

Eigenes Haus auf fremdem Boden

Angesichts hoher Grundstückspreise kann das Erbbaurecht eine Möglichkeit bieten, den Traum von den eigenen vier Wänden zu realisieren.

Wenn in teuren Lagen kleine Preise locken, ist nicht selten Erbbaurecht im Spiel. Das kann eine Chance sein – oder mehr Kosten nach sich ziehen als zunächst erahnt.

PRINZIP Oft vergeben Großgrundbesitzer, Kommunen oder Kirchen Grundstücke im Erbbaurecht. Dabei bleiben sie Eigentümer des Baulands. Doch gegen einen monatlichen Erbbauzins kann ein anderer darauf bauen. Oder ein Erbpachtnehmer kauft ein fertiges Haus oder eine Wohnung, aber ohne Grund und Boden. Die Immobilie gehört dem Bauherrn oder Käufer: Er kann sie veräußern, vermieten oder verpachten.

VERTRAG Der Erbbaurechtsvertrag läuft meist auf 60–99 Jahre. Er beschreibt genau, wie das Grundstück zu bebauen ist – mit einem Eigenheim, Reihenhaus oder Mietshaus mit Garagen. Weder Erbpachtnehmer noch Grundstückseigentümer können den Vertrag während der Laufzeit kündigen. Ausnahme ist der sogenannte Heimfall: Der Eigentümer kann die Rückübertragung verlangen, wenn der Nutzer das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist nicht bebaut, über längere Zeit mit seinen Zinszahlungen im Rückstand ist oder gegen andere Verpflichtungen aus dem Vertrag verstößt, zum Beispiel, wenn er das Grundstück verwahrlosen lässt.

Für das Haus erhält der Nutzer dann (oder wenn der Vertrag regulär endet) eine Entschädigung. Gesetzlich festgelegt sind zwei Drittel des Verkehrswerts der Immobilie. Beide Parteien können den Vertrag vorzeitig einvernehmlich aufheben. Um Streit zu vermeiden, sollte schon bei Vertragsabschluss klar sein, nach welchen Kriterien sich der Wert des Hauses später

errechnet. Möglich ist ein Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen oder eines Gutachterausschusses. Darin fließt auch der Wert der Restlaufzeit des Erbbaurechts mit ein. Das Erbbaurecht muss außerdem in ein besonderes Grundbuch, das Erbbaugrundbuch, eingetragen und der Vertrag notariell beurkundet werden.

Nach Vertragsende fällt die Immobilie an den Erbbaurechtsgeber. Der Hausbesitzer wird meist entschädigt.

VERKAUF Der Erbpachtnehmer kann das Erbbaurecht während der Vertragslaufzeit verkaufen – mit der Zustimmung des Grundstückseigners. Dieser kann ablehnen, wenn beispielsweise der potenzielle Käufer über keine gute Bonität verfügt. Ansonsten tritt der Erwerber an

die Stelle des ursprünglichen Nutzers, der Vertrag läuft zu gleichen Konditionen weiter. In der Regel gestehen sich beide Seiten im Erbbaurechtsvertrag gegenseitig Vorkaufsrechte zu.

VORBEI Das Erbbaurecht erlischt mit dem Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit. Einen Anspruch auf Verlängerung hat der Nutzer nur, wenn das so im Vertrag steht. „Er hat jedoch ein Vorrecht auf einen neuen Vertragsabschluss, wenn das Grundstück weiterhin als Erbbaurechtsgrundstück genutzt werden soll. Allerdings muss er sich gegebenenfalls auf neue Konditionen einlassen“, erklärt Petra Uertz, Bundesgeschäftsführerin des Verbandes Wohneigentum. Will der Nutzer die Laufzeit des Vertrages verlängern, sollte er früh das Gespräch suchen. Die Verlängerung muss vor Ablauf der Zeit im Grundbuch eingetragen werden. *a.n.*

Wie das Erbbaurecht funktioniert



QUELLE: VERBRAUCHER-ZENTRALE HAMBURG

Unter Erbbaurecht versteht man das veräußerliche wie auch vererbliche Recht, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen oder bauen, ohne selbst Eigentümer des Grundstücks zu sein.