

Hinweise bei der Bestellung von Erbbaurechten (umgangssprachlich Erbpacht) bei Bauparzellen

- es wird ein eigenes Grundbuch angelegt
- das Erbbaurecht kann mit einem Kredit belastet werden
- Erbbauzins beträgt derzeit in LOS zwischen 4 und 5 % des Grundstückswertes
- Erbbauzins ist mit Preisindex versehen, daher ist langfristig von einer Steigerung auszugehen
- Laufzeit des Vertrages üblicherweise bei Wohnbauflächen 99 Jahre

Wesentliche Punkte für den Erbbauberechtigten:

- Reduzierung der Kosten zum Zeitpunkt des Kaufes / Hausbaus, daher Verbesserung der Liquidität
- Langfristig deutlich teurer als der Kauf, da bei einer Finanzierung über einen Kredit der Kaufpreis in der Regel in 30 – 40 Jahren incl. Zinsen bezahlt wurde, der Erbbauzins läuft weiter
- Verlängerung des Erbbaupachtvertrages ist möglich
- Erbbaurecht kann vererbt und verkauft werden

Wesentliche Punkte für die Stadt (Erbbaurechtsgeber):

- Langfristig höherer Einnahmen durch Erbpacht als durch Kauf
- Dauerhafte Einnahmen
- Nachfrage wird eher gering gesehen, bisher keine einzige Anfrage durch Erwerber, Änderung der Situation durch hohe Baupreise und hohe Grundstückspreise möglich
- Bei Vertragsende oder beim Heimfall während der Laufzeit – Entschädigungspflicht durch die Stadt Beeskow (i.d.R. 2/3 des Verkehrswertes)
- Absicherung der Finanzierung im Finanzplanungszeitraum nicht mehr möglich, daher Zwischenfinanzierung erforderlich

9.6.22

