

Erbbaurecht: Fakten statt Vorurteile

06.12.2013, 12:16 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Euro Grundinvest*
Presseagentur: *scrivoPR*



Logo Euro Grundinvest

Euro Grundinvest rät: „Beim Immobilienkauf nicht von Ressentiments leiten lassen.“

München, 06. Dezember 2013. Obwohl der aktuelle Immobilienboom das Erbbaurecht wieder in den Focus rückt, haben viele Immobilienkäufer und Grundstücksbesitzer Vorbehalte. „Das Problem ist, dass viele Vorurteile gegenüber dem Erbbaurecht unbegründet und falsch sind. Viele Grundstücksbesitzer und auch künftige Immobilieneigentümer lassen sich dadurch Chancen entgehen“, sagt Martin Greppmair, Chefprojektentwickler des Bauträgers Euro Grundinvest. Der Experte hat typische Vorurteile zusammengetragen – und stellt sie richtig.

Erbbaurechtsnutzern gehört die Immobilie nicht.

Falsch. Erbbaurecht trennt lediglich das Grundeigentum vom Immobilieneigentum. „Beim Erbbaurecht wird ein fiktives Stück Land bebaut, das sozusagen über dem eigentlichen Grundstück schwebt“, erklärt Martin Greppmair. „Die Immobilie ist dann ganz normal im Eigentum des Häuslebauers.“ Meist wird vereinbart, dass das Erbbaurecht für 99 Jahre gilt. Das Erbbaurecht ermöglicht also eine Trennung von Grund und Immobilie und senkt damit die Anschaffungskosten, da ein Grunderwerb unnötig wird.

Erbbaurechtsnutzer haben weniger Rechte als „normale“ Eigentümer.

Das stimmt nicht. Eine Immobilie mit Erbbaurecht ist keine Immobilie zweiter Klasse. „Die Rechte unterscheiden sich nicht von denen eines jeden anderen Immobilienbesitzers“, erklärt Greppmair „Wer ein Objekt auf einem Erbbaugrundstück errichtet, kann die errichtete Immobilie selbst nutzen, vermieten, verkaufen – und sogar vererben.“

Nach Ablauf des Erbbauvertrags geht die Immobilie verloren.

Nein. Grundsätzlich geht das Grundstück samt Immobilie nach Ablauf des Erbbauvertrages an den Erbbaugeber zurück. In einem überwiegenden Teil der Fälle wird der Vertrag jedoch verlängert „Sollte das nicht geschehen, muss der Hauseigentümer angemessen entschädigt werden“, informiert der Münchner Bauträger Euro Grundinvest. Der Immobilienbesitzer verliert also nicht den Wert der Immobilie. Eine andere Möglichkeit ist auch, dass der Erbpachtgeber das Grundstück an den Immobilienbesitzer verkauft.

In Zeiten von niedrigen Kreditzinsen lohnt sich Erbbaurecht nicht.

„Diese Denkweise ist zu kurzfristig“, erläutert Martin Greppmair. „Das Erbbaurecht ist langfristig angelegt.“ Berechnungen zeigen, dass über die gesamte Laufzeit gesehen, das Erbbaurecht eine interessante Alternative zur Kreditfinanzierung darstellt; speziell für Menschen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten.

Das Erbbaurecht kann nicht mit einer Hypothek belastet werden.

Dies ist nicht richtig. Das Erbbaurecht kann - wie auch ein Grundstück - mit Hypotheken und Grundschulden zur Sicherung eines Baudarlehens belastet werden. In einem Finanzierungsfall geht der eingetragene Erbbauzins der Grundschuld im Range vor.

Das Erbbaurecht ist ein Relikt der Vergangenheit.

„Im Gegenteil“, ist Euro Grundinvest-Experte Martin Greppmair überzeugt. „Bei den gegenwärtig hohen

Grundstückspreisen lohnt sich die Erbpacht besonders bei Wohnimmobilien.“ Für Kapitalanleger, die ihre Immobilie vermieten wollen, lohnt sich das Erbbaurechtsmodell ebenso: der Kaufpreisfaktor sinkt, die Rendite steigt. Außerdem erhöht das Erbbaurecht in dicht besiedelten Ballungsräumen die Chance auf Baugrund. Es bietet Grundstückseignern die Möglichkeit lukrative Einnahmen mit ihren begehrten Lagen zu erzielen, ohne sich dauerhaft vom Eigentum trennen zu müssen.

Portrait

Über das Unternehmen

Die Euro Grundinvest beherrscht die gesamte Klaviatur des Immobiliengeschäfts, vom Einkauf der Grundstücke über die Planung und den Bau bis hin zur erfolgreichen Vermarktung. Die handelnden Personen und die Partner der Euro Grundinvest sind seit 1987 in der Immobilien- und Baubranche tätig. In dieser Zeit wurde das notwendige Beziehungsnetzwerk zu Baufirmen, Investoren, Behörden und zur Politik aufgebaut. www.euro-grundinvest.de.

News-ID: 765674 • Views: 737 (Stand: 08.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/765674/Erbbaurecht-Fakten-statt-Vorurteile.html>