

IMMOBILIEN-KOLUMNE 14/2012



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Das Erbbaurecht, die Alternative zum Grundstückskauf

Gerade in der heutigen Zeit, wo die Grundstückspreise nicht nur in den Ballungsgebieten, eine Richtung nach oben kennen, ist es schwierig Eigenheimbesitzer zu werden.

Eine Alternative wäre, sich nur das befristete Recht zum Bau eines Hauses auf einem Grundstück zu kaufen. Dieses Erbbaurecht ist das Recht des Erbbauberechtigten, gegen Zahlung einer regelmäßigen Erbpacht ein Gebäude errichten zu dürfen.

Der Vorteil für den Verkäufer eines Erbbaurechtes liegt darin, dass er sein Grundvermögen nicht verliert, sondern es in der Regel nach 50 bis 99 Jahren wieder zurückbekommt. Auch kann die Bebauung wirtschaftlich sinnvoll erfolgen. Der Nachteil für den Verkäufer eines Erbbaurechtverkäufers besteht darin, dass er sein Grundstück nicht mit einer Hypothek belasten kann und auch ein Weiterverkauf ist so gut wie nicht möglich.

Der Erwerber des Erbbaurechtes muss daher nur den Bau seines Gebäudes finanzieren und nicht das Grundstück. Allerdings wird die Bank sein Erbbaurecht nicht so hoch beleihen, wie ein mögliches Grundstück. Insgesamt wird damit auch finanziell schwächeren Käufern die Möglichkeit eröffnet, zu einem Eigenheim zu kommen. Es lohnt sich vor allen Dingen für den Käufer, wenn die Zahlung des Erbbauzinses günstiger für ihn ist, als die zusätzliche Finanzierung des Grundstückskaufpreises. Besonders Kirchen, Stiftungen und Kommunen bieten Baugrundstücke zum Erbbaurecht an.

Entstehen kann ein Erbbaurecht durch einen Notarvertrag. Dem bestehenden Grundbuch für das Grundstück wird ein zweites Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) mit dem Erbbaurecht hinzugefügt, wobei das ursprüngliche Grundbuch als Belastung in der zweiten Abteilung an erster Rangstelle, ein beschränkt dingliches Recht

eingetragen wird. Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Gebäude, gilt somit als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des Grundstücks. Erlischt nach Ablauf der Erbbaurechtszeit das Erbbaurecht, fällt das Gebäude dem Grundstück, meist ohne Ablöse (Heimfall) zu. Das Erbbaurecht mit dem Gebäude kann, wie jede andere Immobilie, vererbt und auch veräußert werden. Ein möglicher Käufer wird aber einen niedrigeren Kaufpreis bieten, da er den Nachteil sieht, dass die Immobilie wegen des fehlenden Bodenanteils, nicht an der Wertentwicklung am Immobilienmarkt teilnehmen wird.

Wichtig für den Käufer eines Erbbaurechtes ist, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden, dass die Laufzeit lang genug ist und die eingebaute Wertsicherungsklausel die Anpassung des Erbbauzinses nicht zu hoch treibt, wenn diese über der gängigen Inflationsrate liegt. In jüngster Zeit wird das Erbbaurecht auch im Gewerbeimmobilienbereich eingesetzt.