



# Erbbaurecht – was tun bei Vertragsablauf?

# Räume schaffen – Sinn stiften

Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Heidelberg und Dachmarke für die Evangelische Stiftung Pflege Schönau und die Evangelische Pfarrpfründestiftung Baden. Als wirtschaftlich agierendes Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden erzielt die Stiftung Erlöse durch die Vergabe von Erbbaurechten sowie aus Vermietung, Verpachtung und Forstwirtschaft.

Mit mehr als 13.000 Erbbaurechtsverträgen sowie rund 800 Wohnungen schafft die Stiftung Schönau die Grundlage für dringend benötigten Wohn- und Lebensraum in den badischen Metropolen. Die Erbbaurechts- und Mietverträge der Stiftung sind auf Langfristigkeit ausgelegt und berücksichtigen die Interessen beider Vertragsparteien.

Trotz der langen Laufzeiten bleiben Erbbaurechte Verträge auf Zeit. Es hat sich gezeigt, dass es wichtig ist, rechtzeitig über die Konsequenzen eines auslaufenden Erbbaurechts zu sprechen. Als Erbbaurechtsnehmer stehen Ihnen mehrere Möglichkeiten offen. Darüber möchten wir Sie in diesem Flyer umfassend informieren – ganz im Sinne einer verlässlichen und fairen Partnerschaft.

Wir haben ein offenes Ohr für Sie und freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

Vereinbaren Sie gleich einen Termin!



INGO STRUGALLA  
GESCHÄFTSFÜHRENDE R VORSTAND

# Erbbaurecht – wie geht das?

Das Erbbaurecht ist das Recht, ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zu errichten. Dabei werden das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an dem darauf stehenden Haus getrennt. Der Erbbaurechtsgeber bleibt Eigentümer des Grundstücks und erhält für dessen Nutzung einen jährlichen Erbbauzins. Der Erbbaurechtsnehmer erhält das Recht, auf diesem Grundstück ein oder mehrere Gebäude zu bauen und zu nutzen. Damit besteht die Möglichkeit, den Traum vom eigenen Bauen und Wohnen zu verwirklichen, ohne zugleich ein Grundstück erwerben zu müssen. Die Laufzeit unserer Verträge beträgt in der Regel 99 Jahre, Sie erhalten quasi „Eigentum auf Zeit“. Der Vertrag kann jedoch verlängert werden.

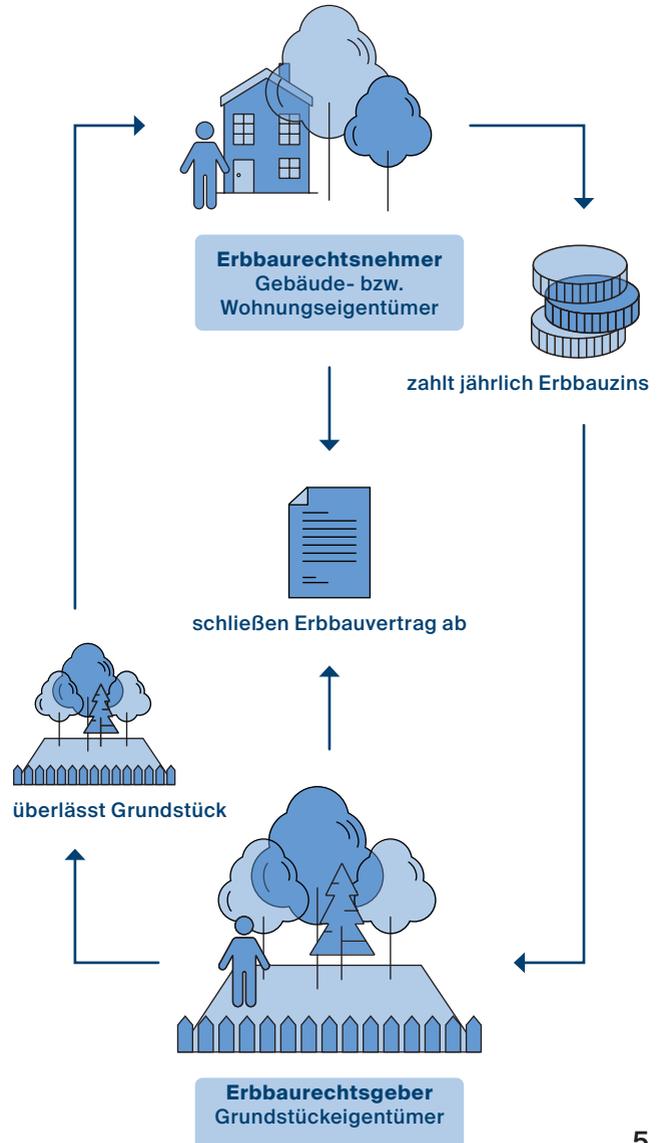
Beide Seiten erhalten so größtmögliche Sicherheit, zumal weder Erbbaurechtsausgeber noch der Erbbauberechtigte ein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht haben. Das Erbbaurecht bleibt über die gesamte Laufzeit belastbar, veräußerbar und vererbbar.

