

KAUFEN | RATGEBER

Erbpacht: Was ist das und was müsst ihr beachten?



EVA DOROTHÉE SCHMID
15. September 2023

Ein Haus bauen, ohne das Grundstück zu kaufen? Das ist möglich – dank Erbbaurecht, umgangssprachlich auch Erbpacht genannt. Wir erklären euch, was es damit auf sich hat und wo die Vorteile und Risiken liegen.

[Erbpacht – was ist das?](#)

[Wie lange läuft der Erbpachtvertrag für das Grundstück?](#)

[Was passiert, wenn die Erbpacht ausläuft?](#)

[Wie darf ein Erbpachtgrundstück genutzt werden?](#)

[Wie hoch ist der Erbpachtzins?](#)

[Erbpacht – Was sind die Vor- und Nachteile?](#)

[Wie kann ich das Bauen mit Erbpacht finanzieren?](#)

[Wann lohnt sich Erbpacht?](#)

ANZEIGE

Wer auf der Suche nach einem Grundstück ist für sein Eigenheim oder auch **Tiny House**, der stößt im Exposé manchmal auf "Erbbaurecht vorhanden" oder "Erbpacht: ja". Was hat es mit dem Erbbaurecht auf sich? Welche Vorteile und welche Nachteile bietet es für euch als Bauherren? Und: Was kostet euch die Erbpacht am Ende?

Jetzt günstigen Hauskredit sichern!



Wir finden für dich den besten Kredit für dein Hausprojekt.



loading baufinanzierung-wohnglueck service

Erbpacht – was ist das?

Der Begriff Erbpacht stammt aus dem Mittelalter. Damals waren Erbpächter wirtschaftlich und persönlich an die Lehnsherren gebunden. Den Erbpächtern gehörte weder der Grund noch die darauf stehenden Gebäude. Die Bedeutung von Erbpacht hat sich seitdem gewandelt. Wenn wir heute von der Erbpacht eines Grundstückes sprechen, ist meist das Erbbaurecht gemeint.

Doch was ist ein **Erbbaugrundstück**? Kurz gesagt: Wenn ihr ein Erbbaurecht habt, dürft ihr ein fremdes Grundstück bebauen.

An einem Erbbaurecht sind immer die Erbbauberechtigten und die Grundstückseigentümer beteiligt. Der Grundstückseigentümer kann sein Grundstück für eine begrenzte Laufzeit zur Nutzung beziehungsweise Bebauung zur Verfügung stellen und bekommt dafür monatlich oder jährlich einen bestimmten Betrag als Erbpachtzins.

Zur Begründung des Erbbaurechts bedarf es nicht nur einer notariellen Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags. Auch eine Eintragung im **Grundbuch** ist notwendig, um die vertraglichen Vereinbarungen abzusichern.

ANZEIGE



Wie lange läuft der Erbpachtvertrag für das Grundstück?

Die Laufzeit eines Erbpachtvertrags ist frei verhandelbar. In der Regel beträgt sie zwischen 30 und 99 Jahren. Bei der Neuvergabe von Erbbaurechten liegt die mittlere Laufzeit derzeit bei 85 Jahren. Auch die Höhe des Erbbauzinses können Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsnehmer frei miteinander vereinbaren.

Im Erbbaurechts-Vertrag kann auch die Rede von einer Ankaufspflicht sein. Das heißt, ihr müsst das **Grundstück** kaufen, wenn der Eigentümer es verkaufen möchte.

Eigentümer von **Erbpachtgrundstücken** sind der Regel Gemeinden, Kirchen und Stiftungen. Es gibt aber auch Privatpersonen, die ihr Grundstück so anbieten, weil sie es nicht verkaufen wollen. Außerdem gibt es private Investoren, die Erbpachtgrundstücke kaufen, um deren Ertrag als Altersvorsorge zu nutzen.

Ist der Verpächter die Kirche, erfolgt die Vergabe oft nach sozialen Kriterien. Dann profitieren vor allem Großfamilien von deutlich günstigeren Konditionen. Schätzungen zufolge sind in Deutschland etwa fünf Prozent der genutzten Flächen als Erbbaurecht vergeben.

ANZEIGE

Was passiert, wenn die Erbpacht ausläuft?

Endet das Erbbaurecht und wird nicht verlängert, dann erlischt es. Damit gehen alle Bauwerke, die sich auf dem Grundstück befinden, in den Besitz des Grundstückseigentümers über. Der Erbbaurechtsnehmer erhält eine Entschädigung für das Bauwerk in vorher vereinbarter Höhe.

Diese Entschädigung orientiert sich üblicherweise am **Verkehrswert**, der nach der Wertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) ermittelt wird. Sie beträgt mindestens zwei Drittel des Verkehrswertes.



Es ist jedoch auch möglich, das Erbpachtgrundstück nachträglich zu kaufen. Das Kaufrecht kann im Erbpachtvertrag festgehalten werden.



Verletzt der Erbpachtnehmer seine vertraglichen Pflichten, dann kann das Erbpachtrecht auch schon vorher enden. Das nennt man dann Heimfall.

