

## Ist Erbpacht noch zeitgemäß?

19.11.2019, 18:40 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *OTTO STÖBEN GmbH*

Presseagentur: *IMAGE Marketing GmbH*

---



Patrick Stöben, geschäftsführender Gesellschafter der OTTO STÖBEN GmbH

Pressemitteilung OTTO STÖBEN 19.11.2019

Seit gut 100 Jahren bietet das Erbbaurecht schon die Möglichkeit, das Eigentum eines Grundstückes von dem Eigentum der darauf stehenden Gebäude bzw. zu errichtenden Immobilien zu trennen. Die Erbpacht soll somit Menschen, die es sich eigentlich nicht leisten konnten, ein Haus auf eigenem Grundstück zu bauen, trotzdem die Möglichkeit dazu geben.

Der Eigentümer des Grundstückes (Erbbaurechtsgeber) räumt einem Erbbaurechtsnehmer das Recht zur Bebauung des Grundstückes ein, so dass dieser der alleinige Eigentümer des Gebäudes wird. Diese Aufspaltung ist auf allen Grundstücken möglich und unabhängig davon, ob die Gebäude auf dem Grundstück privat oder gewerblich genutzt werden. Der Erbbaurechtsnehmer zahlt für die Nutzung des Grundstückes einen Erbbauzins, der in der Regel jährlich drei bis sechs Prozent des Grundstückswertes beträgt.

Grundstücke im Erbbaurecht werden überwiegend von Kommunen, Kirchen oder Stiftungen angeboten und in zunehmendem Maße auch von Unternehmen sowie privaten Investoren, die Grundstücke aufkaufen, um sie im Anschluss im Erbbaurecht wieder zu veräußern.

Entsprechend der Bedürfnisse beider Vertragspartner hat sich, insbesondere bei Erbbaurechten zur Errichtung von Eigenheimen, eine Dauer von 75 bis 99 Jahren als üblich herausgebildet. Durch die lange Dauer ist einerseits gewährleistet, dass sich die Errichtung des Bauwerks für den Erbbaurechtnehmer und dessen Familie auch rentiert.

Die Erbbaurechtsverträge können vererbt, beliebig oft verlängert bzw. erneuert werden. Erbbaurechtnehmer haben annähernd dieselben Rechte wie Grundstückseigentümer. Sie können die auf dem Grundstück errichtete Immobilie selbst nutzen, vermieten und verkaufen. Gegen einen Verkauf kann sich der Erbbaurechtgeber nur zur Wehr setzen, wenn der Käufer die Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag, vor allem die Zinszahlung, nachweislich nicht erfüllen kann.

Vorsicht ist geboten, wenn man in laufende Erbbauverträge einsteigen möchte. Hier muss die Restlaufzeit im Blick behalten werden - je kürzer diese ist, desto schwieriger gestaltet sich die Veräußerung der Immobilie.

Nach Ablauf des Vertrages geht das auf dem Grundstück stehende Gebäude zu den vereinbarten Vertragsbedingungen in das Eigentum des Erbbaurechtgebers über. Der Erbbaurechtnehmer erhält auf die ihm zuvor gehörten Gebäude eine Entschädigung von zwei Dritteln des Verkehrswertes.

Nun sollte man meinen, dass die Erbpacht eine interessante Möglichkeit ist, sich ein Eigenheim leisten zu können. In Zeiten niedriger Zinsen für Baufinanzierungen von unter zwei Prozent will das aber genau überlegt sein. Am zu entrichtenden Erbbauzins von drei bis sechs Prozent zeigt sich hier im Verhältnis der große Nachteil. Teilweise kann sich das Erbbaurecht schlussendlich in der Addierung viel teurer als eine Hypothek herausstellen. Zudem wird der Erbbaurechtnehmer niemals Eigentümer und ist der Gefahr ausgesetzt, dass der Erbbaurechtszins über die Jahre durch Anpassungsklauseln weiter ansteigt.

Wie steigt der Wert einer Immobilie üblicherweise? Wenn der Bodenwert mehr steigt, als sich das Gebäude altersbedingt verbraucht. Ergo sorgt das Erbbaurecht langfristig für keinen Wertzuwachs, da der Erbbaurechtnehmer von der Bodenwertsteigerung nicht profitiert, sondern eher belastet wird.

„Viele Kommunen stellen nun Überlegungen an, Ihre Grundstücke nicht mehr zu verkaufen, sondern mit einem Erbbauzins von z. B. 2 Prozent anzubieten, um die Erbpacht bei den niedrigen Hypothekenzinsen wieder attraktiv zu gestalten“, so Patrick Stöben, Gesellschafter der OTTO STÖBEN GmbH. „Das reicht aber nicht: Bei Zinsen für Baukredite von 1 % und weniger sollte man sich gut durchrechnen, ob das Grundstück nicht doch selbst finanziert werden sollte - damit man am Ende nicht nur das Haus sein Eigen nennen kann, sondern auch das Grundstück.“

## **Portrait**

OTTO STÖBEN ist ein Unternehmen mit langjähriger Erfahrung im Immobilien-Management und acht Büros in Schleswig-Holstein. Als Maklerunternehmen in der vierten Generation verknüpft OTTO STÖBEN stets diese Erfahrung mit frischer Innovation.

News-ID: 1068216 • Views: 915 (Stand: 07.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1068216/Ist-Erbpacht-noch-zeitgemaess.html>