Den Vertragskunden der Stiftung Schönau stehen zahlreiche Möglichkeiten zur weiteren Vorgehensweise zur Verfügung, bevor der Erbbaurechtsvertrag endet. Diese Entscheidungen können allerdings weitreichende Konsequenzen haben. Deshalb suchen wir bereits weit vor Vertragsabschluss das Gespräch mit Ihnen, um eine sorgfältige und ausgewogene persönliche Entscheidung für die Zukunft zu ermöglichen.

## Eigenes Haus auf fremdem Grundstück

### Bebauung/Nutzung nach Absprache mit Erbbaurechtsgeber

- Gesamt-Vertragslaufzeit: in der Regel 99 Jahre
- Erbbaurechte und Gebäude sind vererbbar/veräußerbar



# Möglichkeiten bei zeitlichem Ablauf des Erbbaurechts

Es gibt zahlreiche Möglichkeiten bei Ablauf des Erbbaurechts, die jedoch nicht für jeden Vertrag gleichermaßen zutreffen. Deshalb wird jeder Erbbaurechtsvertrag als Einzelfall geprüft.

## 1. VORZEITIGE VERLÄNGERUNG DES ERBBAURECHTSVERTRAGES

Wir bieten Ihnen an, Ihren Erbbaurechtsvertrag bereits jetzt oder in den nächsten Jahren vorzeitig zu verlängern. Damit erhalten Sie, unabhängig von der zukünftigen Entwicklung der Grundstückspreise, Planungssicherheit weit über die nächste Generation hinaus. Bei Interesse und nach Prüfung des aktuellen Vertrages bieten wir eine vorzeitige Verlängerung um mindestens 30 Jahre an. Die Neuberechnung des Erbbauzinses berücksichtigt den aktuellen Grundstückswert, den aktuellen Erbbauzins, den Verlängerungszeitraum und die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages. Den neuen Erbbauzins zahlen Sie ab Vertragsverlängerung. Beispielberechnungen finden Sie weiter hinten in diesem Flyer.

## 2. VERLÄNGERUNG

Auch kurz vor Ablauf des aktuellen Erbbaurechtsvertrages bieten wir Ihnen nach Möglichkeit eine Vertragsverlängerung an. Die Neuberechnung des Erbbauzinses erfolgt auch hier auf Basis des zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Grundstückswerts. Er kann aufgrund der kurzen Restlaufzeit des alten Vertrags aber höher ausfallen als bei einer vorzeitigen Verlängerung.