ANZEIGE

Wie darf ein Erbpachtgrundstück genutzt werden?

Obwohl die Pächter nicht Eigentümer des Grundstücks sind, dürfen sie während der gesamten Dauer des Pachtvertrags nahezu uneingeschränkt über das Grundstück verfügen.

Allerdings kann der Erbpachtvertrag Regelungen umfassen, die euch als Pächter einige Freiheiten nehmen. Es kann zum Beispiel festgelegt sein, wann und in welchen Abständen ihr euer Haus renovieren müsst.

Auch bei einem geplanten Umbau kann der Grundstückseigentümer ein Mitspracherecht haben. Zusätzlich verpflichtet ihr euch, die Immobilie gegen Schäden und Unvorhergesehenes zu versichern. **Lest hier, welche Versicherungen Hauseigentümer haben sollten.**

Wollt ihr eure Immobilie vermieten oder vererben, geht das in der Regel uneingeschränkt. Laut Erbbaurechtsgesetz (**Erbbaurechtsgesetz**) kann aber für den Verkauf die Zustimmung des Grundstückseigentümers vereinbart werden.

Wenn durch den Verkauf der mit der Erbpacht verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt wird, kann der Grundstückseigentümer die Zustimmung aber nicht verweigern. Dies ist dann gegeben, wenn der Erwerber eine gute **Bonität** nachweist und er die Pflichten aus dem Erbbaurecht bedienen kann. Lasst euch dazu gegebenenfalls von einem Anwalt für Erbbaurecht beraten.

Während der Laufzeit eines Erbbaurecht-Vertrages können Erbbaurecht-Nehmer und Erbbaurecht-Geber ihre vertraglichen Rechte verkaufen, beleihen sowie als Schenkung oder Erbschaft auf andere übertragen.



Wie hoch ist der Erbpachtzins?

- Der Erbpachtzins ist grundsätzlich frei verhandelbar. In der Praxis liegt er aber zwischen zwei und sechs Prozent des Grundstückswerts, je nach Nutzungsart. Bei Wohngrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken in prominenten Lagen liegt die Spanne zwischen zwei und vier Prozent des Grundstückswerts. Dieser bemisst sich nach dem Bodenrichtwert.

2022 lag der Erbbauzins für Wohnnutzung laut **Deutschem Erbbaurechtsverband** durchschnittlich bei 2,7 Prozent.

Gerade Kirchen und Stiftungen lassen mit sich auch oft über einen niedrigeren Prozentsatz verhandeln. Je nach Grundstückswert ergeben sich daraus bereits große Unterschiede.

Verkehrswert in Euro	Monatliche Belastung	Monatliche Belastung	Monatliche Belastung	Monatliche Belastung	Monatliche Belastung
	bei 2 Prozent	bei 3 Prozent	bei 4 Prozent	bei 5 Prozent	bei 6 Prozent
150.000	250	375	500	625	750
200.000	333	500	667	834	1000
250.000	417	625	834	1042	1250

Erbpachtgeber und Erbpachtnehmer können sowohl Anpassungs- als auch Neuverhandlungsklauseln vereinbaren. Steigt der Wert des Grundstückes, kann sich auch der Erbpachtzins erhöhen. Häufig enthalten die Verträge indexbezogene Wertsicherungsklauseln, wonach der Erbbauzins in bestimmten Jahresabständen an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst wird.

Die Erhöhung des Erbpachtzinses ist bei Wohnerbbaurechten allerdings gesetzlich begrenzt. Der Erbpachtzins darf nur alle drei Jahre angehoben werden.

Erbpacht – Was sind die Vor- und Nachteile?




Die Vorteile von Erbpacht

- Das Erbbaurecht wurde einst ins Leben gerufen, um Menschen mit geringem Einkommen den Bau eines Hauses zu ermöglichen. Es hat für den Pächter folgende Vorteile:
1. Der größte Vorteil beim Bau oder Kauf eines Hauses auf einem Erbbaugrundstück ist, dass die **Finanzierung** des Grundstückpreises entfällt.
 2. Als Bauherr könnt ihr somit mehr **Eigenkapital** einbringen und euer Finanzierungsbedarf sinkt. Dadurch verbilligt sich in der Regel das Darlehen. Dennoch solltet ihr genau prüfen, ob der Erbpachtzins tatsächlich erheblich niedriger liegt als die monatliche Belastung bei der Finanzierung eines Grundstückskaufs.
 3. Erbpacht lohnt sich vor allem dann, wenn die **Zinsen für Baugeld** hoch und die Grundstückskosten teuer sind.
 4. Manche Grundstückseigentümer, wie beispielsweise Kirchen, gewähren Familien mit Kindern oft besondere Vergünstigungen bei Erbbaugrundstücken.
 5. Durch das Erbbaurecht können Bauherren oftmals Zugang zu attraktiven Bauplätzen in Ballungszentren erhalten, die der jeweilige Eigentümer nicht verkaufen würde.

Auch **Grundstücksbesitzern** bietet das Erbbaurecht Vorteile. Als Erbbaurechtsgeber bleibt ihr Eigentümer des Grundstücks. Ihr könnt langfristig Rendite mit eurem Grund und Boden erwirtschaften, statt ihn zu verkaufen.

