

Pressemitteilung

## Die größten Irrtümer über das Erbbauerecht



Berlin, 28.12.2016. Erbbauberechtigte haben nahezu dieselben Rechte wie Grundstückseigentümer – und fahren dabei finanziell oft günstiger. Trotzdem reagieren viele Menschen skeptisch, wenn sie mit dem Erbbauerecht konfrontiert werden. Warum ist das so? Der Deutsche Erbbauerechtsverband hat die drei größten Irrtümer zum Thema zusammengestellt und erklärt, was es damit auf sich hat.

### **Irrtum 1: „Am Ende nehmen die mir das Haus weg.“**

Das Erbbauerecht ermöglicht die Trennung zwischen dem Eigentum am Haus und dem Eigentum am Grundstück. Das heißt: Der Erbbauberechtigte erwirbt zwar kein Grundstück, aber das Recht, darauf sein eigenes Haus zu bauen. Im Gegenzug zahlt er einen Erbbauzins. Erbbauverträge haben in der Regel sehr lange Laufzeiten bis zu 99 Jahre. Viele Menschen fürchten, dass sie am Ende dieser Laufzeit mit leeren Händen dastehen könnten. Doch das ist nicht der Fall. Wörtlich heißt es in Paragraph 27 des Erbbauerechtsgesetzes (ErbbauRG): „Erlischt das Erbbauerecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Als Inhalt des Erbbauerechts können Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung und die Art ihrer Zahlung

#### **Deutscher Erbbauerechtsverband e. V.**

Littenstraße 10 · D-10179 Berlin · Tel 030 - 54 711 - 254 · [info@erbbauerechtsverband.de](mailto:info@erbbauerechtsverband.de) · [www.erbbauerechtsverband.de](http://www.erbbauerechtsverband.de)  
Vertretungsberechtigter Vorstand: Hans-Christian Biallas, Präsident · Ingo Strugalla, Vizepräsident · Tobias Henkel, Vorstandsmitglied  
Geschäftsführer: Dr. Matthias Nagel · Registergericht Berlin, Amtsgericht Charlottenburg, VR 32291 B · Steuer-Nr. 27/628/50882  
NORD/LB: Kto.-Nr. 200 375 129, BLZ 250 500 00, IBAN: DE70 2505 0000 0200 3751 29, SWIFT: NOLA DE 2HXXX

sowie über ihre Ausschließung getroffen werden.“ „In der Praxis ist es außerdem meist so, dass auch die Erbbauerechtsgeber ein Interesse daran haben, das Erbbauerecht zu verlängern“, erklärt Dr. Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbauerechtsverbandes. „Dann stellt sich die Frage nach der Entschädigung überhaupt nicht.“

### **Irrtum 2: „Volleigentum ist grundsätzlich günstiger als ein Erbbauerecht.“**

Wer ein Erbbauerecht erwirbt, schont zunächst seine Liquidität, weil er den Kaufpreis für das Grundstück nicht aufbringen muss. Dieser Liquiditätsvorteil kann bei normalen Konditionen über Jahrzehnte andauern – selbst in Zeiten niedriger Hypothekenzinsen. Beispiel: Bei einem Hypothekenzins von 2,5 Prozent und einem Erbbauzins in der gleichen Höhe besteht der Liquiditätsvorteil gegenüber Kauf und Finanzierung für 59 Jahre – wenn von 0,- Euro Eigenkapital, 2 Prozent Tilgung und 2,5 Prozent Zinsen in den ersten 10 Jahren sowie 5 Prozent Zinsen ab Jahr 11 ausgegangen wird. Selbst bei einem Erbbauzins von 5 Prozent würde in diesem Beispiel der Liquiditätsvorteil noch für fast 20 Jahre bestehen.

### **Irrtum 3: „Ich bezahle viel mehr, als das Grundstück wert ist.“**

In der Tat: Wer zum Beispiel einen Erbbauzins von 4 oder 5 Prozent über die gesamte Laufzeit eines 99-jährigen Erbbauerechtsvertrages bezahlt, gibt mehr Geld aus, als das Grundstück insgesamt wert ist. Allerdings sieht die Realität meist anders aus. „Nur sehr selten behält die Familie das Haus über die volle Vertragslaufzeit, indem es mindestens einmal vererbt wird. Die meisten Erbbauerechte werden während der Vertragslaufzeit wenigstens einmal verkauft. So kommen immer wieder neue Erbbauberechtigte in den Genuss des bestehenden Liquiditätsvorteils“, weiß Matthias Nagel. Und: Wer zur Miete wohnt, zahlt monatlich deutlich mehr Geld an den Vermieter – aber steht am Ende ganz ohne Eigentum da.

„Das Erbbauerecht ist nicht immer und nicht für jeden geeignet“, fasst Matthias Nagel zusammen. „Aber es bietet unbestreitbare Vorteile, die oft übersehen werden. Die Vergabe von Immobilienkrediten wurde in den vergangenen Jahren immer stärker reguliert. Gleichzeitig erhöhen die steigenden Grundstückskosten häufig den Finanzierungsbedarf. Für viele Menschen macht das Erbbauerecht das eigene Haus dann überhaupt erst finanzierbar.“

Weitere Informationen zum Thema unter: [www.erbbauerechtsverband.de](http://www.erbbauerechtsverband.de)

### **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 Erbbauerecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. [www.erbbauerechtsverband.de](http://www.erbbauerechtsverband.de)

**Bild:**

BU: Moderne Fassade

Quelle: Deutscher Erbbauerechtsverband / schulzfoto / fotolia.com

Die druckfähige Datei schicken wir Ihnen auf Anfrage gern: [info@christoph-kommunikation.de](mailto:info@christoph-kommunikation.de)

**Medienkontakt:**

Cathrin Christoph Kommunikation

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: [info@christoph-kommunikation.de](mailto:info@christoph-kommunikation.de)

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter [info@christoph-kommunikation.de](mailto:info@christoph-kommunikation.de).