

Erbbaurecht – Kurz und Knapp erklärt

1. Was ist das Erbbaurecht?

Durch das Erbbaurecht wird die Möglichkeit gegeben auf einem fremden Grundstück ein Haus zu errichten, oder ein schon bestehendes Haus zu nutzen.

Sie als Käufer werden demnach Eigentümer der Immobilie, jedoch nicht des Grundstücks. Dieses bleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers, welcher Ihnen dafür ein Nutzungsrecht einräumt. Im Gegenzug wird ein monatlicher Erbbauzins fällig.

Über die Erbpacht wird ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen, welcher notariell beurkundet werden muss.

Erwerben Sie eine Immobilie auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit einem schon bestehenden Erbbaurechtsvertrag, so übernehmen Sie diesen, inklusive der Laufzeit, welche in der Regel nicht angepasst wird.

2. Wenn das Erbbaurecht abläuft

Ein Erbbaurechtsvertrag wird in der Regel für einen Zeitraum von 99 Jahren geschlossen. Wenn dieser abläuft gibt es folgende drei mögliche Szenarien:

1. Der Vertrag läuft aus und der Erbbaurechtsgeber macht kein Verlängerungsangebot. Die Immobilie geht in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über, welcher in diesem Fall den Erbbaurechtsnehmer entschädigen muss. Die Entschädigung entspricht jedoch in der Regel lediglich zwei Drittel des Verkehrswertes der Immobilie.
2. Der Erbbaurechtsgeber bietet Ihnen eine Verlängerung an und Sie akzeptieren diese. In diesem Fall nutzt der Erbbaurechtsgeber gerne die Situation, um den Erbpachtzins zu erhöhen.
3. Der Erbbaurechtsgeber bietet Ihnen eine Verlängerung an und Sie lehnen diese ab. In diesem Fall geht die Immobilie ins Eigentum des Erbbaurechtsgebers über und der Erbbaurechtsnehmer erhält keine Entschädigung.

3. Heimfall

Der Begriff Heimfall bedeutet, dass der Erbbaurechtsnehmer das Erbbaurecht verliert und die Immobilie in das Eigentum der Erbbaurechtsgeber zurückfällt.

Wann ein Heimfall eintritt, ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, sondern wird in dem jeweiligen Erbbaurechtsvertrag vereinbart. Folgende Situationen sind für einen Heimfall typisch:

1. Der Erbbaurechtsnehmer gerät zwei Jahre in Folge mit dem Erbbauzins in Verzug.
2. Die Immobilie wird vom Erbbaurechtsnehmer nicht ausreichend instandgehalten.
3. Die Immobilie ist unzureichend oder gar nicht versichert.
4. Der Erbbaurechtsnehmer verstößt gegen den geltenden Bebauungsplan.

4. Erbbauzins

Für das Nutzungsrecht an dem Grundstück des Erbbaurechtsgebers wird ein jährlicher Erbbauzins fällig, welcher im Erbbaurechtsvertrag festgelegt wird. Mit einer sogenannten, ebenfalls im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten, Wertsicherungsklausel kann der Erbbauzins unter bestimmten Bedingungen vom Erbbaurechtsgeber erhöht werden.

Die Höhe des Erbbauzinses unterliegt keinen gesetzlichen Vorschriften und ist grundsätzlich frei verhandelbar. Die Erbbauzinsen je Grundstück finden Sie in unseren Unterlagen.

Die Erhöhung des Erbbauzinses orientiert sich üblicherweise an dem Verbraucherpreisindex. Maximal alle drei Jahre kann der Erbbauzins auf Grundlage des Verbraucherpreisindex angepasst werden, solange sich dieser seit der letzten Anpassung stark verändert hat.

5. Erbbaurechtsgeber

Der Erbbaurechtsgeber für das von uns angebotene Neubauprojekt in Lohmar ist die Katholische St. Johannes Kirche.

Haben Sie noch Fragen? Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – rufen Sie uns einfach an unter 0221-429142-32 oder schreiben uns eine E-Mail an hannesgaerten@koelnreal-makler.de