

## Thema Erbbaurecht

Diese Informationen wurden für Sie zusammengestellt von Fachanwältin für Erbrecht, Rechtsanwältin Christine Gerlach

### 1. Was ist ein Erbbaurecht?

In Deutschland besteht die Möglichkeit, ein Eigenheim zu bauen, ohne das dazugehörige Grundstück kaufen zu müssen. In diesem Fall wird das Grundstück gepachtet. Dies nennt man Erbbaurecht.

Es besteht die Möglichkeit, das Grundstück bis zu 99 Jahre gemäß Erbbaurechtsvertrag zu pachten. In der Regel laufen Pachtverträge gemäß Erbbaurecht zwischen 75 und 99 Jahre.

### 2. Wie sieht die Pacht aus?

Die Pacht für ein Grundstück mit Erbbaurecht nennt man Erbbauzins. Dieser muss grundsätzlich jährlich entrichtet werden und liegt aktuell bei 4 - 5% des Grundstückwertes.

### 3. Was passiert, wenn die vereinbarte Laufzeit vorüber ist?

Das Erbbaurecht erlischt grundsätzlich mit dem Ablauf des vertraglich vereinbarten Zeitpunkts.

Sollte der Nutzer eines Grundstückes eine Verlängerung wünschen, muss er dies frühzeitig mit dem Grundstückseigentümer besprechen.

Wichtig ist, dass die Verlängerung vor Zeitablauf des Vertrages im Grundbuch eingetragen sein muss.

### 4. Ist eine vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts möglich?

Es ist möglich, das Erbbaurecht vorzeitig zu beenden. Dies wird dann Heimfall genannt. Grundsätzlich kommt dies vor, wenn sich der Nutzer des Grundstückes während der Vertragszeit nicht an die Vereinbarungen hält.

Ein Beispiel hierfür wäre, dass der Nutzer für längere Zeit mit der Zahlung des Erbbauzinses in Verzug gerät. Jedoch würde auch eine massive Verwahrlosung des Grundstückes zu einer vorzeitigen Beendigung führen.

Unabhängig hiervon ist es natürlich möglich, den Erbbauvertrag einvernehmlich zwischen den Parteien vorzeitig aufzuheben.

### 5. Was passiert mit dem vom Nutzer gebauten Eigenheim, wenn der Erbbauvertrag ausläuft?

Läuft der Vertrag aus oder wird in gegenseitigem Einvernehmen vorzeitig aufgehoben, sieht das Gesetz vor, dass das Haus als Bestandteil des Grundstückes angesehen wird und somit Eigen-

**Christine Gerlach**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Erbrecht



**Tätigkeitsschwerpunkte:**  
Erbrecht, Pflichtteilsrecht,  
Testamentsvollstreckung,  
Gesellschaftsrecht

#### Kanzlei-Kontakt

Tel.: (089) 55 21 44-0  
Fax: (089) 55 21 44-44  
E-Mail: [kanzlei@hans.de](mailto:kanzlei@hans.de)  
Bürozeit: Mo-Fr 08-18 Uhr

tum des Grundstückseigentümers ist. Der Nutzer und meistens auch Erbauer erhält jedoch einen Ausgleich. Dieser wird ihm in Form der Entschädigung entsprechend den getroffenen Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ausbezahlt. Grundsätzlich liegt der Wert der Entschädigung jedoch bei mindestens 2/3 des allgemeinen Wertes des Hauses.

Grundsätzlich wird vertraglich geregelt, dass der Hausbesitzer die Immobilie instand hält und es im Fall einer Zerstörung wieder aufbaut. Ebenso ist der Hausbesitzer gehalten, die Immobilie nicht verwahrlosen zu lassen. Kommt der Hausbesitzer diesen Verpflichtungen nicht nach, besteht für den Grundstückseigentümer die Möglichkeit, die Sanierung auf Kosten des Hausbesitzers zu veranlassen. Dies kommt jedoch auf die Regelung im Erbbaurechtsvertrag an.

## 6. Kann der Hausbesitzer eine Verlängerung des Erbbaurechtes verlangen?

Einen Anspruch auf Verlängerung des Erbbaurechtes gibt es grundsätzlich nicht. Dieser kann jedoch vertraglich geregelt werden.

Grundsätzlich besteht jedoch ein Vorrecht des bisherigen Nutzers des Grundstücks auf einen neuen Vertragsabschluss, wenn es vorgesehen ist, das Grundstück weiterhin als Erbbaurechtsgrundstück zu nutzen.

## 7. Kann der Hausbesitzer ein Vorkaufsrecht für das Grundstück geltend machen?

Auch hier kommt es auf die vertragliche Regelung an.

Grundsätzlich ist es möglich, beiden Parteien gegenseitig Vorkaufsrechte einzuräumen.

### Christine Gerlach

Rechtsanwältin  
Fachwältin für Erbrecht



#### Tätigkeitsschwerpunkte:

Erbrecht, Pflichtteilsrecht,  
Testamentsvollstreckung,  
Gesellschaftsrecht

### Kanzlei-Kontakt

Tel.: (089) 55 21 44-0

Fax: (089) 55 21 44-44

E-Mail: [kanzlei@hans.de](mailto:kanzlei@hans.de)

Bürozeit: Mo-Fr 08-18 Uhr

### Hinweis:

Unsere Rechtsinformationen behandeln nur grundlegende Aspekte eines Gebietes. Im Einzelfall ist jedoch eine fachlich fundierte Beratung unbedingt erforderlich!