

ERBBAURECHT BZW. ERBPACHT: EIN UNTERSCHÄTZTES MODELL

Kaum ein Thema im Immobilienbereich wird so emotional diskutiert wie das Erbbaurecht. Für manche ist es ein Konstrukt mit „Ablaufdatum“, für andere ein intelligenter Weg, Zugang zu Immobilien zu erhalten, die sonst finanziell außer Reichweite lägen. Tatsächlich ist das Erbbaurecht weder per se problematisch noch automatisch vorteilhaft. Es ist ein eigenständiges „Eigentums“-Modell, das verstanden werden will.

Was bedeutet Erbbaurecht konkret?

Beim Erbbaurecht wird das Grundstück nicht gekauft, sondern für einen langen Zeitraum – häufig 60, 75 oder 99 Jahre (bzw. die davon verbleibende Restlaufzeit) – vom Grundstückseigentümer überlassen. Der Käufer erwirbt das Gebäude und das vertraglich gesicherte Recht, dieses Grundstück zu nutzen. Für diese Nutzung wird ein laufender Erbbauzins gezahlt. Rechtlich handelt es sich um ein grundbuchlich gesichertes, veräußerbares und vererbbares Recht, das in vielerlei Hinsicht dem Volleigentum ähnelt, sich aber in einem entscheidenden Punkt unterscheidet: Grund und Boden bleiben im Eigentum eines Dritten.

Warum Käufer sich für Erbbaurecht entscheiden

Der größte Vorteil liegt meist im Einstiegspreis. Da der Grundstückswert nicht mitfinanziert werden muss, sind Erbbaurechtsimmobilien oft deutlich günstiger als vergleichbare Objekte im Volleigentum. Das reduziert nicht nur den Kaufpreis, sondern auch Kaufnebenkosten und Eigenkapitalbedarf. Gerade in gefragten Lagen kann das den Unterschied machen, ob ein Kauf überhaupt möglich ist.

Für Kapitalanleger kann das Modell ebenfalls sinnvoll sein. Wer nicht primär auf Bodenwertsteigerung und langfristigen Vermögensaufbau setzt, sondern auf laufende Mieteinnahmen, kann den Erbbauzins als kalkulierbare Kostenposition behandeln. Entscheidend ist dann weniger das Eigentum am Grundstück als die Stabilität des Cashflows und die Dauer der Nutzbarkeit.

Die Risiken – und warum sie beherrschbar sind

Kritisch betrachtet werden muss vor allem die Restlaufzeit des Erbbaurechts. Je näher das Vertragsende rückt, desto stärker wirkt sich dies auf Marktwert, Finanzierung und Wiederverkauf aus. Für Eigennutzer sollte die Restlaufzeit Planungssicherheit für den persönlichen Wohn-Horizont geben. Kapitalanleger können – bei einem passenden Kaufpreis – auch mit kürzeren Laufzeiten arbeiten, sofern der eigene Haltehorizont klar definiert ist und nicht über die Restlaufzeit hinausgeht.

Ein weiterer zentraler Punkt ist der Erbbauzins. Seine Höhe, die Anpassungsmechanismen und die zeitlichen Abstände möglicher Erhöhungen sollten genau geprüft werden. Transparente, indexgebundene Regelungen sind hier in der Regel besser kalkulierbar als offene Neubewertungen.

Häufig genannt wird auch der Ablauf des Erbbaurechts selbst. Formal fällt das Gebäude dann an den Grundstückseigentümer zurück, meist gegen eine vertraglich geregelte Entschädigung (oft 2/3 des Gebäudezeitwerts). In der Praxis ist das jedoch nur ein mögliches Szenario. Nicht selten werden Erbbaurechte verlängert, teils zu angepassten Konditionen, teils auf Basis bereits vereinbarter Optionen. Ebenso kann sich zum Laufzeitende die Möglichkeit ergeben, das Grundstück zu erwerben, etwa wenn sich die Strategie des Grundstückseigentümers ändert. Entscheidend ist daher weniger das theoretische Vertragsende als die reale Verlängerungs- oder Erwerbsperspektive.

Diese Perspektive hängt stark davon ab, wer der Grundstückseigentümer ist. Kirchen und Stiftungen agieren oft langfristig und stabil, Kommunen unterliegen politischen Rahmenbedingungen, während private oder unternehmerische Eigentümer stärker renditeorientiert sein können. Die Qualität des Vertragspartners ist daher ein nicht zu unterschätzender Faktor.

Eigennutzer und Kapitalanleger denken unterschiedlich

Ob ein Erbbaurecht als attraktiv empfunden wird, hängt stark von der Nutzungsperspektive ab. Eigennutzer bewerten Immobilien vor allem nach Lage, Wohnqualität, monatlicher Belastung und langfristiger Sicherheit. Für sie ist der geringere Kaufpreis häufig der entscheidende Hebel, um überhaupt „Eigentum“ zu bilden. Themen wie Bodenwert oder theoretischer Endwert treten im Alltag in den Hintergrund.

Kapitalanleger hingegen betrachten Erbbaurechte deutlich analytischer. Für sie ist der Erbbauzins eine laufende Kostenposition, vergleichbar mit Zinsen oder Instandhaltung. Wichtig sind klare Vertragsbedingungen, ausreichende Restlaufzeit, Finanzierbarkeit und ein realistischer Exit. Beide Gruppen können mit Erbbaurechtsimmobilien gute Entscheidungen treffen – allerdings aus sehr unterschiedlichen Motiven.

