

Erbbaurecht -

Die unterschätzte Chance

Warum Sie keine Angst vor dem Erbbaurecht haben müssen

1. Was ist das Erbbaurecht eigentlich?

Beim Erbbaurecht erwerben Sie nicht das Grundstück, sondern das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen - für meist 99 Jahre. Dafür zahlen Sie einen jährlichen Erbbauzins.



2. Die häufigsten Vorurteile - und die Fakten

✗ „Das wird beim Eigentümerwechsel plötzlich extrem teuer.“

Falsch: Eine drastische Erhöhung des Erbbauzinses ist nicht zulässig. Er kann nur im Rahmen der vertraglich vereinbarten Wertsicherungsklausel angepasst werden - in der Regel an den Verbraucherpreisindex (VPI). Beispiel: Steigt der VPI innerhalb von drei Jahren um 5 %, darf auch der Erbbauzins um maximal 5 % angepasst werden.

✗ „Ich habe keine Sicherheit - mir gehört ja nichts.“

Fakt: Das Erbbaurecht ist grundbuchrechtlich abgesichert - Sie sind als Erbbaurechtsnehmer so geschützt wie ein Grundstückseigentümer. Es kann auch verkauft, vererbt und beliehen werden.

✗ „Ich kann das Grundstück nie besitzen.“

Doch: Gerade in Mannheim gibt es oft die Möglichkeit, das Grundstück zu einem festgelegten Preis herauszukaufen. Wichtig: Der Kauf des Grundstücks ist nur durch den Erbbauberechtigten möglich. Sie müssen zuerst das Erbbaurecht erwerben, erst dann kann das Grundstück zusätzlich gekauft werden. Ein gleichzeitiger Erwerb ist nicht vorgesehen.

3. Besonderheit: Stadt Mannheim als Grundstückseigentümer

Die Stadt Mannheim sieht das Erbbaurecht als Teil ihrer sozialen Bodenpolitik - das heißt:

- Keine Gewinnmaximierung
- Transparente Vertragsgestaltung
- Rücksichtnahme auf soziale Belange
- Verlässlicher Vertragspartner

4. Finanzierung? Kein Problem!

Auch Banken akzeptieren das Erbbaurecht als vollwertige Sicherheit - besonders bei langen Laufzeiten (z. B. 99 Jahre) und wenn der Erbbauzins klar geregelt ist. Wichtig ist hier die Beleihbarkeit, und die ist bei gut strukturierten Erbbaurechten vergleichbar mit Volleigentum.



5. Ihre Vorteile auf einen Blick

- ✓ Günstigerer Kaufpreis (kein Grundstückskauf)
- ✓ Verlässliche Kalkulation durch Wertsicherung an VPI
- ✓ Möglichkeit zum späteren Grundstückskauf
- ✓ Stadt Mannheim als fairer Vertragspartner
- ✓ Langfristige Sicherheit durch Grundbucheintrag
- ✓ Volle Verwertbarkeit (Verkauf, Vermietung, Vererbung)

Noch Fragen?

Sprechen Sie uns an - wir kennen uns mit Erbbaurechten aus und helfen Ihnen gern bei der Einschätzung und Finanzierung.