

Erbaurecht – wie geht das?

Das Erbaurecht ist das Recht, ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zu errichten. 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 aber beliebig oft verlängert werden.



*Erbaurecht:
Finanzierungs-
alternative
für den eigenen
Traum vom
Wohnen*

Beide Seiten erhalten so ein großes Maß an Sicherheit, zumal weder Erbaurechtsausgeber noch der oder die Erbauberechtigte ein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht haben. Das Erbaurecht bleibt über die gesamte Laufzeit belastbar, veräußerbar und vererbbar. Diese Vorteile erkennen auch die Banken an, wenn es etwa um die Finanzierung geht. Für die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zahlt der Erbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ein vertraglich festgelegtes, regelmäßiges Entgelt, den Erbbauzins. Er wird jeweils im Voraus am 11. November eines Jahres (Martini) für das darauf folgende Jahr erhoben und beträgt im Durchschnitt vier bis sechs Prozent des Grundstückswertes.

Lassen Sie uns über Erbaurecht sprechen!

Das Erbaurecht bietet eine attraktive Alternative, um sich den Traum von den eigenen Räumen – privat wie gewerblich – zu verwirklichen. Dabei gilt es immer, den Einzelfall zu prüfen.

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben. Vereinbaren Sie Ihren Termin mit den Experten der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau. Die Besonderheiten des Erbaurechts sind ein persönliches Gespräch allemal wert. Wir informieren Sie gerne umfassend. Denn das ist die beste Voraussetzung für Ihre Entscheidung und ein gutes Vertragsverhältnis sowie eine Partnerschaft auf vertrauensvoller Basis.



*Jörg Schoch und
sein Team beraten
Sie individuell
und profund*

EVANGELISCHE STIFTUNG  PFLEGE SCHÖNAU



Unsere Mission für Ihren (T)Raum.

Tradition, Erfahrung und der lange Blick voraus gehören für uns untrennbar zusammen. Seit der Gründung der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) im Jahr 1560 ist es bis heute unsere Aufgabe, das Vermögen aus Gebäuden, Grundstücken und Wäldern, das uns damals übertragen wurde, zu erhalten. Denn es ist einem ganz besonderen Zweck gewidmet: die evangelischen Kirchen in Baden als unschätzbare Kulturdenkmäler zu erhalten und sie zu attraktiven Orten, nicht nur für den Gottesdienst, zu machen.

Die Vergabe von Baugrundstücken im Erbaurecht ist eine wichtige Säule zur nachhaltigen Erfüllung dieser Aufgabe. Hier wie in allem, was wir tun, leitet uns unsere Mission, Räume zu schaffen. Sei es als Lebensraum in unseren Wäldern, als Wohnraum in unseren Immobilien oder eben als Freiraum für Erbaurechtsnehmer und landwirtschaftliche Pächter auf unseren Grundstücken, um dort ganz eigene Ideen von Wohnen und Leben umzusetzen.

Heute betreut die ESPS rund 13.000 Erbaurechtsverträge und gut 8.000 Pachtverträge – ein Vertrauensbeweis, der uns zur größten kirchlichen Erbaurechtsausgeberin in Deutschland gemacht hat. Es ist zugleich unser täglicher Ansporn, all unsere Erfahrung in eine faire und verlässliche Partnerschaft einzubringen.

Hier lesen Sie kurz gefasst über die Besonderheiten des Erbaurechts. Für Ihre ganz persönlichen Ideen haben unsere Expertinnen und Experten immer ein offenes Ohr und freuen sich auf das Gespräch mit Ihnen. Vereinbaren Sie Ihren Termin!

Ingo Strugalla,
Geschäftsführender Vorstand
Evangelische Stiftung Pflege Schönau



Nachhaltigkeit. Viele reden darüber. Wir handeln. Seit 1560.



Nachhaltigkeit. Viele reden darüber. Wir handeln. Seit 1560.

Erbaurecht – Nachdenken über eine Alternative.

■ Erbbau: Warum und für wen? Vorzüge und Pflichten.

Das ist der Geist des schon 1919 geschaffenen Erbbaurechts: Unabhängig von der Einkommenssituation soll es Menschen möglich sein, sich ihren Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen. Gerade, wenn Grundstücke knapp und damit immer teurer werden, bietet das Erbbaurecht einige Vorteile:

- Sie behalten Liquidität, die ansonsten in dem von Ihnen gekauften Grundstück gebunden wäre.
- Ihr Handlungsspielraum wird nicht berührt: das Erbbaurecht ist übertragbar, vererbbar und kann als Pfandsicherheit dienen.
- Sie haben aus vielerlei Gründen, vor allem jedoch wegen der langen Laufzeit, hohe Planungssicherheit.
- Der Erbbauzins ist indiziert, wird also i.d.R. alle drei Jahre den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen nach dem Verbraucherpreisindex angepasst.
- Der Erbbauzins im gewerblichen Bereich ist unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich absetzbar.
- Sie sind Eigentümer einer Immobilie, die Sie selbst nutzen, vermieten, vererben oder verkaufen können.
- Sie sind überdies in vielen Rechten, aber auch Pflichten einem Grundstückseigentümer gleich gestellt – dafür sorgt die Eintragung im Erbbaugrundbuch und die Beglaubigung durch einen Notar – obwohl Ihnen das Grundstück nicht gehört.

