



---

## **Erbbaurecht – Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks**

Kommunen, Kirchen und Stiftungen vergeben häufig Erbbaurechte. Besonders für junge Familien mit wenig Eigenkapital kann ein Erbbaurecht als „Eigentum auf Zeit“ eine Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks sein.

Ein Erbbaurecht an einem Grundstück gewährt dem Inhaber des Erbbaurechts (dem sog. Erbbauberechtigten) die Befugnis, das Grundstück zu bebauen. Der Erbbauberechtigte wird dabei nur Eigentümer des errichteten Gebäudes. Das Eigentum am Grundstück verbleibt hingegen beim bisherigen Eigentümer. Als Gegenleistung für die Nutzung des Grundstücks erhält der Eigentümer vom Erbbauberechtigten regelmäßige Zinszahlungen (den sog. Erbbauzins). „Weil das Baugrundstück bei der Bestellung eines Erbbaurechts nicht gekauft werden muss, sinkt der Kapitalbedarf für das Bauvorhaben“, sagt Notarassessor Dr. Claudius Eschwey von der Landesnotarkammer Bayern. „Der Erbbauzins fällt in der derzeitigen Niedrigzinsphase zwar mitunter höher aus als die für einen kreditfinanzierten Kauf aufzuwendenden Zinsen. In Zeiten knapper Baulandressourcen kann ein Erbbaurecht dennoch eine lohnende Alternative für junge Familien mit wenig Eigenkapital sein.“

Das Erbbaurecht wird durch einen notariellen Vertrag zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und dem Erbbauberechtigten (dem sog. Erbbaurechtsvertrag) sowie der anschließenden Eintragung des Rechts im Grundbuch begründet. Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück verkauft, verschenkt oder vererbt werden. Auch die Eintragung von Grundschulden oder Hypotheken auf das Erbbaurecht zur Finanzierung des Bauvorhabens ist möglich. Erbbaurechte werden üblicherweise mit einer Laufzeit von 75 bis 99 Jahren bestellt. Nach Ablauf dieser Frist endet das Erbbaurecht und das Gebäude fällt an den Eigentümer des Grundstücks. Dieser hat dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Gebäude zu zahlen, die sich an dessen aktuellem Marktwert orientiert. „Natürlich können sich Eigentümer und Erbbauberechtigter auch auf eine Verlängerung oder Erneuerung des Erbbaurechts einigen“, so Dr. Eschwey. „Zu Gunsten des Erbbauberechtigten kann im Erbbaurechtsvertrag ein Vorrecht auf Erneuerung vereinbart werden. Zudem kann dem Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht am Grundstück eingeräumt werden.“

Neben dem Zeitablauf sehen Erbbaurechtsverträge oftmals weitere Beendigungsgründe vor. Beispielsweise für den Fall, dass der Erbbauberechtigte das Grundstück nicht zeitnah bebaut. Tritt ein vereinbarter Beendigungsgrund ein, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, das Erbbaurecht gegen eine angemessene Vergütung an den Eigentümer zu übertragen. Die Höhe der Vergütung kann im Erbbaurechtsvertrag festgelegt werden.

Wegen der umfangreichen Gestaltungsmöglichkeiten und der wirtschaftlichen Bedeutung für die Beteiligten bietet es sich an, vor der Bestellung oder dem Erwerb eines Erbbaurechts stets die umfassende Beratung durch einen Notar in Anspruch zu nehmen. Die Beratung ist dabei bereits in den Kosten des Beurkundungsverfahrens für den Erbbaurechtsvertrag oder den Kaufvertrag enthalten.

---