

Mit Erbpacht zum Eigenheim

01.10.2009, 12:35 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Immowelt AG*



Der Abschluss von Erbpachtverträgen für Grundstücke sollte gut überlegt sein: Nach Ende der Laufzeit stehen die Erben möglicherweise mit leeren Händen da. Foto: Quelle Bausparkasse

Baugrundstücke auf Erbpachtbasis können Käufern unter Umständen finanzielle Spielräume eröffnen. Allerdings verbleibt das Grundstück in den Händen des Eigentümers.

Nürnberg, 01.10.2009. Immer wieder finden sich in Immobilienanzeigen Grundstücksangebote auf Erbpachtbasis. Doch bevor potenzielle Bauherren über eine solche Lösung ernsthaft nachdenken, sollte zumindest eine Grundvoraussetzung erfüllt sein: Die Hypothekenzinsen müssen spürbar höher liegen als die Zinskosten für die Erbpacht, erklärt das Immobilienportal Immowelt.de. Nur so ergibt sich ein zusätzlicher finanzieller Spielraum für Bauherren, die sehr eng kalkulieren müssen.

Derzeit muss sorgfältig geprüft werden, ob sich die Erbpacht tatsächlich lohnt. Denn Erbpachtnehmer zahlen üblicherweise eine jährliche Pacht zwischen drei und sechs Prozent des Grundstückswerts. Als Unsicherheitsfaktor kommt dazu: Viele Erbpachtverträge sind so genannte Indexverträge und orientieren sich an den statistischen Lebenshaltungskosten: Die Höhe der Pacht wird regelmäßig entsprechend der Inflationsrate angehoben, erläutert Immowelt.de. Hypothekendarlehen sind dagegen momentan zu relativ günstigen Konditionen zu bekommen.

Ein Erbpacht-Modell hat zudem einen gravierenden Nachteil. Während man mit einer klassischen Tilgung nach etwa 35 Jahren belastungsfrei als Eigentümer des Grundstücks dasteht, ist für den Erbpachtnehmer über die gesamte übliche Laufzeit von 99 Jahren der Erbpachtzins zu zahlen, betont Immowelt.de. Nach dem Ende der Laufzeit geht das Grundstück wieder in den Besitz des Eigentümers über, sofern der Vertrag nicht verlängert wird. Auch das gebaute Haus auf dem Erbpachtgrund fällt nach Ablauf des Vertrags gegen eine entsprechende Entschädigung an den Grundstücksbesitzer. Laut der noch immer gültigen Erbpachtverordnung aus dem Jahr 1919 hat der Grundstückseigentümer in diesem Fall mindestens zwei Drittel des aktuellen Gebäudewertes zu zahlen.

Wer vorher schon sein Haus verkaufen will, sollte außerdem bedenken: Je kürzer die Restlaufzeit des Erbpachtvertrags ist und je schneller also ein möglicher Heimfall bevorsteht, umso schwieriger wird der Verkauf. Unter Heimfall werden Gründe verstanden, bei deren Eintreten das Grundstück dem Eigentümer wieder anheim fällt. Dazu zählen beispielsweise

Zahlungsverzug, aber auch eine nicht vertragsgemäße Versicherung des Hauses. Private Grundstückseigentümer versuchen gerne, möglichst viele solcher Punkte in den Vertrag unterzubringen. Kommunen und Kirchen sind da üblicherweise etwas zurückhaltender.

Aber nicht immer tritt der Heimfall nach Vertragsende ein. Vertragsverlängerungen sind durchaus üblich. Gemeinden, kirchliche Organisationen oder gemeinnützige Verbände, die etwa vier Fünftel der Ländereien im Erbbaurecht in ihren Händen halten, sind hier in der Regel recht entgegenkommend. Bei Privatpersonen und Immobiliengesellschaften dagegen droht die Gefahr, dass diese ihr Grundstück verkaufen, falls die Grundstückspreise dies lukrativ erscheinen lassen. Auf jeden Fall sollte sich der Erbpachtnehmer für diesen Fall ein Vorkaufsrecht einräumen lassen, rät Immowelt.de.

Weitere Themen des Immowelt-Pressediensts:
<http://presse.immowelt.de/pressediens.html>

Portrait

Über Immowelt.de:

Die Immowelt AG ist der führende IT-Komplettanbieter für die Immobilienwirtschaft. Wir betreiben mit Immowelt.de eines der erfolgreichsten Immobilienportale am Markt und überzeugen mit 58 Millionen Exposé-Aufrufen und 960.000 Immobilienangeboten im Monat. Unsere Datensicherheit ist TÜV-zertifiziert und die hervorragende Benutzerfreundlichkeit durch neutrale Umfragen bestätigt. Dank eines starken Medien-Netzwerks erscheinen unsere Immobilieninserate zusätzlich auf über 50 Zeitungsportalen.

Unsere Softwareprodukte Makler 2000, estatePro und Immowelt i-Tool gehören zu den führenden Lösungen in der Immobilienbranche und erleichtern vielen Tausend Benutzern das tägliche Arbeiten.

Abgerundet wird unser Angebot durch das Fach-Portal Bauen.de und das Ferienwohnungs-Portal Fewoanzeigen.de.

News-ID: 355682 • Views: 1800 (Stand: 26.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/355682/Mit-Erbpacht-zum-Eigenheim.html>