

Weitere Informationen zum Erbbaurecht:

Was ist ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbare Recht, z. B. auf einem städtischen Bauplatz ein Gebäude zu errichten und zu unterhalten.
Das Erbbaurecht wird in einem eigenen Grundbuch geführt.

Wer ist Eigentümer des Grundstücks bzw. des Gebäudes?

Eigentümer des Grundstücks bleibt die Stadt Giengen. Als solche stellt sie das Grundstück zur Bebauung zur Verfügung. Das errichtete Gebäude ist Eigentum des Erbbauberechtigten, losgelöst vom Eigentum am Grundstück.

Wie lange dauert ein Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht dauert 80 Jahre.

Was kostet ein Erbbaurecht?

Für das Erbbaurecht wird ein Erbbauzins erhoben.
Der unverminderte Zinssatz (ohne Familienförderung) beträgt 4 % und ist unabhängig von der jeweiligen Zinsentwicklung.
Der Zins wird üblicherweise an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst.

Gibt es eine Förderung für Familien mit Kindern?

Bei der Familienförderung vermindert sich der Erbbauzins für jedes Kind um 0,5 %. Die Förderung besteht in der Zinsersparnis.

Besteht beim Erbbaurecht eine Bauverpflichtung?

Im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages wird – wie bei den Kaufverträgen - eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren – vereinbart.

Welches sind die Vorteile des Erbbaurechts gegenüber dem Grundstückskauf?

- Keine langfristige Kapitalbindung wie bei der Fremdfinanzierung des Grundstückspreises
- Keine Finanzierungsnebenkosten
- Keine Tilgung
- Keine Finanzierungsengpässe durch Zinsschwankungen am Kapitalmarkt

Für Haushalte, die sich eine Finanzierung für den Bauplatz und das Gebäude leisten können, ist das Erbbaurechtsmodell in der Regel nicht interessant.

Das Erbbaurechtsmodell könnte bei höherem Zinsniveau vor allem für Schwellenhaushalte interessant werden, die finanziell nicht in der Lage sind, die anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen für den Bauplatz und das Gebäude gleichzeitig zu finanzieren.
Durch das Erbbaurecht entsteht bei gleich bleibendem Basiszinssatz eine tilgungsfreie Zeit, die die Gesamtfinanzierungsbelastung eines Schwellenhaushaltes entsprechend reduzieren kann.

Kann der Bauplatz trotz Erbbaurecht später gekauft werden?

Es besteht jederzeit die Möglichkeit, das Grundstück zum Bauplatzpreis (zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts) zu kaufen. Es besteht jedoch keine Ankaufspflicht.

Wird der Erbbauberechtigte bei der Nutzung des Grundstücks eingeschränkt?

Mit dem Erbbaurecht wird man zwar nicht Eigentümer des Grundstücks, jedoch Eigentümer des Gebäudes und Nutzungsberechtigter der Freiflächen. Ein Erbbauberechtigter hat praktisch die gleichen Möglichkeiten zur Nutzung des Grundstücks wie ein Häuslesbauer, der die Immobilie erwirbt.

Was passiert bei Ablauf des Erbbaurechts?

Grundsätzlich geht bei Ablauf des Erbbaurechts das Bauwerk gegen eine Entschädigung in das Eigentum der Stadt über. Diese beträgt gesetzlich mindestens zwei Drittel des Gebäudewerts zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts. Die Entschädigung kann auch durch (mehrmalige) Verlängerung des Erbbaurechts abgewendet werden. Eine weitere Möglichkeit ist, dem Erbbauberechtigten von Beginn an ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts einzuräumen.

Was bedeutet Heimfall des Erbbaurechts?

Der Grundstückseigentümer kann unter bestimmten, vertraglich festgelegten Voraussetzungen die (vorzeitige) Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen. Ein Heimfall wird z. B. üblicherweise vereinbart, wenn der Erbbauberechtigte seiner Bau- und Unterhaltungsverpflichtung oder seiner Versicherungsverpflichtung nicht nachkommt, den Erbbauzins eine längere Zeit nicht bezahlt, ein Insolvenzverfahren gegen den Berechtigten eröffnet wird, der Erbbauberechtigte eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet ist, usw.

Wie wird ein Erbbaurecht abgeschlossen?

Um Erbbauberechtigter zu werden, schließt der künftige Bauherr mit der Stadt als Erbbaurechtsgeberin einen Vertrag. Dieser Vertrag enthält die wesentlichen Bedingungen des Erbbaurechts, ergänzend gilt das Erbbaurechtsgesetz. Der Vertrag ist notariell zu beurkunden.