

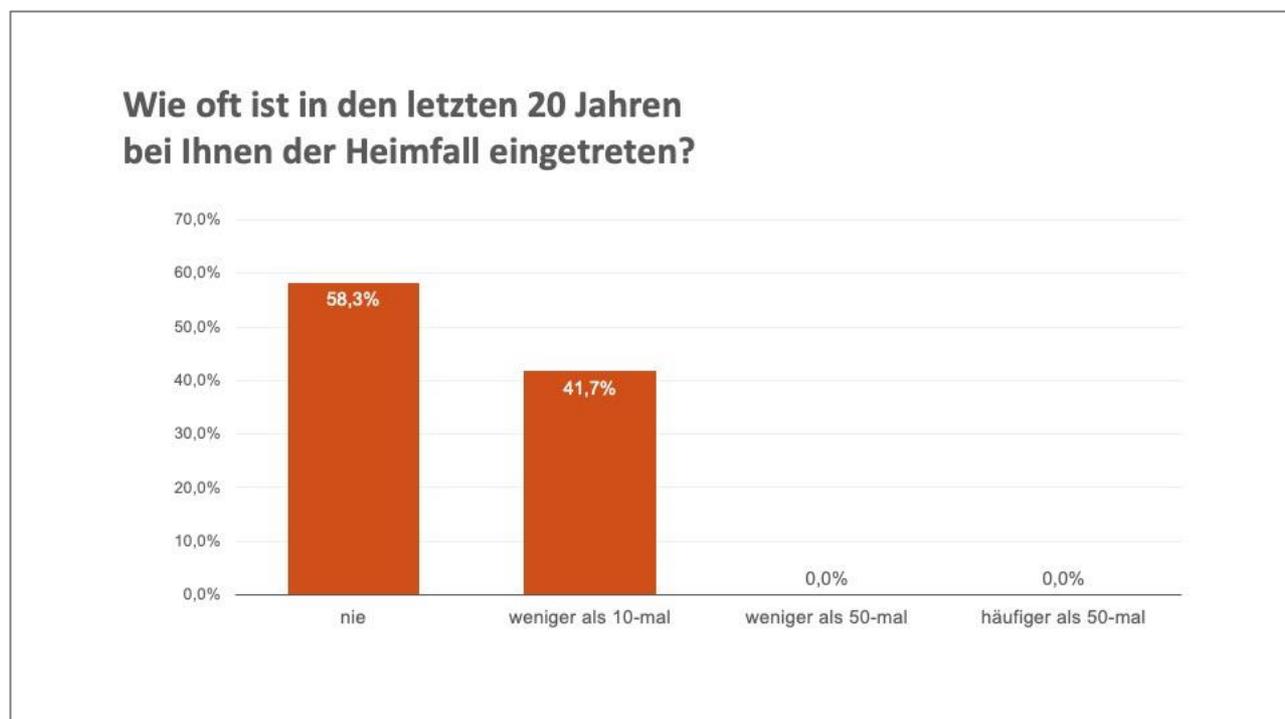
Pressemitteilung

## Erbbauerecht: Der Heimfall tritt sehr selten ein

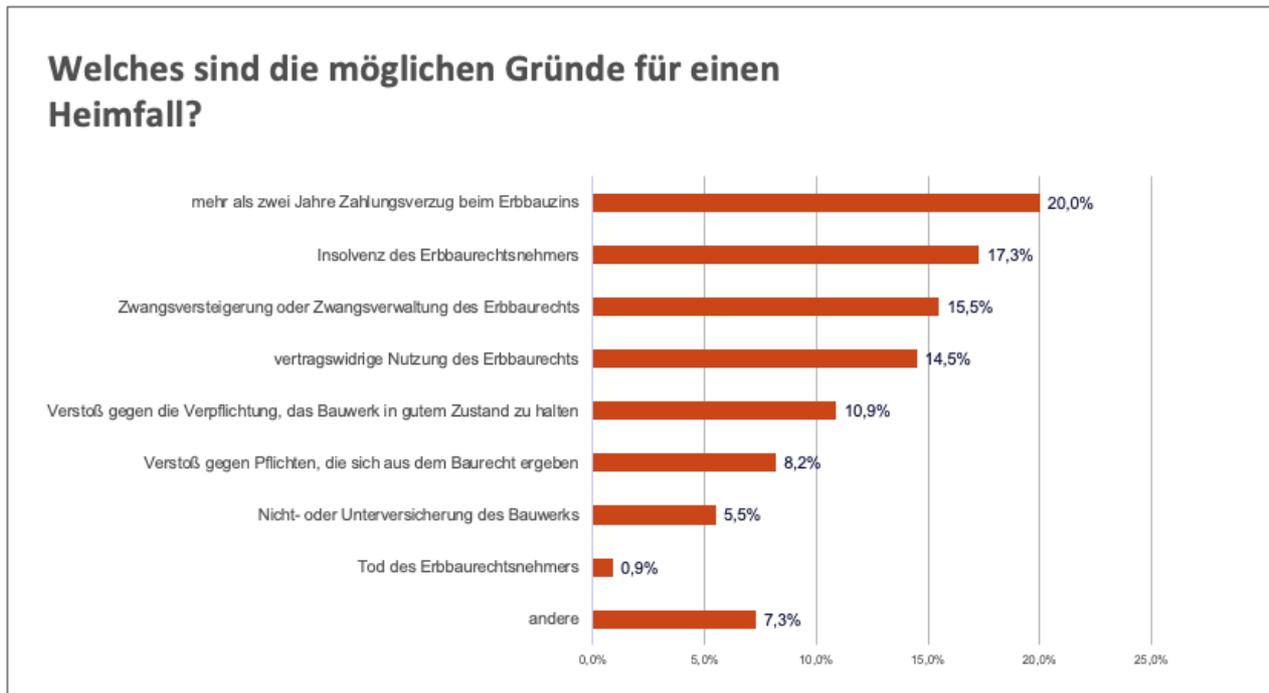
**Berlin, 03.05.2022.** Der Heimfall ist eine Besonderheit des Erbbauerechts. Tritt er ein, geht das Gebäude, das auf dem Erbbauerechtsgrundstück steht, vor Vertragsablauf in das Eigentum des Erbbauerechtsgebers über. In der Praxis passiert das allerdings ausgesprochen selten, wie der Deutsche Erbbauerechtsverband jetzt in einer Umfrage herausfand.

Erbbauerechtsverträge sind üblicherweise sehr langfristig angelegt: Die mittlere Laufzeit neuer Verträge liegt in Deutschland bei 85 Jahren. 36 Prozent aller Erbbauerechtsgeber gewähren sogar Laufzeiten von mehr als 99 Jahren. Allerdings kann der Erbbauerechtsgeber im Vertrag bestimmte Voraussetzungen festlegen, unter denen es zum Heimfall kommt und das Erbbauerecht vorzeitig endet. Dann geht das Gebäude gegen eine Entschädigung in das Eigentum des Erbbauerechtsgebers über.

Der Deutsche Erbbauerechtsverband hat im April 2022 seine Mitglieder zu ihren Erfahrungen mit dem Heimfall befragt. 96 Prozent der Teilnehmer gaben an, dass ihre aktuellen Verträge entsprechende Regelungen enthalten. Allerdings kommt der Heimfall in der Praxis nur sehr selten zur Anwendung: 58,3 Prozent der Befragten gaben an, dass er in den letzten 20 Jahren nie eingetreten sei. Bei 41,7 Prozent war es seltener als zehnmal der Fall.



Als mögliche Gründe für den Heimfall werden mehr als zwei Jahre Zahlungsverzug, die Insolvenz des Erbbauerechtnehmers, eine Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Gebäudes und eine vertragswidrige Nutzung des Gebäudes genannt. Auch die Vernachlässigung des Gebäudes oder Verstöße gegen das Baurecht können den Heimfall auslösen.



50 Prozent der Erbbauerechtnehmer zahlen beim Heimfall für das Gebäude eine Entschädigung von zwei Dritteln des Verkehrswertes, 5 Prozent entschädigen mit 100 Prozent des Verkehrswertes.

Als problematisch wird der Heimfall zum Teil von den Banken eingestuft: 8 Prozent der befragten Erbbauerechtsgeber sagten, dass Heimfallregelungen für die Banken einen Hinderungsgrund für die Beleihung von Grundstücken darstellen. Ebenfalls 8 Prozent gaben an, dass dies mitunter der Fall sei.

„Die Umfrage zeigt, dass der Heimfall nur in Ausnahmefällen eintritt. Andererseits führen entsprechende vertragliche Regelungen häufig zu Verunsicherungen bei Erbbauerechtnehmern. Erbbauerechtsgeber sollten deshalb genau prüfen, welche Heimfallgründe sie wirklich brauchen. Je einfacher und partnerschaftlicher die Verträge gestaltet sind, desto höher ist die Akzeptanz des Erbbauerechts“, sagt Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbauerechtsverbands.

#### Über den Deutschen Erbbauerechtsverband:

Der Deutsche Erbbauerechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbauerechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbauerecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbauerechtsverband vertritt die Interessen der Erbbauerechtsgeber in Deutschland gegenüber

Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. [www.erbbaurechtsverband.de](http://www.erbbaurechtsverband.de)

Bildquelle: Deutscher Erbbaurechtsverband e. V.

**Medienkontakt:**

CCAW PR und Text

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: [DERV@ccaw-pr.de](mailto:DERV@ccaw-pr.de)

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter [DERV@ccaw-pr.de](mailto:DERV@ccaw-pr.de). Danke!