



Erbbaurecht

Welche Vor- und Nachteile ein Erbbaurecht im Allgemeinen haben kann

Kurzübersicht des Artikels

- Dem Erbbaurechtsnehmer steht die umfassende Nutzung des fremden Grundstücks zu
- Das Erbbaurecht bietet eine alternative Nutzung zum Grundstückskauf
- Kurze Restlaufzeiten und geringe Grundstücksbelastungen erschweren die Veräußerung

Als Alternative zum Grundstückserwerb gibt es das Erbbaurecht. Dabei handelt es sich um ein dingliches Recht, welches dem Erbbaurechtsnehmer die Bebauung auf einem (fremden) Grundstück erlaubt. Für dieses Recht zahlt der Erbbaurechtsnehmer an den Erbbaurechtsgeber (Verpächter) einen jährlich oder halbjährlich fälligen Erbbauzins. Dieser wird in der Regel indexiert und der Veränderung des Verbraucherindex angepasst. Der Erbbaurechtsnehmer erhält die volle Nutzung des Grundstücks und kann dieses bebauen sowie bewirtschaften. Ferner kann der Erbbaurechtsnehmer das Erbbaurecht - unter Berücksichtigung der Interessen des Erbbaurechtsgebers - veräußern, vererben oder durch Grundpfandrechte belasten. Einzelheiten hierzu regelt jeweils der Erbbaurechtsvertrag.

Für einen potenziellen Grundstücksinteressenten bietet das Erbbaurecht eine finanzielle Alternative zum Grundstückskauf. Dies ist besonders in Zeiten, in denen die Hypothekenzinsen auf dem üblichen Niveau von 6 % bis 8 % liegen, der Fall. Der jährliche Erbbauzins hingegen beträgt in der Regel 3 % bis 4 % vom Grundstückswert, so dass sich eine Einsparung bei den Belastungen ergibt. Ferner steht das vorhandene Eigenkapital für die Finanzierung des Bauvorhabens zur Verfügung. Die Einsparung des Grundstückskaufpreises kann somit Bauherren mit geringem Eigenkapital zum Erwerb oder Bau eines Hauses verhelfen. Der Grundstückseigentümer hingegen behält sein Grundvermögen und bekommt hierfür eine Verzinsung. Ferner hat er die Möglichkeit, während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages das Grundstück zu veräußern, sowohl an den Erbbaurechtsnehmer als auch an Dritte.

Problematisch kann die Veräußerung oder der Erwerb eines Gebäudes auf einem Erbbaurechtsgrundstück dann werden, wenn nur noch eine kurze Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages gegeben ist. Hier sind Banken oft nicht bereit, eine langfristige Finanzierung anzubieten. Außerdem sollte sich der Erwerber eines Erbbaurechts vorher informieren, in welchem Umfang der Erbbaurechtsgeber einer Beleihung des Erbbaurechts zustimmt. Hier sind oft vertragliche Grenzen gesetzt, die ein hohes Eigenkapital vom Erwerber erfordern. Vor Abschluss eines

Kaufvertrages sollten daher beide Punkte abgeklärt werden. Im Erbbaurechtsvertrag ist auch geregelt, wie bei Beendigung des Erbbaurechts verfahren wird. In der Regel kann der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages anbieten. Es besteht auch die Möglichkeit, dass der Grundstückseigentümer die aufstehenden Baulichkeiten erwirbt und eine Entschädigung zahlt. Einzelheiten regelt auch in diesen Fällen der Erbbaurechtsvertrag.

Auch wenn das Erbbaurecht eine interessante Alternative zum Grundstückskauf darstellt, sollten Sie immer den zu zahlenden Erbbauzins mit einer Finanzierungsrate Ihres Kreditinstitutes für den Kauf des Grundstücks ins Verhältnis setzen und prüfen, welche Erwerbsart für Sie die günstigere ist.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms