt geringfügig aktualisiert in 2007
- Vertragliche Regelungen kommen besonderer Bedeutung zu
- Weitere Informationen auf www.erbbauverband.de



Neuvergabe von Erbbaurechten in Deutschland – kommunale Beispiele

- Stadt Frankfurt a.M. : vergibt neu seit 2004 i.d.R. nur Erbbaurechte ;
aktuell: „Dom Römer Quartier (Frankfurts neue Mitte)“
- Stadt München: „Wohnen in München VI“ : bis 2021 erfolgt
Konzeptvergabe im Erbbaurecht vergeben werden, als Baustein zum
bezahlbaren Wohnungsbau ; Gewerbeflächen seit Anfang 2020 nur noch
im Erbbaurecht
- Hansestadt Hamburg: Strategisch wichtige Grundstücke werden nur
noch im Erbbaurecht vergeben (Senatsbeschluss vom 14.06.2017);
Vertragsbedingungen wurden 2019 angepasst



Neuvergabe von Erbbaurechten in Deutschland – kommunale Beispiele

- Stadt Leipzig: seit März 2017 Modellprojekte im Erbbaurecht zum bezahlbaren Wohnen ; seit August 2018 nur noch Vergabe im Erbbaurecht
- Stadt Köln: Vorrang von Vergabe von Flächen in Erbbaurecht (Ratsvorlage Juni 2020)
- Land Berlin: verstärkte Nutzung des Erbbaurechts seit 2016 Bestandteil des Koalitionsvertrages, Neudefinition der Erbbauzinsen im September 2018
- Hansestadt Bremen: überwiegende Vergabe von Grundstücken im Erbbaurechten Bestandteil im Koalitionsvertrag
- Bonn, Leverkusen, Rostock, Augsburg : Vorrang dem Erbbaurecht bei der Grundstücksvergabe (1. Quartal 2021)



Belastungen für den Erbbauerechtsnehmer

- Dauerhafte Belastung mit dem Erbbauzins
- Grunderwerbsteuer ist trotzdem zu zahlen, wenn auch niedriger als beim Volleigentumserwerb
- Liquiditätsvorteil ist über die gesamte Vertragslaufzeit meist erschöpft, aber in der Regel wird die Immobilie vorher veräußert
- Steigerung des Erbbauzinses durch Wertsicherungsklauseln



Vorteile für den Erbbauerechtsnehmer

- Liquiditätsschonender Einstieg ins Hauseigentum
- Geringere Gesamtverschuldung bei Finanzierung des Hauses bei Schonung des Eigenkapitals
- Ggf. auch dadurch eine höhere Investition ins Haus möglich
- Gut kalkulierbare Belastung über den Erbbauzins aufgrund vertraglicher Regelung. Erhöhung erfolgt hier aufgrund des VPI erfolgt auf Basis eines objektivierten Index gemittelt durch Bruttolohnindex als zusätzliche Sicherheit für den Erbbauerechtsnehmer
- Um- und Anbauten sind jederzeit in Abstimmung möglich
- Hohe rechtliche Sicherheit über Vertrag und ErbbauRG



Vorteile für den Erbbauerechtsnehmer

- Bei positiver Grundstückspreisentwicklung bleibt der Erbbauzins auf niedrigem Niveau
- Mehrwert der Immobilie verbleibt beim Erbbauerechtsnehmer
- Bei Verkauf des Grundstücks hat der Erbbauerechtsnehmer ein Vorkaufsrecht
- Entschädigungsanspruch für das Haus bei Ablauf des Erbbauerechts oder im Falle einer Vertragsstörung (z.B. beim sog. Heimfall)
- Erneuerung des Erbbauerechts nach Ablauf möglich
- Erbbauzinsen bei Vermietung oder gewerblicher Nutzung als Aufwand steuerlich absetzbar

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© 2021



Vortrag von Dr. Matthias Nagel

 Deutscher
Erbbaurechtsverband