

Pressemitteilung

Vertragsende im Erbbaurecht: Vorzeitige Verlängerung statt Entschädigung ist die Regel



Berlin, 06.08.2026. Entschädigungszahlungen für Gebäude spielen beim Ablauf von Erbbaurechten in der Praxis nur eine geringe Rolle. Das zeigt der aktuelle Erbbaurechtsmonitor des Deutschen Erbbaurechtsverbands. Nach Einschätzung des Verbands liegt dies vor allem daran, dass sich die Vertragsparteien häufig vor dem Laufzeitende auf eine Verlängerung oder Erneuerung einigen.

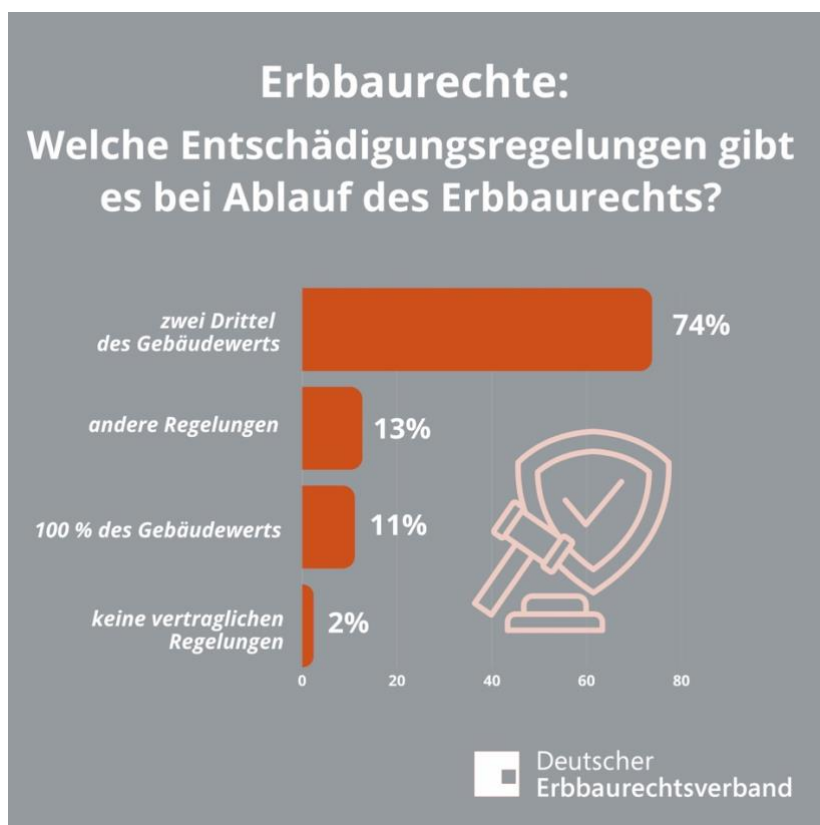
Für die Erhebung hat der Verband 138 Erbbaurechtsgeber aus ganz Deutschland zu ihren Beständen und ihrer Vergabepaxis befragt. Bei den Teilnehmenden handelte es sich überwiegend um Kommunen, Kirchen und kirchliche Stiftungen.

Bei 70 Prozent der befragten Erbbaurechtsgeber fiel im vergangenen Jahr kein einziger Entschädigungsfall an. Weitere 20 Prozent meldeten zwischen einem und fünf Fällen. Bei 7 Prozent der Institutionen waren es sechs bis zehn Gebäude, für die eine Entschädigung gezahlt wurde. Nur ein kleiner Anteil von 3 Prozent verzeichnete mehr als zehn entschädigte Bauwerke bei Vertragsende.

Gesetzliche Vorgaben

Läuft ein Erbbaurecht regulär aus, greifen die Vorgaben des Erbbaurechtsgesetzes (ErbbauRG): Mit dem Ablauf der vereinbarten Zeit erlischt das Erbbaurecht und das Bauwerk fällt dem Grundstückseigentümer zu. Nach § 27 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) hat dieser dem Erbbauberechtigten grundsätzlich eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Im Erbbaurechtsvertrag können jedoch Vereinbarungen über die Höhe und die Art der Zahlung sowie über einen Ausschluss der Entschädigung getroffen werden. Ist das Erbbaurecht „zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise“ bestellt, muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk beim Ablauf des Erbbaurechts hat.

Dieser gesetzliche Standard spiegelt sich in der tatsächlichen Vertragspraxis wider: 74 Prozent der Erbbaurechtsgeber vereinbaren in ihren Verträgen eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Gebäudewertes. 11 Prozent der Verträge sehen sogar eine Entschädigung von 100 Prozent des Gebäudewertes vor. 13 Prozent der Institutionen nutzen andere Regelungen, während nur 2 Prozent gar keine Regelung zur Entschädigung in ihren Verträgen verankert haben.



Langfristig und stabil

„Wir beobachten in der Verbandsarbeit, dass immer mehr Erbbaurechtsgeber eine Entschädigung von 100 Prozent vereinbaren. Dass es bei Ablauf des Erbbaurechts aber meist gar nicht erst zu einer Entschädigung

kommt, unterstreicht die Stabilität und Langfristigkeit dieses Instruments“, erklärt Ingo Strugalla, der Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „In der Praxis haben meist weder der Erbbaurechtsgeber noch der Erbbauberechtigte ein Interesse daran, den Vertrag auslaufen zu lassen. Im Idealfall setzen sich die Parteien deshalb schon Jahre vor dem Vertragsende zusammen und einigen sich auf eine Verlängerung oder einen Neuabschluss.“

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber 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. Der Präsident des Verbandes ist Ingo Strugalla. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Medienkontakt:

CCAW PR und Text

E-Mail: DERV@ccaw-pr.de

Bildquelle: Deutscher Erbbaurechtsverband / Canva

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter DERV@ccaw-pr.de. Danke!