Die Nachteile von Erbpacht

Erbpacht hat für den Erbpachtnehmer auch einige Nachteile, über die ihr euch bewusst sein solltet:

1. Mit einem Erbpacht-Vertrag begeben ihr euch in ein Dauerschuldverhältnis. Das heißt: Die Zahlungen fallen so lange an, wie der Vertrag läuft – bis zu 99 Jahre. Und wenn sich der Verkehrswert des Grundstücks ändert, steigt auch der Erbpachtzins.
2. Wer ein Grundstück kauft und darauf ein Haus baut, hat ein dazu aufgenommenes Darlehen in der Regel nach rund 30 Jahren getilgt und ist  Eigentümer von Immobilie und Grundstück – als Erbbaurechtsnehmer besitzt ihr

lediglich das Haus und zahlt auch im Rentenalter weiter den Erbpachtzins für das Grundstück.

3. Ihr seid darin eingeschränkt, was ihr mit eurem Haus machen könnt. Nur in wenigen Fällen gibt es in Erbpachtverträgen keine Verfügungsbeschränkungen. Wollt ihr das Haus beispielsweise verkaufen, ist das oft nur in Absprache mit dem Grundstücksbesitzer möglich. Auch beim Umbau oder bei einer Erweiterung kann der Erbbaugeber mitreden – wenn auch in vertraglich geregelten Grenzen. Ebenso sind Neueintragungen im Grundbuch von der Zustimmung des Erbbaupachtgebers abhängig.
4. Als Grundstücksnutzer habt ihr kein generelles Recht auf Verlängerung des Erbbaupachtvertrags. Allerdings hat der Erbpächter ein Vorrecht auf einen neuen Vertragsabschluss, wenn das Grundstück weiter als Erbbaugrundstück genutzt werden soll. Ein neuer Vertrag ist dann allerdings oft mit einer höheren jährlichen Zinsvereinbarung verbunden.

Wie kann ich das Bauen mit Erbpacht finanzieren?

Prinzipiell könnt ihr eine Immobilie auf einem Erbpachtgrundstück mit einer **Baufinanzierung** finanzieren. Allerdings sind viele Banken von diesem Konstrukt nicht begeistert.

Das liegt daran, dass der durch die Erbpacht geringere Verkehrswert der Immobilie sowie die Ansprüche des Erbbaurechtsgebers an die Immobilie für die Banken ein Finanzierungsrisiko darstellen, das sie durch einen höheren Zinssatz für die Finanzierung ausgleichen. Das macht die Finanzierung einer Immobilie auf einem Erbpachtgrundstück mitunter deutlich teurer als die einer Immobilie auf eigenem Grund.

Wer eine Erbbau-Immobilie finanzieren will, der muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Der Erbbauvertrag muss eine Restlaufzeit von mindestens 40 Jahren oder mehr aufweisen. Viele Banken fordern, dass das Darlehen bei der Finanzierung einer Immobilie mit Erbbaurecht mindestens 15 Jahre vor Ende des Erbbaurechtsvertrags abbezahlt ist.



- Der Erbbaugeber ist keine Privatperson. Banken finanzieren heutzutage fast ausschließlich Erbbau-Immobilien, die auf von Gemeinden oder Kirchen verpachteten Grundstücken errichtet werden.
- Die durchschnittliche Beleihung liegt bei 60 bis 80 Prozent. Das heißt, ihr benötigt 20 bis 40 Prozent Eigenkapital, um überhaupt eine Finanzierung zu bekommen.

Wann lohnt sich Erbpacht?

- Der Bau auf einem Erbpachtgrundstück kann dann sinnvoll sein, wenn ihr nicht genügend **Eigenkapital** habt, um ein **Grundstück** zu erwerben, oder wenn die begehrte Lage nicht anders zu bekommen ist.
- Wenn ihr ohnehin plant, euer **Haus** in 15 oder 20 Jahren wieder zu verkaufen, kann das Erbbaurecht ebenfalls eine sinnvolle Alternative sein.
- Auch aufgrund der steigenden Bauzinsen wird das Erbbaurecht zu einer weiteren Alternative, ein Eigenheim zu bauen. Ein Erbbauvertrag lohnt sich vor allem dann, wenn entweder die Zinsen für Baugeld hoch oder die Preise für Grundstücke teuer sind. Das ist seit 2022 der Fall. Wie hoch die Zinsen derzeit ausfallen, könnt ihr mit unserem **Baufinanzierungsrechner** herausfinden.
- Besonders in Ballungszentren wie Hamburg, Stuttgart oder München liegen die **Preise für Bauland** zum Teil sogar höher als die Immobilienpreise an sich. In solchen Gegenden könntet ihr vom Erbbaurecht profitieren. Vor allem, wenn ihr eine kinderreiche Familie seid.

Quellen: **Studie Erbbaurechte im Wohnungsmarkt**

EIGENWERBUNG

Mehr zum Thema

BAURECHT

GRUNDSTÜCK

IMMOBILIE FINANZIEREN

Artikel teilen