## 3. RÜCKGABE DES GRUNDSTÜCKS BEI VERTRAGSABLAUF

Sie haben die Möglichkeit, den Erbbaurechtsvertrag auslaufen zu lassen. Dann geht die Bebauung des Grundstücks in das Eigentum der Stiftung über. Für die Gebäude steht Ihnen die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Entschädigung zu. In der Regel entspricht diese zwei Dritteln des Verkehrswertes. Sie wären jedoch gezwungen, das Gebäude und das Grundstück zu räumen.

## 4. VERKAUF DES GRUNDSTÜCKS

In Ausnahmefällen kann das Erbbaurechtsgrundstück auf Basis des aktuellen Verkehrswertes verkauft werden. In diesem Fall erhält zuerst der Erbbauberechtigte das Angebot, das Grundstück zu erwerben.

### Besonderheit bei Wohnungseigentum

Den einzelnen Wohnungs-/Teil-Erbbaurechten liegen keine gesonderten Verträge, sondern ein einheitlicher Erbbaurechtsvertrag zugrunde. Dies bedeutet, dass eine Änderung der Vertragslaufzeit – unabhängig von der Aufteilung des Erbbaurechts in Anteile – nur einheitlich möglich ist. Nur wenn alle Wohnungs-Erbbauberechtigten zeitgleich Interesse an einer vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechts haben und dieser zustimmen, kann die Vertragsverlängerung durchgeführt werden. Die Laufzeit von einzelnen Wohnungs-/Teil-Erbbaurechten kann nicht verlängert werden.



# Beispielberechnungen

Erbbaurechtsverträge werden im Allgemeinen für die Dauer von 99 Jahren bestellt, können aber auch eine kürzere Laufzeit haben. Gegebenenfalls bietet die Stiftung Schönau ihren Vertragspartnern bei Erbbaurechten mit einer geringen Restlaufzeit eine vorzeitige Verlängerung der Laufzeit um mindestens 30 Jahre an. Bei Interesse erstellen wir Ihnen gerne ein individuelles Angebot. Die folgenden Zahlenwerte sind fiktive Beispiele, um die Erbbauzinsberechnung bei einer Vertragsverlängerung zu verdeutlichen. Alle Werte sind der Übersichtlichkeit halber auf volle Euro gerundet. Die Grundstückswerte berechnen sich aus dem aktuellen Bodenrichtwert abzüglich eines Erschließungskostenanteils.

**Interesse?  
Wir beraten  
Sie gerne.**

**Stiftung Schönau**

Telefon: 06221 / 9109-0

Grundstuecke@StiftungSchoenau.de

www.StiftungSchoenau.de



## **Erbbaurecht in Mannheim (Nordbaden), kurze Restlaufzeit**

Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von 27 Jahren, 418 qm, Erbbauzins (EBZ) bisher 343 € pro Jahr, Grundstückswert zum Zeitpunkt der Verlängerung 310 € pro qm

EBZ neu = 310 € pro qm x 418 qm x 4 % = 5.183 € pro Jahr

EBZ neu gesamt = 5.183 € x 30 Jahre Verlängerung = 155.490 €

EBZ alt gesamt = 343 € pro Jahr x 27 Jahre Restlaufzeit = 9.261 €

EBZ neu ab Vertragsverlängerung 164.751 € : 57 Jahre = **2.890 € pro Jahr**

## **Erbbaurecht in Eubigheim (Nordbaden), lange Restlaufzeit**

Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von 57 Jahren, 986 qm, Erbbauzins (EBZ) bisher 658 € pro Jahr, Grundstückswert zum Zeitpunkt der Verlängerung 27 € pro qm

EBZ neu = 27 € pro qm x 986 qm x 4 % = 1.065 € pro Jahr

EBZ neu gesamt = 1.065 € x 30 Jahre Verlängerung = 31.950 €

EBZ alt gesamt = 658 € pro Jahr x 57 Jahre Restlaufzeit = 37.506 €

EBZ neu ab Vertragsverlängerung = 69.456 € : 87 Jahre = **798 € pro Jahr**

## **Erbbaurecht in Wyhlen (Südbaden), sehr lange Restlaufzeit**

Erbbaurecht mit einer Restlaufzeit von 72 Jahren, 400 qm, Erbbauzins (EBZ) bisher 1.800 € pro Jahr, Grundstückswert zum Zeitpunkt der Verlängerung 233 € pro qm

