

# Infokasten: Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist ein juristisches Instrument, das die Trennung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum ermöglicht. Der Erbbaurechtsnehmer erhält das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen. Im Gegenzug zahlt er einen jährlichen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer.

## Die Vorteile:

- Geringere Anfangsinvestition für Bauherren, da kein Grundstückskauf nötig ist.
- Langfristige Planungssicherheit durch Vertragslaufzeiten von meist 99 Jahren.
- Der Boden bleibt in gemeinwohlorientierter Hand und ist vor Spekulation geschützt.
- Das Erbbaurecht ermöglicht die Umsetzung sozialer und ökologischer Ziele in der Stadtentwicklung.

## Die Besonderheiten:

- Das Erbbaurecht ist vererbbar und veräußerbar, bietet also ähnliche Flexibilität wie Eigentum.
- Zum Ende der Vertragslaufzeit einigen sich die Beteiligten meist auf eine Verlängerung. Im Falle des Vertragsendes fällt das Gebäude gegen eine Entschädigung an den Grundstückseigentümer.
- Der Erbbauzins wird üblicherweise gemäß Verbraucherpreisindex angepasst, bleibt aber meist unter Marktniveau – und damit losgelöst von teils aberwitzigen Bodenpreisentwicklungen.
- Das Erbbaurecht erlebt im Kontext der kommunalen Verwaltungen derzeit eine Renaissance, da es eine Antwort auf steigende Bodenpreise bietet, Möglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum schafft und gleichzeitig ein Gegenmodell zur Privatisierung der staatlich verwalteten Gemeinschaftsgüter darstellt.