

Erbbaurecht - der günstige Weg zur eigenen Ferienimmobilie

Leben & Genießen zwischen Metropole und Ostsee

02.06.2025

Immer noch ist die Möglichkeit, eine Immobilie günstig auf Basis eines Erbbauvertrages zu erwerben, relativ unbekannt.

Der Grundstein für diese Möglichkeit, ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben, ohne auch das Grundstück kaufen zu müssen, wurde durch die entsprechende Gesetzgebung bereits im Jahr 1919 gelegt. Seither wird der Kauf eines Eigenheimes mit Erbbauvertrag überwiegend von Kommunen, Kirchen oder Stiftungen angeboten, und richtet sich an Familien, die sich ansonsten den Traum vom eigenen Heim nicht verwirklichen könnten.

Inzwischen wird diese Form des Immobilienkaufes immer beliebter auch für den Erwerb von Ferienwohnungen. Obwohl Grundstücke immer teurer werden und Baugrund immer knapper, ist der Wunsch nach einem Zweitwohnsitz stark angestiegen. Veränderte Arbeitswelten lassen den Traum von einer Ferienimmobilie in attraktiven Urlaubsregionen weiter anwachsen. Die Vorstellung, regelmäßig verlängerte Wochenenden im Domizil an der Ostsee zu erleben, und die Sommerferien mit der ganzen Familie an der Ostsee zu verbringen, wird neue Realität der Lebensentwürfe.

Was sollte bei dem Erwerb einer Ferienwohnung mit Erbbauvertragsvertrag beachtet werden?

Der große Vorteil beim Erwerb einer Immobilie mit Erbbauvertrag liegt darin, dass man die Wohnung voll umfänglich als Eigentümer erwirbt und nutzen kann, während Grund und Boden bei dem Eigentümer von Grund und Boden verbleibt und somit nicht miterworben werden muss. Damit ermöglicht der Erbbauvertrag den Erwerbern, eine Immobilie je nach Laufzeit des bestehenden Erbbauvertrages zwischen 5% und 50% günstiger zu erwerben als eine Immobilie, bei der man das Grundstück ebenfalls kaufen muss.

Die Anschaffungskosten können so erheblich reduziert werden.

Üblicherweise liegt die Laufzeit des Erbbauvertrages bei entweder 50 oder 99 Jahren. Über diesen Zeitraum ist vom Eigentümer der Immobilie ein Erbbauzins für die Nutzung des Grund und Bodens zu entrichten, der monatlich oder vierteljährlich an den Erbbauvertragsgeber zu zahlen ist. Das bedeutet, dass nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbauvertrages entweder der Vertrag um weitere 50, bzw. 99 Jahre verlängert wird, oder aber das Gebäude an den Eigentümer von Grund und Boden gegen einen Preis von mindestens 2/3 des Verkehrswertes veräußert werden kann. Während der gesamten Laufzeit kann die Immobilie wie auch das erworbene Erbbaurecht, verkauft, anderweitig vermietet, selbst genutzt oder vererbt werden.

Und: Der Wohnungseigentümer hat ein gesetzliches Recht auf Erneuerung des Erbbauvertrages nach dessen Ablauf. Nach den gesetzlichen Bestimmungen kann er also von dem Erbbauvertragsgeber und Eigentümer des Grundstücks, nach Ablauf der Erbbauvertragszeit (also z.B. nach 99 Jahren) eine Erneuerung (Fortsetzung) des Erbbauvertrages verlangen, und so z.B. weitere 99 Jahre

Erbbaurechtsnehmer bleiben. Gleichzeitig kann der Eigentümer der Immobilie somit auch verhindern, dass das Erbbaurecht an einen anderen, dritten geht. Er könnte sogar das gesamte Grundstück dem Erbbaurechtsgeber aufgrund des eingeräumten Vorkaufsrechts vorrangig abkaufen – vorausgesetzt, der Erbbaurechtsgeber möchte sein Grundstück veräußern.

Was ist zu bedenken, wenn die Immobilie teilweise fremd-finanziert werden soll?

Soll die Immobilie durch Banken teilweise finanziert werden, so können als Sicherheit Grundschulden in das Erbbaugrundbuch eingetragen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass viele Banken nur bis zu 15 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts finanzieren. Für einen 99-Jahre Vertrag bedeutet dies, erst wenn das Erbbaurecht bereits 84 Jahre gelaufen ist, also bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren, wird eine Bankenfinanzierung schwierig.