EBZ neu = 233 € pro qm x 400 qm x 4 % = 3.728 € pro Jahr

EBZ neu gesamt = 3.728 € x 30 Jahre Verlängerung = 111.840 €

EBZ alt gesamt = 1.800 € pro Jahr x 72 Jahre Restlaufzeit = **129.600 €**

EBZ neu ab Vertragsverlängerung = 241.440 € : 102 Jahre = **2.367 € pro Jahr**

# Glossar

Zum besseren Verständnis finden Sie hier eine Sammlung der gängigsten Fachbegriffe und deren Bedeutung.

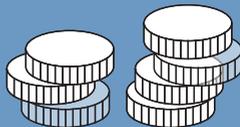


## BODENRICHTWERT

Der Bodenrichtwert in €/qm ist ein Durchschnittswert zur Bestimmung des Wertes von Grundstücken. Er wird aus dem Durchschnitt der amtlich gesammelten Kaufpreise von Grundstücken berechnet und berücksichtigt zusätzliche Eigenschaften wie Lage, Erschließungsgrad und Bebauungsmöglichkeiten.

## ERBBAUZINS

Der Erbbauzins ist ein jährliches Entgelt, das für die Nutzung eines Grundstücks anfällt. Das Grundstück bleibt im Besitz des Erbbaurechtgebers. Er räumt dem Erbbaurechtsnehmer das Nutzungsrecht an seinem Grundstück ein und erhält dafür ein jährliches Nutzungsentgelt, den Erbbauzins.



## ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Erschließungskosten sind Kosten für die Ver- und Entsorgung eines Gebäudes, beispielsweise das Verlegen von Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen. Bei Erbbaurechten trägt die Kosten in der Regel der Erbbaurechtsnehmer per Einmalzahlung zum Vertragsbeginn. Dies ist eine gängige Praxis, da die Kosten der Versorgung des Hauses und nicht des Grundstücks dienen.

## VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der objektive, meist von einem Gutachter ermittelte Wert eines Hauses oder eines Grundstücks. Er entspricht dem aktuellen Wert und berücksichtigt unter anderem Lage, Alter sowie die verarbeiteten Baumaterialien.

## GRUNDBUCHEINTRAG

Erbbaurechtsnehmer sind bei vielen Rechten und Pflichten Grundstückseigentümern gleichgestellt. Auch ein Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen. Auch die Verlängerung der Laufzeit wird nach der Beurkundung im Grundbuch eingetragen.



# Was tun, wenn Ihr Erbbaurechtsvertrag in einigen Jahren ausläuft?

## Wir informieren Sie umfassend!



JÖRG SCHOCH  
LEITER ABTEILUNG IMMOBILIEN

Die Erbbaurechtsverträge der Stiftung Schönau sind mit Laufzeiten von bis zu 99 Jahren auf eine langfristige partnerschaftliche Zusammenarbeit ausgelegt. Doch was tun bei Ablauf des Vertrages?

Glücklicherweise gibt es bereits lange vor Ablauf des Erbbaurechtes zahlreiche Alternativen wie beispielsweise eine vorzeitige Vertragsverlängerung.

Die Konsequenzen Ihrer Entscheidung sind möglicherweise weitreichend, deswegen beraten wir Sie bereits im Vorfeld gerne und umfassend.

Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Experten!

STIFTUNG SCHÖNAU

Zähringerstr.18

69115 Heidelberg

Telefon: 06221 / 9109-0

[Grundstuecke@StiftungSchoenau.de](mailto:Grundstuecke@StiftungSchoenau.de)

[www.StiftungSchoenau.de](http://www.StiftungSchoenau.de)