

Gemeinde vergibt auch Grundstücke im Erbbaurecht

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.06.2005 beschlossen, dass die Bauparzellen Nr. 1272/31, 1270/6 und 1268/40,34,33 im Baugebiet „Am Büchlacker“ in Erbbaurecht angeboten werden. Als Erbbauzins wird ein Betrag von 2,00 €/m² pro Jahr festgelegt. Der Erbbaurechtsvertrag wird auf 50 Jahre festgelegt.

WAS IST EIN ERBBAURECHT?

Das Erbbaurecht bezeichnet das Recht, gegen Zahlung eines jährlichen festgelegten Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Gebäude errichten zu können. Die Laufzeit für diesen „Pachtvertrag“ ist auf 50 Jahre festgelegt; unkündbar, jedoch mit der Möglichkeit der Verlängerung.

Sollte das Erbbaurecht nicht verlängert werden, ist im Falle der Beendigung durch Zeitablauf der Grundstückseigentümer verpflichtet, 2/3 des dann aktuellen Sachwertes abzulösen. Die auf dem Grundstück gebaute Immobilie kann selbstverständlich verkauft, beliehen, vererbt oder verschenkt werden. Kurz gesagt, Erbbaurecht ist grundstücksgleiches Recht, d. h. Sie sind Eigentümer der Immobilie, das Grundstück ist „gepachtet“.

WIE WIRD DAS ERBBAURECHT BEGRÜNDET?

Der Vertrag über das Erbbaurecht bedarf der notariellen Beurkundung. Das Erbbaurecht wird dann im Grundbuch ausschließlich an erster Rangstelle eingetragen. Die Erbbaurechtsverordnung schreibt nur sehr geringe Mindestanforderungen vor. Im Vertrag haben deshalb beide Seiten große Gestaltungsfreiheit.

WAS SIND DIE VOR- UND NACHTEILE DES ERBBAURECHTS?

- Das Erbbaurecht hat sich seit vielen Jahren bewährt.
- Der Kaufpreis für das Grundstück entfällt.
- Sie können das Erbbaurecht veräußern, vererben und beleihen.
- Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden.
- Das Erbbaurecht kann mit Hypotheken belastet werden.
- Der Eigentümer verliert auf lange Zeit das wirtschaftliche Eigentum an seinem Grundstück. Der Erbbauberechtigte wird nur zeitlich begrenzt Eigentümer seines Hauses.
- Sie haben Erbbauzins zu zahlen.

WANN ERLISCHT DAS ERBBAURECHT?

Nach Ablauf der vereinbarten Zeit geht das Eigentum am Haus auf den Grundstückseigentümer über. Der Erbbauberechtigte hat einen Anspruch auf angemessene Entschädigung, die dem aktuellen Verkaufswert entspricht.