

Erbbaurecht (auch „Erbpacht“ genannt)

Wegen der astronomisch hohen Grundstückspreise vor allem in den westdeutschen Ballungsräumen gibt es eine Alternative: das Erbbaurecht, das landläufig auch Erbpacht genannt wird. Der entscheidende Unterschied zum herkömmlichen Kauf: Der Käufer erwirbt nur das Bauwerk, das Grundstück bleibt fremdes Eigentum. Zum Ausgleich muss – teilweise 99 Jahre lang – ein Erbbauzins gezahlt werden.

Der Vorteil: Man kann eine Menge Geld zu Anfang sparen. Bis zu 20 Prozent beim Erwerb eines Eigenheimes und bis zu 15 Prozent beim Kauf einer Wohnung (für das nicht zu zahlende anteilige Grundstück eines Wohnblocks). Bauen oder Kaufen im Erbbaurecht wird deshalb immer beliebter. Eine Studie von Infratest, München, beweist es: Machten noch Mitte der 90er Jahre nur rund 2 Prozent der Bauherren vom Erbbaurecht Gebrauch, waren es in den vergangenen zwei Jahren schon 9 Prozent.

Das Erbbaurecht war früher ein Instrument zur Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungskreise mit Wohneigentum. Der Vorteil bestand darin, die Kosten für das Baugrundstück nicht aufbringen zu müssen. In neuerer Zeit wird das Erbbaurecht auch im Gewerbeimmobilienbereich eingesetzt. Der vereinbarte Erbbauzins liegt hier in der Regel über dem Wohnzwecken dienenden Erbbaurechten.

Vor allem junge Familien mit mittlerem oder geringem Einkommen können auf Gemeinden und Kirchen (Informationen direkt über die Gemeinden und Kirchenverwaltungen) hoffen. Die vergeben die meisten Grundstücke als zeitliches Nutzungsrecht und geben je nach der Kinderzahl oft sogar noch einen Nachlass auf den monatlich zu zahlenden Erbbauzins.

Das Erbbaurecht kann auch unentgeltlich vergeben werden. Wird aber ein Erbbauzins vereinbart, erfolgt die Absicherung über eine Reallast, die in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs eingetragen wird.

Das Erbbaurecht selbst kann im Grundbuch des Erbbaurechtsgebers nur an 1. Rangstelle eingetragen werden.

Aber natürlich kommt es auf die Konditionen an, und die müssen minutiös im Erbbauvertrag ausgehandelt werden. Sonst wird aus dem vermeintlichen Schnäppchen doch ein kostspieliges Immobiliengeschäft. Notariell muss zum Beispiel die Höhe des Erbbauzinses verhandelt werden. In der Regel liegt er zwischen 4 und 6 Prozent des Grundstückspreises. Dieser monatliche Zins kann alle drei Jahre erhöht werden. Richtschnur sollte dabei der Lebenshaltungskostenindex sein. An den Mietspiegel sollte die Zinsanpassung nicht gekoppelt werden, weil der höher ausfallen könnte!

Die Laufzeit kann 50, aber auch 99 Jahre betragen. Weiter zu klären sind die laufenden Belastungen wie Grundsteuern oder Erschließungskosten etc. Die Belastung eines Grundstückskäufers endet mit der Tilgung nach ungefähr 25 Jahren, der Erbbauberechtigte aber muss weiter seine kleine Pacht zahlen.

Wichtig auch: Ein Rückkaufsrecht oder eine mögliche Verlängerung des Vertrages sollte eingeräumt werden. Im Falle eines so genannten „Heimfalles“ bekommt der Grundstückseigentümer den Bau mit Grundstück sofort zurück: Aber nur in Ausnahmefällen, wenn der Pächter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt oder den Bau zum Beispiel für andere Zwecke nutzen will.

Insgesamt aber gilt: Auch nach Ablauf der Vertragszeit muss der Erbbaurechtsnehmer für seine Immobilie nach dem Verkehrswert entsprechend entschädigt werden.

Heimfallanspruch

In Erbbauverträgen werden Heimfallansprüche vereinbart. Sie beziehen sich in der Regel auf Fälle des grob vertragswidrigen Verhaltens des Erbbauberechtigten (etwa Nichtzahlung des vereinbarten Erbbauzinses über einen längeren Zeitraum). Der „Heimfall“ wird durch Übertragung des Erbbaurechts auf den Erbbaurechtsgeber bewirkt. Es entsteht dann ein „Eigentümergebbaurecht“. Die Übertragung bedarf der notariellen Beurkundungsform. Im Erbbauvertrag kann aber auch geregelt sein, dass der Heimfall zu einer Übertragung des Erbbaurechts an einen Dritten führen soll. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, ist an den Erbbauberechtigten zur Abgeltung des Restwerts des Erbbaurechts eine „angemessene“ Vergütung zu bezahlen. Darüber kann bereits im Erbbauvertrag eine Vereinbarung getroffen werden. Dient das Erbbaurecht den Wohnbedürfnissen minderbemittelter Bevölkerungskreise, muss die Vergütung mindestens 2/3 des Verkehrswertes des Erbbaurechts betragen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass zu den minderbemittelten Bevölkerungskreisen jene zählen, die Anspruch auf Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz haben.

Dauerwohnrecht

Nach § 36 WEG kann auch als Inhalt eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts ein Heimfallanspruch zwischen dem Berechtigten und dem Eigentümer vereinbart werden, wenn bestimmte, im Vertrag genannte Voraussetzungen, zum Beispiel auch Pflichtverletzungen durch den Berechtigten, eintreten. Hierzu gehören auch Regelungen über eine Entschädigung an den Berechtigten, wenn vom Heimfallanspruch Gebrauch gemacht wird.