

# **Das Erbbaurecht**

**Bauen ohne Grundstück**



**PROF. DR. PETER LIMMER**  
**DR. WOLFGANG FRIEDERICH**

**Notare**

**97070 Würzburg**

Marktplatz 24

e-Mail: [mail@notare-marktplatz24.de](mailto:mail@notare-marktplatz24.de) [www.notare-marktplatz24.de](http://www.notare-marktplatz24.de)

Tel. (09 31) 3 22 33 0

Fax (09 31) 1 38 24

Der Traum vom eigenen Haus – für viele Menschen bleibt er ein Traum, denn das Bauen ist für sie zu teuer. Hohe Grundstückspreise, steigende Hypotheken und Zinsen machen ein Eigenheim für junge Familien oft unbezahlbar. Hier kann das Erbbaurecht doch noch zum ersehnten Traumhaus verhelfen:

## **1. Was ist ein Erbbaurecht?**

Ein Erbbaurecht berechtigt den Erbbauberechtigten, auf einem Grundstück, das einem anderen gehört, ein Gebäude zu errichten. Häufig wird ein Erbbaurecht von Kirchen und Gemeinden ausgegeben, aber auch Privatpersonen können ein Erbbaurecht einem Dritten einräumen, der dann ein Haus auf dem Grundstück errichtet. Der Grundstückseigentümer, der ein Erbbaurecht ausgibt, bleibt rechtlicher Eigentümer des Grund und Bodens. Das vom Erbbauberechtigten errichtete Gebäude steht jedoch im Eigentum des Erbbauberechtigten.

## **2. Der Erbbauzins**

Für die Nutzung des fremden Grundstücks hat der Erbbauberechtigte ein Entgelt, den sog. Erbbauzins zu zahlen. Dessen Höhe entspricht zumeist einem bestimmten Prozentsatz des Wertes des Grundstücks, häufig etwa 4 % des Grundstückswertes pro Jahr. Dabei kann vereinbart werden, daß sich der Erbbauzins entsprechend der Inflationsrate verändert.

Da der Erbbauberechtigte auf einem fremden Grundstück baut, braucht er dieses Grundstück nicht zu erwerben. Es entfallen daher die notwendigen – häufig sehr hohen – Anschaffungskosten. Neben dem Erbbauzins muß daher der Erbbauberechtigte nur noch die Kosten für den Hausbau aufbringen. Der Vorteil des Erbbaurechts wird besonders deutlich, wenn man sich vergegenwärtigt, daß der Erbbauzinssatz in aller Regel unter den

Kreditzinsen der Banken liegt. Der Erbbauberechtigte wird Eigentümer des von ihm errichteten Gebäudes. Dieses kann er auch mit Hypotheken und Grundschulden belasten und hält hierfür auch die Eigenheimzulage. Das Erbbaurecht ist vererblich, veräußerlich und beleihbar.

### **3. Wie entsteht ein Erbbaurecht?**

Zur Begründung eines Erbbaurechts ist ein notariell beurkundeter Vertrag, der sog. Erbbaurechtsvertrag erforderlich. In diesem Vertrag werden alle wesentlichen Vereinbarungen, insbesondere auch die Höhe des Erbbauzinses, festgelegt. Weiterhin können dem Erbbauberechtigten Vorgaben hinsichtlich der Errichtung und Gestaltung des Gebäudes gemacht werden. Das Nutzungsrecht an dem Grundstück steht dem Erbbauberechtigten nicht unbeschränkt zu. Die Erbbaurechtsverträge enden häufig nach einer gewissen Laufzeit, in der Regel nach 99 Jahren. Zu diesem Zeitpunkt verliert der Erbbauberechtigte das Eigentum an dem Gebäude und der Grundstückseigentümer wird auch Eigentümer des Hauses. Im Gegenzug hat der Grundstückseigentümer nach Ablauf der 99 Jahre dem Erbbauberechtigten den Zeitwert des Hauses ganz oder zum größten Teil zu erstatten.

Will der Erbbauberechtigte später das Grundstück erwerben, so kann auch eine derartige Regelung in den Vertrag aufgenommen werden.