

RATGEBER

Erbpacht & Erbbaurecht

Was Eigentümer und Käufer wissen müssen

Steffen Batat · Immobilienmakler · Immobilienbewertung · Halle/Saale und Leipzig

Erbpacht — ein komplexes Thema, verständlich erklärt

Alles, was Sie über Erbpacht, Erbbauzins und Ihre Rechte wissen müssen

Erbpacht und Erbbaurecht sind besondere Eigentumsformen, die viele Käufer und Eigentümer verwirren. Die gute Nachricht: Mit diesem Ratgeber verstehen Sie alle wichtigen Aspekte. Von der Berechnung des Erbbauzins über Bewertungsfragen bis hin zu Verlängerungsoptionen — wir erklären transparent und verständlich, was Sie wissen müssen.

Was Sie jetzt wissen sollten:

- Erbpacht ist kein Nachteil — mit den richtigen Informationen können Sie profitieren
- Die Restlaufzeit bestimmt den Wert Ihrer Immobilie entscheidend mit
- Erbbauzins und Anpassungsklauseln erfordern sorgfältige Prüfung
- Eine Verlängerung ist möglich, aber strategisch früh zu planen
- Kauf und Verkauf folgen anderen Regeln als beim klassischen Eigentum

WICHTIG:

Erbpachtverträge haben weitreichende finanzielle Folgen. Lassen Sie sich vor jeder Entscheidung professionell beraten.

Was ist Erbpacht?

Die rechtliche und wirtschaftliche Einordnung

Definition:

Erbpacht ist ein dingliches Recht, auf fremdem Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen. Der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) bleibt Eigentümer des Bodens, erhält aber regelmäßige Zahlungen (Erbbauzins). Der Erbpachtberechtigte kann das Recht vererben, verkaufen oder verschenken. Anders als beim Grundstückskauf gehört die Grundfläche nicht ihm.

Typische Laufzeiten:

Erbpachtverträge laufen in der Regel 60–99 Jahre, historisch oft 30 Jahre (dann auslaufend). Modern sind 79–99 Jahre üblich. Wichtig: Die Restlaufzeit beeinflusst Wert und Finanzierbarkeit erheblich. Unter 40 Jahren wird es kritisch — viele Banken finanzieren dann nicht mehr.

Wer ist der Erbbaurechtsgeber?

- Stadt/Gemeinde (Siedlungspolitik, Bodenpreisregulierung)
- Kirche (traditionell, vor allem alte Stadtteile)
- Private Grundstücks-eigentümer (Einzelne, Familien, Firmen)
- Institutionen (Stiftungen, Verbände, Unternehmen)

Eintragung im Grundbuch:

Erbpacht muss ins Grundbuch eingetragen sein. Im Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) ist die Erbbaurechtsstelle eingetragen. Sie können das Recht nicht einfach löschen — nur durch Heimfall oder Vereinbarung mit dem Geber.

Erbpacht vs. Klassisches Eigentum

Direkter Vergleich: Rechte und Pflichten

Besitz

Bei Erbpacht besitzen Sie nur das Gebäude, nicht das Grundstück. Der Boden gehört weiterhin dem Erbbaurechtsgeber.

Finanzierung

Banken verlangen höheres Eigenkapital und geben kürzere Kreditlaufzeiten. Die Beleihungsgrenze ist niedriger als bei Volleigentum.

Erbbauzins

Sie zahlen jährlich 3–5% des Bodenwerts an den Eigentümer. Anpassungsklauseln können den Zins regelmäßig erhöhen.

Wertentwicklung

Der Wert Ihrer Immobilie sinkt mit abnehmender Restlaufzeit. Bei Volleigentum steigt der Wert mit dem Grundstück.

Laufzeit

Begrenzt auf 60–99 Jahre. Danach droht Heimfall — das Gebäude fällt an den Grundstückseigentümer zurück.

Verkauf

Verkauf ist möglich, aber der Erbbaurechtsgeber muss zustimmen und hat ggf. ein Vorkaufsrecht. Der Preis hängt von der Restlaufzeit ab.

Tipps: Erbpacht ist nicht schlecht — aber Sie müssen die Bedingungen kennen und richtig bewerten.

Der Erbbauzins — was kostet Erbpacht?

Berechnung, Anpassung und steuerliche Aspekte

Der Erbbauzins ist die jährliche Gebühr, die Sie als Erbpachtberechtigter an den Grundstückseigentümer zahlen. Die Höhe orientiert sich typischerweise an einem Prozentsatz des Bodenwerts — üblich sind 3 bis 5 Prozent pro Jahr.

Rechenbeispiel:

Grundstückswert: 80.000 € × Zinssatz: 4%
= 3.200 € pro Jahr (ca. 267 € monatlich)

Anpassungsklauseln:

Die meisten Erbpachtverträge enthalten Klauseln zur regelmäßigen Anpassung des Erbbauzinses. Häufig ist die Kopplung an den Verbraucherpreisindex (VPI). Das bedeutet: Steigt die Inflation, steigt auch Ihr Erbbauzins. Prüfen Sie genau, welche Anpassungsmechanismen in Ihrem Vertrag stehen.

Steuerliche Absetzbarkeit:

Bei vermieteten Erbpachtimmobilien ist der Erbbauzins als Werbungskosten steuerlich absetzbar. Bei eigengenutzten Immobilien leider nicht. Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater über die Möglichkeiten.

WICHTIG:

Wenn die Erhöhung des Erbbauzinses die Üblichkeit übersteigt, können Sie beim Gericht eine Ermäßigung beantragen. Lassen Sie sich anwaltlich beraten!

Bewertung von Erbpachtimmobilien

Was den Wert bestimmt — und warum ein Gutachten wichtig ist

Die Bewertung einer Erbpachtimmobilie ist komplexer als bei Volleigentum. Der Wert hängt nicht nur von Lage, Größe und Zustand ab, sondern maßgeblich von der Restlaufzeit des Erbbaurechts und dem aktuellen Erbbauzins.

Restlaufzeit

Je kürzer die Restlaufzeit, desto geringer der Wert. Unter 30 Jahren wird die Finanzierung schwierig. Unter 20 Jahren ist ein Verkauf oft nur mit erheblichem Abschlag möglich.

Erbbauzins-Höhe

Ein hoher Erbbauzins belastet die Rentabilität und reduziert den Kaufpreis. Achten Sie auch auf Anpassungsklauseln — sie können den Zins künftig deutlich erhöhen.

Verlängerungsoption

Ein vertragliches Verlängerungsrecht erhöht den Wert erheblich — es gibt Sicherheit für Käufer und Banken. Ohne Verlängerungsoption sinkt der Wert mit jedem Jahr.

Lage & Zustand

Wie bei jeder Immobilie beeinflussen Standort und baulicher Zustand den Wert. Bei Erbpacht kommt aber die Laufzeit als zusätzlicher Faktor hinzu — ein guter Zustand allein reicht nicht.

Expertentipp: Lassen Sie die Bewertung immer von einem professionellen Gutachter durchführen!

Kauf einer Erbpachtimmobilie

Worauf Sie unbedingt achten sollten

Der Kauf einer Erbpachtimmobilie kann ein günstiger Einstieg sein — Sie sparen den Grundstückspreis. Allerdings gibt es wichtige Besonderheiten zu beachten:

- 1 Restlaufzeit prüfen**
Mindestens 40 Jahre empfohlen. Banken finanzieren oft nicht unter 30 Jahren Restlaufzeit.
- 2 Erbbauzins verstehen**
Aktuelle Höhe UND Anpassungsklauseln prüfen. Rechnen Sie künftige Erhöhungen mit ein.
- 3 Verlängerungsoption**
Gibt es ein vertragliches Recht auf Verlängerung? Ohne Option sinkt der Wert rapide.
- 4 Zustimmungspflicht**
Der Erbbaurechtsgeber muss dem Verkauf zustimmen. Klären Sie das VOR dem Kauf.
- 5 Vorkaufsrecht**
Hat der Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht? Das kann den Kauf verhindern.
- 6 Finanzierung klären**
Sprechen Sie früh mit Ihrer Bank. Höheres Eigenkapital wird oft verlangt.

Jetzt kostenfrei beraten lassen:

+49 160 4141071 · wohntraum.info

Verkauf und Vertragsverlängerung

Zwei wichtige Themen für Erbpacht-Eigentümer

Verkauf mit Erbbaurecht

Der Verkauf einer Erbpachtimmobilie ist grundsätzlich möglich, unterliegt aber besonderen Regeln. Der Erbbaurechtsgeber muss dem Verkauf zustimmen — und hat in vielen Fällen ein Vorkaufsrecht. Die Restlaufzeit beeinflusst den Verkaufspreis erheblich: Je kürzer die Laufzeit, desto geringer der erzielbare Preis.

- Zustimmung des Grundstücks-eigentümers einholen
- Vorkaufsrecht prüfen und ggf. anbieten
- Restlaufzeit transparent kommunizieren
- Professionelle Bewertung unter Berücksichtigung der Erbpacht

Vertragsverlängerung — rechtzeitig planen

Beginnen Sie die Verhandlung über eine Verlängerung mindestens 5–10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts. Sie haben nach §31 ErbbauRG ein gesetzliches Recht auf Verlängerung — allerdings zu neuen Konditionen. Verhandeln Sie früh, um faire Bedingungen zu sichern.

Wichtige Verhandlungspunkte: Höhe des neuen Erbbauzinses, Laufzeit der Verlängerung, Anpassungsklauseln, und ob ein einmaliger Verlängerungsbetrag fällig wird. Ich begleite Sie bei diesen Verhandlungen persönlich.

Heimfall, Erbschaft & Scheidung

Heimfall — was passiert bei Laufzeitende?

Endet die Laufzeit ohne Verlängerung, fällt das Grundstück mitsamt Gebäude an den Erbbaurechtsgeber zurück. Sie verlieren alle Rechte. Die Gebäude gehören Ihnen noch, aber Sie dürfen sie nicht länger nutzen. Der Geber kann Zerstörung oder Übernahme erzwingen. Sie haben aber Anspruch auf eine Entschädigung — mindestens 2/3 des Gebäudewerts.

- Verlängerung mindestens 10 Jahre vor Ende einleiten
- Kosten- und Zinsszenarien realistisch durchrechnen
- Falls unmöglich: frühzeitig verkaufen oder zurückgeben

Erbpacht bei Erbschaft:

Das Erbbaurecht wird vererbt. Erben treten in alle Rechte und Pflichten ein. Erbschaftssteuer fällt an — die Bewertung durch das Finanzamt kann schwierig sein und ist oft zu hoch angesetzt. Ein Gegengutachten kann die Steuerlast erheblich senken. Lassen Sie den Wert mit Notar klären.

Erbpacht bei Scheidung:

Das Erbbaurecht ist Vermögen und wird bei Scheidung im Zugewinnausgleich berücksichtigt. Der Wert wird dabei schwächer bewertet als Volleigentum (wegen der Restlaufzeit). Oft behält ein Partner das Haus, der andere erhält Ausgleich. Eine professionelle Bewertung und ggf. Mediation sind wichtig.

Finanzierung & regionale Besonderheiten

Finanzierung von Erbpachtimmobilien

Kreditgeber sind bei Erbpachtimmobilien vorsichtiger. Der Beleihungswert liegt meist bei 60–80% (statt 80% bei Eigentum). Zinsen können 0,2–0,5% höher sein. Die Kreditlaufzeit wird oft begrenzt auf maximal die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Eigenkapital: Planen Sie 25–30% ein (statt 20% bei Eigentum). **Kreditlaufzeit:** Meist maximal so lange wie die Erbpacht noch läuft. Bei 50 Jahren Restlaufzeit = maximal 45–50 Jahre Kredit. **Tipp:** Sprechen Sie früh mit Ihrer Hausbank und vergleichen Sie Angebote.

Erbpacht in Halle & Sachsen-Anhalt

Halle und Leipzig haben viele alte Erbpachtimmobilien — früher Kirchenbesitz, Stadtgrund. Moderne Geber (Stadt Halle) bieten faire Zinskonditionen, oft mit Verlängerungsoptionen. Ältere Verträge sind teils problematisch. Bodenrichtwert Halle: 80–150 €/m², bietet Raum zum Kalkulieren.

Lokale Experten:

- Stadt Halle/Saale — Stadtvermessung und Liegenschaftsamt
- Notar vor Ort — kennt lokale Besonderheiten und Geber
- Makler mit Erbbaurecht-Erfahrung — realistische Bewertung
- Ihre Hausbank — frühzeitig klären, ob Finanzierung möglich ist

Ihre Checkliste

Erbpachtimmobilie — Schritt für Schritt

Prüfpunkt	✓
<input type="checkbox"/> Restlaufzeit: mindestens 40–50 Jahre	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Erbbauzins: Aktuelle Höhe und Verlauf prüfen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Anpassungsklauseln: Obergrenzen kennen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Verlängerungsoption: Besteht diese im Vertrag?	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Zustimmung Erbbaurechtsgeber: Nötig beim Kauf?	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Vorkaufsrecht: Gibt es eines? Für wen?	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Grundbuchauszug: Alle Eintragungen prüfen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Finanzierbarkeit: Mit Bank klären (Quote!)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Gutachten: Immobilie bewerten lassen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Steuerberatung: Abzüge, Erbschaft, Scheidung	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Versicherung: Gebäudeversicherung abschließen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Notarbesprechung: Vertrag durchsprechen	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Kaufvertrag: Alle Bedingungen transparent	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nach Kauf: Zins-Zahlungen korrekt einrichten	<input type="checkbox"/>

Steffen Batat

Immobilienmakler · Immobilienbewertung

Halle/Saale · Leipzig · Saalekreis

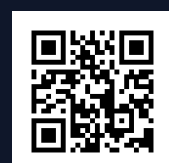
+49 160 4141071

info@wohntraum.info

www.wohntraum.info

WhatsApp: +49 160 4141071

Senden Sie: "Erbpacht – bitte um Kontaktaufnahme"



SCAN ME

wohntraum.info