Finanzierung: Möglich, aber mit Besonderheiten

Erbbaurechtsimmobilien sind grundsätzlich finanzierbar, allerdings nicht automatisch zu denselben Konditionen wie Volleigentum. Banken achten besonders auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts. Diese muss deutlich über die Darlehenslaufzeit hinausgehen, häufig mit einem Puffer von 10 bis 15 Jahren. Zwingend erforderlich ist zudem meist eine sogenannte Stillhalteerklärung des Grundstückseigentümers, in der dieser sich verpflichtet, im Fall einer Zwangsverwertung auf bestimmte Rechte zu verzichten und den Kreditgeber im zweiten Rang abzusichern.

Wer diese Punkte frühzeitig klärt und sauber vorbereitet, erlebt bei der Finanzierung in der Regel keine grundsätzlichen Hürden.

Erbbaurecht als Mittelweg zwischen Miete und Volleigentum

In der Praxis lässt sich das Erbbaurecht gut als Zwischenform von Miete und klassischem Eigentum beschreiben. Wer eine Immobilie im Erbbaurecht erwirbt, lebt nicht wie ein Mieter, sondern in vielen Punkten wie ein Eigentümer. Die Immobilie gehört ihm wirtschaftlich, er kann sie nach eigenen Vorstellungen renovieren, modernisieren oder – im Rahmen der vertraglichen Regelungen – auch umbauen. Es gibt keinen Vermieter, der über Eigenbedarf kündigen kann, keine jährlichen Neuverhandlungen und keine Unsicherheit über die Nutzungsdauer. Die langfristige Bindung des Erbbaurechts schafft ein hohes Maß an Stabilität und emotionaler Sicherheit.

Gleichzeitig ist das Erbbaurecht nicht mit vollem Eigentum gleichzusetzen, insbesondere in der Vermögensbildung. Da der Grund und Boden nicht erworben wird und die Laufzeit begrenzt ist, sind Wertsteigerungen strukturell gedeckelt. Dennoch bedeutet das nicht, dass keine Vermögensentwicklung möglich ist. In guten Lagen können Erbbaurechtsimmobilien – insbesondere bei ausreichender Restlaufzeit – durchaus an Wert gewinnen. Wer rechtzeitig vor dem Laufzeitende verkauft, kann positive Markt- und Lageentwicklungen mitnehmen und realisieren. Das Erbbaurecht ist damit kein Instrument zur maximalen Bodenwertakkumulation, aber sehr wohl ein Weg, ein „Eigentümergefühl“ mit kalkulierbarer Vermögenswirkung zu verbinden.

Warum das Erbbaurecht gerade in einem Hochzinsumfeld an Attraktivität gewinnt

Die Attraktivität des Erbbaurechts ist stark vom Zinsumfeld abhängig – und damit deutlich zeitabhängiger, als viele Käufer vermuten. In Niedrigzinsphasen war der Kauf von Grundstück und Gebäude vergleichsweise günstig zu finanzieren. Der Zinsvorteil des geringeren Kaufpreises fiel kaum ins Gewicht, während der laufende Erbbauzins als zusätzliche Belastung stärker wahrgenommen wurde.

Mit steigenden Finanzierungszinsen verschiebt sich dieses Verhältnis. Da beim Erbbaurecht der Grundstückswert nicht mitfinanziert werden muss, reduziert sich das zu verzinsende Darlehensvolumen deutlich. Gleichzeitig bleiben viele Erbbauzinsen kurzfristig stabil oder steigen – etwa bei indexgebundenen Regelungen – deutlich langsamer als Finanzierungskosten. In der Gesamtschau kann das dazu führen, dass die monatliche Belastung eines Erbbaurechtsobjekts heute günstiger oder zumindest besser kalkulierbar ist als die eines vergleichbaren Volleigentums.

Gerade in einem Umfeld höherer Zinsen wird das Erbbaurecht damit wieder zu dem, was es ursprünglich sein sollte: ein Instrument, um Wohneigentum auch dann zu ermöglichen, wenn der Kauf von Grund und Boden finanziell nicht sinnvoll oder nicht darstellbar ist.

Für wen ist das Erbbaurecht sinnvoll?

Besonders geeignet ist das Erbbaurecht für Käufer, die Lage und Wohnqualität höher gewichten als das Eigentum am Boden, die einen klar definierten Haltehorizont haben und deren Planung nicht über die verbleibende Restlaufzeit hinausgeht. Weniger geeignet ist es für kurzfristige Spekulation oder Käufer, die ihre Rendite primär aus Bodenwertsteigerungen erwarten oder die Vererbbarkeit über Generationen hoch gewichten.

Fazit

Das Erbbaurecht ist kein Makel, sondern ein alternatives Erwerbsmodell mit eigenen Regeln. Wer es mit denselben Erwartungen wie Volleigentum betrachtet, wird zwangsläufig Nachteile sehen. Wer es hingegen realistisch einordnet, sauber kalkuliert und den Vertragspartner versteht, kann Risiken deutlich reduzieren und echte Chancen nutzen. Für viele Käufer ist das Erbbaurecht nicht die zweitbeste Lösung, sondern schlicht die passende.