

Informationsblatt – Erbbaurecht (Erbpacht)

Objekt: Gewerbeimmobilie mit Wohnoption, 83112 Frasdorf

1. Grundsätzliches zum Erbbaurecht

Bei dieser Immobilie erwerben Sie das Gebäude zu 100 % als Eigentum. Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht.

Das bedeutet:

- Sie sind Eigentümer des Hauses.
- Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.
- Das Erbbaurecht ist grundbuchrechtlich gesichert.
- Das Gebäude kann verkauft, vererbt oder belastet werden.

2. Laufzeit des Erbbaurechts

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt laut Vertrag insgesamt 40 Jahre ab Vertragsbeginn (24.11.2008).

Restlaufzeit bis 24.11.2048.

3. Jährlicher Erbbauzins

- Der derzeitige Erbbauzins beträgt 4.290 € pro Jahr.
- Der Erbbauzins ist wertgesichert (Indexanpassung gemäß Verbraucherpreisindex).

4. Verlängerungsmöglichkeit

Nach Ablauf der Laufzeit besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Erbbaurecht zu verlängern.

Zudem sieht der Vertrag ein gesetzliches Vorkaufsrecht bzw. Vorrecht auf Erneuerung gemäß § 31 ErbbauRG vor.

5. Sonderregelung im Falle des Heimfalls / Zeitablaufs

Sollte das Erbbaurecht durch Zeitablauf enden oder nicht verlängert werden, ist **der Grundstückseigentümer verpflichtet**, dem Erbbauberechtigten eine **Entschädigung in Höhe von 100 % des Verkehrswertes der Gebäude** und baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Vertragsendes zu zahlen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn nach Ablauf der Vertragslaufzeit keine Einigung über die Höhe eines neuen Erbbauzinses erzielt werden kann.

Das bedeutet:

- Das Gebäude fällt nicht entschädigungslos zurück.
- Es erfolgt eine vollständige Wertermittlung.
- Der volle Verkehrswert wird erstattet.
- Ihr Eigentum ist wertmäßig abgesichert.

Die Höhe des Verkehrswerts wird im Zweifel durch ein Gutachten ermittelt.

6. Vorteile des Erbbaurechts in diesem Fall

- Deutlich reduzierter Kaufpreis gegenüber Volleigentum mit Grundstück.
- Planbare jährliche Kosten.
- Grundbuchlich gesicherte Rechtsposition.
- Volle Verkehrswert-Entschädigung bei Vertragsende.
- Flexibilität bei Verkauf oder Belastung.

7. Zusammenfassung

Sie erwerben ein vollwertiges Gebäude mit:

- ✓ **Eigentum am Haus.**
- ✓ **Grundbuchlicher Sicherung.**
- ✓ **Restlaufzeit bis 2048.**
- ✓ **Jährlicher Erbbauzins von 4.290 €.**
- ✓ **100 % Verkehrswert-Absicherung im Falle des Vertragsendes.**