

Vorteile des Erbbaurechts

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 Grundstückspreises entfällt. Die kann sonst leicht ein Viertel und mehr der Gesamtkosten ausmachen.
2. Als Bauherr kann somit mehr Eigenkapital eingebracht werden und Finanzierungsbedarf sinkt. Dadurch verbilligt sich in der Regel das Darlehen. Dennoch sollte genau geprüft werden, ob der Erbpachtzins tatsächlich erheblich niedriger liegt als die jährlichen Aufwendungen für ein Hypothekendarlehen.
3. Erbpacht lohnt sich vor allem dann, wenn die Zinsen für Baugeld hoch und die Grundstückskosten teuer sind. Nun ist es derzeit allerdings so, dass die Zinsen sehr niedrig sind.

Nachteile des Erbbaurechts

Erbpacht hat für den Erbbaurechtsnehmer bzw. Erbbaurechtsgeber 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 – (im schlimmsten Fall bis zu 99 Jahre). Und wenn sich der Verkehrswert des Grundstücks ändert, steigt auch der Erbpachtzins.
2. Wer ein Grundstück kauft, hat den in der Regel nach rund dreißig Jahren getilgt und ist Eigentümer von Immobilie und Grundstück – als Erbbaurechtsnehmer besitzt ihr lediglich das Haus.
3. Man ist sehr eingeschränkt, was mit dem Haus/Gebäude gemacht werden darf. Nur in wenigen Fällen gibt es in Erbpachtverträgen keine Verfügungsbeschränkungen. Ein Verkauf des Haus ist 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 Erbbaurechts. 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.
5. Auf fremdem Grund errichtete Häuser sind nicht so begehrt und erzielen beim Verkauf häufig einen niedrigeren Preis.
6. Hohe Kosten für die Stadt/Erbbaurechtsgeber wg. Insolvenz von Erbbauberechtigten, hohes Risiko für Erbbaurechtsgeber, wenn Erbbaurecht mit Grundpfandrechten belastet wird & dann Insolvenz

eintritt. Bei Zeitablauf ist grundsätzlich auch das Bauwerk zu entschädigen. Gefahr hoher Kosten / Ausgaben für die Stadt nach Ablauf Erbbaurecht bzw. Heimfall

7. Wer eine Erbbaurecht-Immobilie kaufen möchte, sollte wissen, dass die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages nicht jedes Mal neu vergeben, sondern in der Regel die Restlaufzeit des Vorbesitzers übernommen wird. Das ist wichtig für die Finanzierung: Viele Banken fordern, dass das Darlehen bei Finanzierung einer Immobilie mit Erbbaurecht mindestens 15 Jahre vor Ende des Erbbaurechtsvertrages abbezahlt ist.

Durchschnittlich liegt der aktuell vereinbarte Erbbauzins in allen Fällen in Deutschland laut einer Studie bei circa 3,7 Prozent.

Auswirkungen des Erbbaurechts auf den städtischen Haushalt

Die Begründung eines Erbbaurechtes hat, gegenüber dem klassischen Verkauf eines Grundstücks, deutliche Auswirkungen auf den städtischen Haushalt, wie nachfolgende Berechnung zeigt:

Eckdaten

- Baugrundstück 600 m²
- Bauplatzpreis 230 €/m² (Hartäcker V - Rechberg)
- Erbbauzins 3,0%
- Kauf/Verkauf des Grundstücks im gleichen Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Verkauf

Erlös	138.000 €
abzgl.	
Beiträge, etc.	-60.390 €
Erlös netto	77.610 €

Buchwert 29.532 €

Außerordentlicher

Ertrag 48.078 €

Erbbau-pacht

Erbbauzins	4.140 €
(3% auf 230 €/m ² x600m ²)	
(jährlich, auf Laufzeit	
Erbbau-recht)	

Differenz: 43.938 €

Finanzhaushalt/Liquidität

Verkauf

Kauf	-104.616 €
Verkauf	138.000 €
Abw. Beitrag	-4.800 €
Änderung	
Finanzmittel	28.584 €

Erbbau-pacht

Kauf	-104.616 €
Abwasserbeitrag	-4.800 €
Erbbauzins	4.140 €
Änderung	
Finanzmittel	-105.276 €

Differenz: -133.860 €