



Erbbaurechtsverlängerung

Erbbaurechte werden in der Regel für eine feste Laufzeit bestellt. Heute ist eine vertragliche Laufzeit von 99 Jahren üblich. Vorsicht: In früheren Vergangenheit sind auch kürzere Laufzeiten vereinbart worden! Sie können die Laufzeit aus dem Erbbaurechtsvertrag aber auch aus der 1. Seite Ihres Erbbaugrundbuchs entnehmen.

Mit Ablauf der Vertragslaufzeit erlischt das Erbbaurecht und das Gebäude fällt an den Grundstückseigentümer zurück. Sofern das Gebäude Wohnzwecken dient, zahlt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die vertraglich vereinbarten und bekannten Bauwerke eine Entschädigung von $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes, den sie zu diesem Zeitpunkt haben.

Sollte der Grundstückseigentümer einverstanden sein, ist es grundsätzlich aber auch möglich, die Laufzeit des bestehenden Erbbaurechtsvertrages (jederzeit während der Erbbaurechtslaufzeit) zu verlängern.

Ziel ist es, wieder eine Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts mit 99 Jahren zu erreichen.

Damit kann das Erbbaurecht wieder leichter als Beleihungsgegenstand für Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten herangezogen werden und der Erbbauberechtigte hat Sicherheit für weitere Generationen.

Mit der Erbbaurechtsverlängerung ist (sofern erforderlich) gleichzeitig auch eine Inhaltsänderung des Erbbaurechtsvertrages, auf der Grundlage des aktuellen Erbbaurechtsvertragsmusters der Erzdiözese Freiburg und eine Neuberechnung des Erbbauzinses verbunden.

Mit der Vertragsänderung (Verlängerung) wird eine Anpassungsklausel mit Automatik vereinbart. Der Erbbauzins ändert sich künftig automatisch erstmals nach 12 Jahren, dann immer nach 6 Jahren im gleichen Verhältnis, wie sich der Mittelwert aus Verbraucherpreisindex (VPI) und Index der Bruttomonatsverdienste verändern. Der neue Erbbauzins wird als wertgesicherte und zwangsversteigerungsfeste Reallast an erster Rangstelle im Erbbaugrundbuch eingetragen.

Berechnungsgrundlage für den neu festzulegenden Erbbauzins ist das gewogene Mittel des derzeitigen Erbbauzinses für die Restlaufzeit des „Altvertrages“ und des neu errechneten Erbbauzinses für die Verlängerungszeit unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse bezogen auf die neue Laufzeit von 99 Jahren (Wohnnutzung) ins Verhältnis gesetzt.

Der neue Erbbauzins ist erstmals 1 Jahr nach Vertragsverlängerung zu entrichten.

Kosten der notariellen Urkunde, ihres Vollzugs bei Notar, Behörden und dem Amtsgericht/Grundbuchamt, sowie etwaiger Genehmigungen trägt der Grundstückseigentümer.

Für die Verlängerung fällt u.a. Grunderwerbsteuer an, die der Erbbauberechtigte an das Finanzamt bezahlen muss.