

Wie funktioniert diese Erbpacht?

Wenn man von Erbpacht spricht, meint man in Deutschland eigentlich das Erbbaurecht. Dieses Recht ist schon seit über 100 Jahren im Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG) geregelt.

Im Ausgleich für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Erbpachtnehmer dem Erbpachtgeber eine Art Miete, den Erbpachtzins. Auf das Jahr gerechnet, ist der Erbpachtzins ein niedriger prozentualer Betrag des Grundstückswerts.

Das Erbbaurecht ist eine Alternative zum Grundstückskauf: Statt ein Grundstück selbst zu kaufen, um darauf ein Haus zu bauen, schließt Du einen Vertrag mit dem Eigentümer des Grundstücks und zahlst für die Nutzung des Grundstücks den Erbbauzins.

Vorteile:

Geringe Anfangskosten: Der größte Vorteil sind die geringeren Anfangskosten im Vergleich zum Kauf: Wenn Du das Grundstück per Erbpacht erhältst und dann darauf baust, zahlst Du am Anfang nur die Baukosten und den Erbbauzins für das erste Jahr. Der Erbbauzins beträgt aber nur wenige Prozent des Grundstückswerts.

Dadurch benötigst Du weniger Kredit und auch weniger Eigenkapital. Die Monatsrate, die Du an die Bank zahlen musst, ist deutlich geringer als beim Kauf des Grundstücks.

Insgesamt wird der Wohnungs- oder Hauskauf für Dich erschwinglicher: Bei der Erbpacht benötigst Du weniger Vermögen und weniger Einkommen, um in die eigenen vier Wände zu kommen.

Die Vorteile ergeben sich also fast alle aus den geringeren Kosten für das Grundstück:

niedrigerer Kredit

niedrigere Kreditrate

weniger Eigenkapital notwendig

Immobilie insgesamt erschwinglicher

Bei den Nachteilen wirkt sich vor allem aus, dass Du den Erbbauzins langfristig aufbringen musst. Ein Erbbaurecht läuft häufig über 99 Jahre. Bei einem Erbbaurecht hast Du also den Wert des Grundstücks nach einer gewissen Zeit ebenfalls vollständig bezahlt, ohne dass es Dir gehört.

Je nach Laufzeit des Vertrags und Höhe des Erbbauzinses hast Du also irgendwann den finanziellen Vorteil der Erbpacht aufgebraucht. Dies gilt allerdings nur, wenn Du auf den reinen Eurobetrag schaut.

Beziehst Du die Inflation mit ein, so kannst Du davon ausgehen, dass im Laufe der Jahre auch Dein Einkommen steigt. Das bedeutet: Der gleiche Eurobetrag ist fünf Jahre nach Beginn des Erbpachtvertrags weniger wert als zu Beginn.

Es gilt **IN DIESEM FALLE** noch unbedingt zu beachten:

Sicherheit bei Vertragsende: ES BESTEHT IN DIESEM FALLE Anspruch auf Verlängerung des Erbbau-Vertrags. Alternativ gewährt der Eigentümer den Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung

Heimfall: Das ist eine Art Sonderkündigungsrecht, mit dem der Grundstückseigentümer den Vertrag vorzeitig beenden kann. Solange Du den Erbbauzins bezahlst, musst Du Dich darüber in der Regel nicht sorgen.

Vorkaufsrecht beim Verkauf: Der Grundstückseigentümer bestellt IN DIESEM FALLE ein Vorkaufsrecht

Komplexere Finanzierung: Es kann sein, dass die Bank Dir bei der Baufinanzierung bestimmte Vorgaben macht, etwa eine Mindest-Restlaufzeit des Erbbaurechts.