Bad Reichenhaller Tagblatt / Freilassinger Anzeiger vom 07.12.2021

Zuhause auf fremdem Boden

Erbbaurecht: Hausbesitzer für wenig Geld oder nur Augenwischerei?

Berchtesgadener Land. Bei einem Hausbau oder auch dem Kauf einer Eigentumswohnung auf Grundlage des Erbbaurechts ist das entsprechende Grundstück nicht mitzufinanzieren und wird somit bezahlbar. Deshalb gilt das Erbbaurecht häufig als Weg, um den steigenden Immobilienpreisen zu begegnen. Über die Vor- und Nachteile dabei informiert Immobilienexperte Armin Nowak.

Beim Erbbaurecht bzw. bei der Erbpacht handelt es sich um ein eigenes Haus auf fremdem Grundstück. Der Kaufpreis ist daher niedriger als bei einer Immobilie auf einem eigenen Grundstück ohne Erbbaurecht. Geregelt wird das Ganze im Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).

Als Gegenleistung muss der Erbbauberechtigte einen regelmäßigen Erbbauzins entrichten und das Bauwerk unterhalten. Dieser kann zwischen drei und fünf Prozent jährlich betragen, was in der heutigen Niedrigzinsperiode schon sehr teuer sei, so Nowak. Allerdings ist dieser frei verhandelbar und unterliegt keinen bestimmten gesetzlichen Vorschriften. Für die Berechnung wird häufig das aktuelle Zinsniveau des Kapitalmarktes herangezogen. Außerdem ist in den Erbbauverträgen oft eine Wertsicherungsklausel eingebaut, die dafür sorgt, dass der Erbbauzins im Laufe der Jahre steigt. Selbst wenn die eigentliche Kreditfinanzierung einer Immobilie abbezahlt ist, läuft die Erbbauzinszahlung weiter.

Für den Erbbaurechtsgeber ist es ein gutes Geschäft. Oft sind dies Kommunen, Stiftungen oder Kirchen. Diese profitieren von der Immobilienwertsteigerung allein, auch wenn die Erbbaurechtsverträge sehr lange, meistens 60 bis 99 Jahre laufen. Für den Grundstückseigentümer ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet.

Ein weiterer Nachteil der Erbpacht ist, dass der Pächter des Grundstücks nicht der Eigentümer ist. „Der Erbbaurechtsnehmer kann über seine eigene Immobilie nicht frei verfügen, denn oft wird ein Mitspracherecht im Vertrag festgelegt", so Nowak. Will der Erbbauberechtigte zum Beispiel eine Hypothek aufnehmen, ist dies nur mit Zustimmung des Erbbaugebers möglich. Ebenso ist bei einer Veräußerung des Erbbaurechts die Zustimmung des Grundstückseigentümers notwendig, der sich oft ein Vorkaufsrecht für diesen Fall einräumen lässt.

Auch wenn der Zeitpunkt weit in der Zukunft liegt, erlischt beim Ablauf des Erbbaurechtsvertrages das Nutzungsrecht und geht auf den Grundstückseigentümer wieder vollständig über. Für die darauf befindliche Immobilie muss der Grundstücksbesitzer allerdings 2/3 des Verkehrswertes als Ablöse bezahlen. Es sei denn man verlängert das Vertragsverhältnis wieder.

Ob Vor- oder Nachteile überwiegen, muss jeder Immobilieninteressent für sich selbst herausfinden. Von dem vermeintlich günstigen Kaufpreis sollte man sich nicht verlocken lassen, so der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden. – red