

Ablaufende Erbbauerechte und neue Erbbauzinsen: Hintergrundpapier des Deutschen Erbbauerechtsverbands

Das Erbbauerecht ist regelmäßig Thema in den Medien. Es handelt sich um das Recht, ein eigenes Haus auf fremdem Grund zu bauen. Mit diesem Hintergrundpapier möchte der Deutsche Erbbauerechtsverband eine Unterstützung für die Recherche zu diesem mitunter komplizierten Thema anbieten.

Oft geht es in der medialen Berichterstattung um die Höhe der Erbbauzinsen bei Vertragserneuerungen nach Ablauf der Laufzeit. In attraktiven Lagen können dabei Steigerungen von bis zu 1000 Prozent gerechtfertigt sein. Das kann Empörung auslösen und zu einer emotional gefärbten Berichterstattung führen – mitunter zulasten einer differenzierten Analyse der rechtlichen und wirtschaftlichen Hintergründe.

Der Deutsche Erbbauerechtsverband plädiert für eine sachliche und faire Berichterstattung. Dieses Papier bietet dafür zentrale Informationen.

Fakten zum Erbbauerecht

1. Zielsetzung des Erbbauerechts

Das Erbbauerecht wurde geschaffen, um mehr Menschen Immobilieneigentum zu ermöglichen, ohne dass sie ein Grundstück kaufen müssen. Kommunen, Kirchen, Stiftungen und andere Akteure vergeben es, um

- Grund und Boden für das Gemeinwohl zu sichern,
- Bodenspekulationen zu verhindern,
- Wohnbauflächen zu mobilisieren, ohne die Grundstücke zu verkaufen,
- städtebauliche Ziele und inhaltliche Förderungen langfristig zu sichern oder
- eigene Zwecke wie z. B. Denkmalschutz, Gemeinwesenarbeit oder Bildung zu finanzieren.

Das Erbbauerecht dient also nur in bestimmten Fällen einem sozialen Zweck, beispielsweise bei der Vergabe von Erbbauerechten an soziale Einrichtungen.

2. Auslaufende Verträge

- Der Erbbauerechtsvertrag schützt während der Vertragslaufzeit die Erbbauerechtsnehmer vor starken Preissteigerungen.
- Viele Vertragserneuerungen, die jetzt anstehen, betreffen Erbbauerechtsverträge aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Wenn die Erbbauerechtsnehmer jetzt mit Kostensteigerungen konfrontiert werden, liegt es sehr häufig daran, dass sie jahrzehntelang einen extrem günstigen Erbbauzins gezahlt haben – weit unter dem, was marktüblich wäre.
- Erbbauerechtsverträge laufen fast immer über Jahrzehnte. Die mittlere Laufzeit bei Neuvergaben liegt bei 85 Jahren. Das Ende ist also für beide Seiten planbar und kommt niemals überraschend.
- Die Berechnung der Erbbauzinsen basiert üblicherweise auf den Bodenrichtwerten zum Zeitpunkt

der Bestellung eines (neuen) Erbbaurechtsvertrags. Diese sind öffentlich einsehbar, zum Beispiel im Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland „BORIS-D“ unter <https://bodenrichtwerte-boris.de> oder bei den regionalen Gutachterausschüssen.

- Die meisten Erbbaurechtsgeber sind gesprächs- und kompromissbereit. Sie informieren ihre Erbbauberechtigten frühzeitig und bieten individuelle Gespräche an. Ziel ist es, langfristige Planungssicherheit zu schaffen. In den allermeisten Fällen finden sich tragfähige Lösungen für die Verlängerung des Erbbaurechts.

3. Rabatte

Viele Erbbaurechtsgeber dürfen keine Rabatte auf den Erbbauzins gewähren, weil sie dem Haushaltsrecht oder stiftungsrechtlichen Vorgaben unterliegen. Zudem sind Subventionen für einzelne Immobilieneigentümer zumindest diskussionswürdig, wenn auf der anderen Seite Mieter und andere Eigentümer keine Subventionen erhalten.

4. Verkauf von Erbbaurechten

Der Verkauf eines Hauses im Erbbaurecht ist möglich – auch zu guten Preisen. Wichtig sind ein realistischer Blick auf Erbbauzins und Laufzeit sowie eine transparente Kommunikation und professionelle Vermarktung. Das Erbbaurecht pauschal als Verkaufshemmnis darzustellen, greift zu kurz – zumal günstige Erbbauzinsen in der Vergangenheit sogar höhere Kaufpreise bedingt haben.

Der Deutsche Erbbaurechtsverband steht jederzeit für Hintergrundgespräche, Presseanfragen oder Einordnungen zur Verfügung. Wenn Sie zum Thema Erbbaurecht recherchieren oder konkrete Fälle prüfen möchten, sprechen Sie uns frühzeitig an. Wir vermitteln auch gern sachkundige Gesprächspartner aus der Praxis.

Alle Pressemitteilungen des Deutschen Erbbaurechtsverbands finden Sie unter:
www.presseportal.de/nr/148278

Kontakt für Medienanfragen:

Dr. Cathrin Christoph
presse@erbbaurechtsverband.de
www.erbbaurechtsverband.de

Stand: September 2025