Was ist zu bedenken, wenn ich die Immobilie wieder verkaufen möchte?

Der Inhaber des Erbbaurechts (also der Eigentümer des Hauses oder der Wohnung) kann seine Immobilie jederzeit verkaufen. Der Grundstücks-eigentümer muss dem Verkauf zwar zustimmen. Diese Zustimmung darf aber nur unter ganz engen Voraussetzungen versagt werden, z.B. wenn der Erwerber seinen Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag nicht nachkommen kann oder das Erbbaurecht selbst gefährdet wird. Abgesehen von diesen krassen Ausnahmefällen, ist die Genehmigung des Verkaufes durch den Eigentümer von Grund-und-Boden eine Formsache.

Was passiert, wenn ich den Erbbauzins nicht mehr zahlen kann?

Die Erbbauzinsen sind angesichts des ersparten Bodenwertes recht gering. Kommt es gleichwohl zu einem Ausfall der Zahlungen (z.B. wegen vorübergehender Zahlungsschwierigkeiten oder gar einer Insolvenz), können eventuell die Voraussetzungen des sogenannten „Heimfalls“ vorliegen, mit dem das Erbbaurecht vorzeitig beendet wird.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen kann der Heimfall aber erst ausgeübt werden, wenn der Erbbaurechtsnehmer mit mehr als insgesamt 2 Jahresbeträgen in Rückstand gerät. Erst dann kann die Immobilie an den Eigentümer von Grund und Boden fallen. Dieser muss dann wiederum dem Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung von mindestens 2/3 des Verkehrswertes leisten.

Wohnungskauf Schloss Hohendorf bei Stralsund an der Ostsee

Im grundsanierten Schloss Hohendorf bei Stralsund, dem Tor nach Rügen, stehen zurzeit zwei voll ausgestattete, moderne Apartments zum Verkauf. Das **Schloss-Studio** (knapp 35m²) wird für 149.500€ als Erbbaurechtsvertrag angeboten. Damit liegt der Preis zurzeit ca. 7% unter dem eigentlichen Verkaufspreis, die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt noch 91 Jahre. So können 11.000€ gespart werden, bei einer momentanen monatlichen Zahlung des Erbbauzinses für die Nutzung von Grund und Boden in Höhe von 49,44€.

Die attraktive, nach Süden ausgerichtete **Schloss-Junior-Suite** (knapp 50m²) kann auf Wunsch ebenfalls mit der modernen Ausstattung und Inneneinrichtung zum Preis von 235.000€ erworben werden. Damit liegt dieser Preis durch den Erbbaurechtsvertrag zurzeit 15.000€ unter dem Preis, den man für die Immobilie inklusive des anteiligen Grundstücks zahlen würde. Der Erbbauzins wird zurzeit

bei einer Laufzeit von 91 Jahren auf monatlich 66,74€ kalkuliert. Die Höhe des Erbbauzinses wird an die Inflation angepasst.

Checklist für Erbbaurechtsnehmer beim Kauf einer Wohnung im Schloss Hohendorf:

- Einholung eines Grundbuchauszugs (Abteilung II: Belastungen und Beschränkungen)
- Laufzeit des Erbbaurechts (insgesamt 99 Jahre ab Bestellung, zurzeit noch 91 Jahre)
- Höhe und Anpassung des Erbbauzinses (Anpassung nach Inflationstabelle)
- Heimfallregelung (bei Zahlungsverzug von mehr als 2 Jahresbeträgen, Insolvenz, Entschädigung durch Erbbaurechtsgeber: 2/3 des Verkehrswertes)
- Regelung zur Verlängerung / Vorfälligkeitsentschädigung (Eigentümer der Wohnung hat Anspruch auf eine Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf)
- Regelung gegenseitiges Vorkaufsrecht des Erbbaurechtsgebers und Erbbaurechtsnehmers (der Erbbaurechtsgeber hat ein Vorkaufsrecht und kann die Immobilie im Falle des Verkaufs zum angebotenen Preis erwerben; Gleiches gilt im umgekehrten Fall, wenn das Grundstück verkauft wird. Bei Verkauf der Immobilie an einen Dritten muss der Erbbaurechtsgeber zustimmen, um solventen Nachfolger sicherzustellen. Das ist auch im Interesse des Verkäufers der Wohnung)
- Prüfung der Finanzierungsfähigkeit
- Prüfung von steuerlichen Auswirkungen und Fördermöglichkeiten