

# DEFINITION: ERBPACT (ERBBAURECHT)



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

Um beim Hausbau Kosten zu sparen, greifst Du sicher gerne nach jedem Strohalm. Gerade das Baugrundstück ist ein sehr teurer Faktor, der viele Häuslebauer scheitern lässt. Viele Gemeinden oder Kirchen bieten daher die Möglichkeit der Erbpacht an – damit sparst Du Dir die Grundstückskosten. Hört sich verlockend an, kann aber eine Kostenfalle sein. In diesem Artikel erfährst Du die Vor- und Nachteile der Erbpacht.

## Was bedeutet Erbbaurecht bzw. Erbpacht?

„Ein Recht zu bauen, das auch vererbt werden kann“. Die Erbpacht ist ein umgangssprachlicher Begriff für das sogenannte Erbbaurecht, eine Alternative zum Kauf oder der Miete eines Grundstücks. Im wesentlichen wird eine Nutzungsdauer über einen bestimmten Zeitraum vereinbart, in welcher eine Person auf einem Grundstück Gebäude errichten und nutzen darf.

## Erbpacht – Vorteile

Ein Haus zu bauen ist teuer. Ein Faktor, um die Gesamtkosten zu senken, sind die Grundstückskosten. Die Erbpacht macht es möglich, dass Du das Grundstück nicht erwerben musst. Das macht es Dir auch leichter einen Kredit bei der Bank zu bekommen, denn fallen die Kosten für das Grundstück weg, benötigst Du einen wesentlich geringeren Betrag.

## Erbpacht – Nachteile Erbpacht, Haus kaufen

Das Grundstück, auf dem Dein Haus steht, gehört Dir nicht. Das ist sicher der größte Nachteil, den die Erbpacht mit sich bringt. Wird die Pacht nach der vereinbarten Laufzeit nicht verlängert, ist die Bebauung verloren.

## Was passiert mit dem Haus, wenn der Vertrag ausläuft?

*„Läuft der Vertrag aus, wird das Haus Eigentum des Grundstückseigentümers. Der Nutzer erhält allerdings eine Entschädigung gemäß den getroffenen Vereinbarungen. Diese Ausgleichsentschädigung liegt bei zwei Dritteln des allgemeinen Wertes. Du solltest unbedingt bei Vertragsabschluss die Höhe der Entschädigung vereinbaren, damit Du nachher nicht dumm aus der Wäsche schaust.“*

## Kostenfalle Erbpacht?

Gerade bei einer Verlängerung kann es sein, dass sich der zu zahlende Betrag enorm erhöht. Es kann gut sein, dass ein regulärer Kredit deutlich günstiger ist, als der Erbbauzins. Die Pacht kostet mehr und dann gibt es am Ende nicht einmal ein Eigentum.

## Bleibt der Erbpachtzins immer gleich?

Der Grundstückseigentümer hat die Möglichkeit, den Erbpachtzins zu erhöhen. Ändert sich der Verkehrswert des Grundstücks, steigt auch der Zins. Gesetzlich festgelegt ist, dass das frühestens alle 3 Jahre möglich ist.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

# DEFINITION: ERBPACT (ERBBAURECHT)



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

## Erbpacht und Kirche

Die Kirche bietet oft an, ihre Grundstücke auf Basis des Erbbaurechtes zu bebauen und das auch zu äußerst günstigen Konditionen.

## Laufzeit der Erbpacht

Eine Erbpacht wird über einen langen Zeitraum vereinbart – 60 oder auch 99 Jahre. Es lohnt sich also durchaus, ein Haus auf einem Erbbaugrundstück zu bauen, da die Laufzeit der Pacht den Pächter höchstwahrscheinlich überlebt. Die lange Laufzeit führt jedoch dann zu massiven Problemen, wenn kurz vor Ende des Erbpachtvertrages das Haus verkauft werden soll, da der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet ist, den Vertrag zu verlängern.

## Verkauf einer Immobilie auf einem Erbpachtgrundstück

Du kannst dein Eigenheim inkl. Erbbaurecht auch vermieten, verkaufen oder vererben. Bei einem Verkauf kommt es häufig vor, dass der Grundstückseigentümer darauf besteht, den Verkauf von seiner Zustimmung abhängig zu machen.

## Wann lohnt sich die Erbpacht?

Erbpacht lohnt sich, wenn die Zinsen für Baugeld hoch und die Grundstückskosten teuer sind. Du darfst aber nicht vergessen, dass Du die Erbpacht so lange zu zahlen hast, wie der Vertrag läuft, also bis zu 99 Jahre. Als Käufer eines Grundstücks zahlst Du dagegen nur so lange, bis das Darlehen getilgt ist und bist anschließend Eigentümer des Grundstücks. Aufgrund der derzeit sehr niedrigen Zinsen, ist die Erbpacht ein schlechtes Geschäft. Und wie ich schon erwähnt habe, der Erbpachtzins kann alle 3 Jahre durch den Grundstückseigentümer erhöht werden.

## Erbpacht – Mit welchen Kosten du rechnen kannst

Der Erbpachtzins orientiert sich am Grundstückswert. In der Regel sind das 3 bis 5% davon. Er ist jedoch frei verhandelbar, daher kann ich dir hier keinen festen Wert nennen, mit dem du rechnen kannst.

## Fazit - Erbpacht ja oder nein

Wenn Du es Dir leisten kannst, baue Dein Haus auf Deinem eigenen Grundstück und Du bist nicht abhängig von anderen Personen!

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE