

## Informationen zum Erbbaurecht

### Bauen ohne Grundstückskauf

Das Erbbaurecht ist ein seit Jahrzehnten bewährtes Instrument zur Schaffung von preiswertem Wohn- oder Gewerbeigentum. Sie errichten Ihre eigenen vier Wände auf einem der vom Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern verwalteten Baugrundstücke, das Sie im Wege des Erbbaurechtes auf 60 bis 99 Jahre pachten. Sie sparen den im Grunderwerb sofort fälligen Grundstückskaufpreis samt Grunderwerbssteuer und zahlen stattdessen Erbbauzinsen. Das Erbbaurecht kann vererbt, verkauft oder beliehen werden und ist somit verkehrsfähig wie eine Immobilie.

### Fragen und Antworten

#### *Was ist ein Erbbaurecht?*

Das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben, geregelt im Gesetz über das Erbbaurecht vom 30.11.2007 (ursprünglich Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919).

Ein Erbbaurechtsvertrag wird immer notariell beurkundet und es wird ein Erbbaugrundbuch angelegt.

#### *Wer kann Erbbaurechtsnehmer sein*

Jede natürliche oder juristische Person kann Erbbaurechtsnehmer sein. Ein Erbbaurecht kann auch für mehrere Personen begründet werden.

#### *Wie lange läuft ein Erbbaurecht?*

Das Erbbaurechtsgesetz setzt keine bestimmte Laufzeit fest. Wir vergeben Erbbaurechte für Wohneigentum grundsätzlich zwischen 75 und 99 Jahren. Gewerbliche Erbbaurechte können auch auf eine kürzere Laufzeit abgeschlossen werden.

#### *Wie hoch ist der Erbbauzins?*

Die Höhe des Erbbauzinses gründet sich auf den aktuellen Grundstückswert. Der Erbbauzins beträgt pro m<sup>2</sup> und Jahr 4 % bis 6 % des Grundstückswertes bei Abschluss des Vertrages. Der Erbbauzins wird alle 3 Jahre inflationsbedingt angepasst. Maßstab ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland. Bodenpreissteigerungen bleiben während der Vertragslaufzeit unberücksichtigt.

#### *Kann das Erbbaurecht belastet werden?*

Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück mit Reallasten, Hypotheken und Grundschulden belastet werden. Eine Belastung des Erbbaurechts bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. (Wird für die üblichen „Darlehn“ zur Baufinanzierung etc. problemlos erteilt).

#### *Kann das Erbbaurecht veräußert oder verschenkt werden?*

Das Erbbaurecht kann jederzeit wie jedes Grundstück durch notariell beurkundeten Vertrag veräußert oder verschenkt werden. Der Grundstückseigentümer erteilt regelmäßig seine Zustimmung, wenn der Erwerber in sämtliche Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages eintritt.

#### *Kann das Erbbaurecht vererbt werden?*

Ja. Das Erbbaurecht erlischt nicht mit dem Tod des Erbbaurechtsnehmers, sondern geht – wie ein Grundstück – auf dessen Erben über.

### ***Was passiert nach Ablauf des Vertrages?***

Nach Ablauf des Vertrages besteht in der Regel die Möglichkeit, das Erbbaurecht zu erneuern. Sofern Ihre Erben das Erbbaurecht nicht erneuern wollen, geht das von Ihnen errichtete Gebäude nach Ablauf dieser Zeit auf den Grundstückseigentümer über. Dafür zahlt der Grundstückseigentümer eine Entschädigung, die sich nach dem Verkehrswert des Gebäudes (2/3) nach Ablauf des Vertrages richtet. Dies wird schon bei Entstehen des Erbbaurechts vertraglich geregelt.

### ***Kann der Erbbaurechtsnehmer das Grundstück - später - erwerben?***

Entschließt sich der Pfründestiftungsverband Grundstücke zu veräußern, steht dem Erbbauberechtigten der erste Zugriff über ein grundbuchlich gesichertes Vorkaufsrecht zu.

### ***Wer trägt Grundstückskosten, Steuern, Abgaben etc.?***

Sämtliche Kosten bei Entstehung des Erbbaurechts sowie eventuell während der Laufzeit anfallende Kosten, auch öffentliche und privatrechtliche Abgaben und Lasten trägt der Erbbaurechtsnehmer.

### ***Was ist, wenn der Wert des Grundstücks steigt?***

Eine Wertsteigerung wirkt sich nicht zu Lasten des Erbbaurechtsnehmers aus. Der Grundstückswert als Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins ist mit der Bestellung des Erbbaurechts für die Vertragslaufzeit festgeschrieben. Da sich der Wert einer Immobilie (z.B. Einfamilienhaus) aus dem Wert des Grundstücks und dem Wert der Aufbauten zusammen setzt, kann der Erbbaurechtsnehmer an der Wertentwicklung der Gesamtimmobilie durch Wiederverkauf des Hauses zu einem höheren Kaufpreis sogar partizipieren.

### ***Bin ich an einen Bauträger gebunden?***

Der Pfründestiftungsverband vergibt in der Regel Erbbaurechte bauträgerfrei.

### **Vorteile des Erbbaurechts**

Die Vorteile des Erbbaurechts auf einen Blick:

- Sie sind Eigentümer der von Ihnen errichteten Immobilie.
- Sie können auf dem Grundstück während der Laufzeit handeln wie ein Eigentümer.
- Es fällt kein Kaufpreis für das Grundstück an. Somit auch keine Grunderwerbssteuer.
- Sie haben mehr Investitionsmittel für den Hausbau.
- Sie müssen weniger Kapital aufbringen und erhalten dadurch eine günstige Finanzierung.
- Sie haben geringere monatliche Belastungen wegen des geringeren Finanzierungsbedarfs.