■ Unser Traum vom Eigenheim wurde wahr.



Das ist Erbbau: Liquidität, gute Lage, Sicherheit für Generationen

In ländlicher Umgebung – und doch stadtnah! Das ESPS-Grundstück in Heddesheim an der Bergstraße war genau das, was sich Familie G. immer vorgestellt hatte. Und noch dazu zwei Generationen unter einem Dach. Unter den „normalen“ Umständen einer Finanzierung von Haus und Grundstück fast nicht zu realisieren! Das Zielsystem war jedoch klar: Hobby, Beruf, Freizeit und Familie zu verbinden, ohne bei der Lage Abstriche machen zu müssen. Und weil Vater und Söhne Kaufleute sind, die mit spitzem Stift zu kalkulieren wissen, war schnell klar: Erbbau ist die Eigenkapital schonende Variante, die alle Vorstellungen vereinte. So blieb individuelle Bonität erhalten, ohne auf die Vorzüge der guten Lage verzichten zu müssen.

■ Langfristig gesehen hohe Sicherheit.

Hinzu kommt die Sicherheit über Generationen hinweg, denn weder Erbbaurechtsgeber noch Erbbaurechtsnehmer können während der Laufzeit die Verträge kündigen. Zudem geht das Erbbaurecht im Erbfall automatisch und ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers auf die Erben über. Was für eine Zukunft! Die nächste Generation kann also schon heute auf ihren eigenen Traum vom Haus bauen.

■ Auch für Unternehmen: Nachhaltig, verlässlich, attraktiv.

Die SRH Holding ist einer der führenden Anbieter von Bildungs- und Gesundheitsdienstleistungen in Deutschland. Den Hauptsitz hat sie in Heidelberg. Hier erstreckt sich der SRH Campus. Rund 3.500 Studierende allein hier, dazu 1.000 Beschäftigte und Hunderte Kunden und Patienten jeden Tag. Das verlangt Platz zum Austausch und Raum zur weiteren Entwicklung. Seit über 50 Jahren bietet das Erbbaurecht auf Grundstücken der ESPS dafür die Basis. „Bei der Entwicklung der SRH und ihrer Standorte ist die ESPS seit Jahrzehnten ein verlässlicher Partner. Die Nutzung von Grundstücken im Erbbaurecht in Verbindung mit der nachhaltigen Investitionspolitik der SRH sorgt für eine hohe Attraktivität unserer Einrichtungen.“ So beschreibt Nils Birschmann, Direktor Kommunikation der SRH, die Vorteile für sein Unternehmen.



Der SRH Campus: Die ESPS ist verlässlicher Partner (Foto: SRH)

■ Beispielrechnung.

Für das Nutzungsrecht am fremden Grundstück ist ein Entgelt zu entrichten: der Erbbauzins. Er hat jedoch nichts mit Zinsen aus Bankgeschäften zu tun. Die Zahlungsweise ist ähnlich wie bei einer Pacht oder Miete. Die Anfangshöhe orientiert sich am Grundstückswert und liegt je nach Art der Bebauung zwischen 4 Prozent (Wohnen) und 6 Prozent (Gewerbe). Hier ein Beispiel:

Sie haben sich für ein Grundstück der ESPS in einem Neubaugebiet nahe Heidelberg entschieden – ein Kernzentrum der Region mit hoher Qualität. Es hat 320 m², die Ihnen genug Platz für Ihr Traumhaus bieten. Der Wert des Bauplatzes unmittelbar bei Entstehung des Baugebietes liegt beispielsweise bei 250 €/m² ohne Erschließungskosten, kann aber bei einer solchen exponierten Lage in kurzer Zeit sprunghaft ansteigen. Unsere Berechnungs-Basis für den Erbbauzins ist nur dieser Anfangswert – unabhängig von der Preisentwicklung der Bodenwerte auf dem freien Markt.

Der Erbbauzins beträgt dann:
 $250 \text{ €/m}^2 \times 320 \text{ m}^2 \times 4\% \text{ (Wohnen)} = 3.200 \text{ € pro Jahr}$

Fällig wird dieser Erbbauzins jährlich im Voraus; aus historischen Gründen und traditionell jeweils zum 11. November eines Jahres, dem Martinstag oder Martini. Die für das Baugrundstück anfallenden Erschließungskosten werden in den Erbbauzins nicht eingerechnet. Sie sind vom Erbbauberechtigten bei Vertragsabschluss als einmalige Zahlung zu leisten.

Während der langen Laufzeiten finden – eben ähnlich einer Miete – regelmäßige Anpassungen des Zinses statt. Diese erfolgen üblicherweise alle drei Jahre und sind vertraglich geregelt. Sie sind jedoch zumeist an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt.