

Die Stadt Leipzig wird in den kommenden Jahren vermehrt Grundstücke für den Einfamilienhausbau bereitstellen. Künftig besteht für die Interessenten eine Wahlmöglichkeit zwischen dem Erwerb im Erbbaurecht oder zum Kauf. Von der Stadt Leipzig bevorzugt wird dabei das Erbbaurecht. Zu dieser Vertragsart möchten wir Ihnen nähere Informationen bereitstellen.

1. Was bedeutet „Erbbaurecht“?

Der beziehungsweise die Erbbaurechtsnehmer/-in oder auch der oder Erbbauberechtigte, erhält das Recht, ein Grundstück, das sich im Eigentum der Stadt Leipzig befindet, zu bebauen. Das Gebäude befindet sich somit im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers beziehungsweise der Erbbaurechtsnehmerin. Die Errichtung eines Gebäudes ist der Zweck des Erbbaurechtes. Im Erbbaurechtsvertrag wird deshalb eine entsprechende Investitionsverpflichtung aufgenommen.

Bei dem Erbbaurecht handelt es sich um ein grundstücksgleiches Recht. Es kann somit veräußert, vererbt und belastet werden. Die Weiterveräußerung und Belastung kann von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden.

Alle Details werden in einem Erbbaurechtsvertrag vereinbart.

2. Welche Laufzeit hat der Erbbaurechtsvertrag?

Die Stadt Leipzig überlässt den Erbbaurechtsnehmern das Grundstück über die gesamte vereinbarte Laufzeit. Die Laufzeit beträgt 99 Jahre ab Vertragsabschluss.

3. Was passiert nach der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages?

Das Gebäudeeigentum fällt an die Stadt Leipzig zurück. Die Erbbauberechtigten übergeben das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand und erhalten dafür eine Entschädigung. Soll nach der Laufzeit durch die Stadt ein neuer Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen werden, haben die jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung ihres Erbbaurechtes.

4. Wie hoch ist der Erbbauzins?

Die Erbbauberechtigten können wählen, ob sie einen jährlichen Erbbauzins zahlen oder den Betrag als Einmalzahlung in Höhe des Barwerts der für den Vertragszeitraum fälligen Erbbauzinszahlungen zu Beginn des Erbbaurechts ablösen. Bei einer jährlichen Zahlung beträgt der Erbbauzins 3 Prozent des jeweils aktuell gültigen Verkehrswertes.

5. Bleibt der Erbbauzins über die gesamte Laufzeit stabil?

Im Erbbaurechtsvertrag wird bei jährlicher Zahlung des Erbbauzinses die Anpassung an den Verbraucherpreisindex festgelegt. Dabei handelt es sich um eine übliche Vorgehensweise. Der Erbbauzins erhöht sich allerdings nur, wenn die Lebenshaltungskosten steigen. Volkswirtschaftlich betrachtet ist dies dann der Fall, wenn auch die Einkommen steigen.

6. Was sind Vorteile gegenüber einer klassischen Immobilienfinanzierung beim Ankauf eines Grundstückes?

Ein Vorteil ist die Zinssicherheit. Der Erbbauzins liegt im ähnlichen Rahmen wie die Annuität (Zins und Tilgung) einer alternativen Immobilienfinanzierung. Auch bei künftig steigenden Zinsen nach einer ersten Prolongation (Zinsbindung) bleibt der Erbbauzinssatz bei dem vergleichsweise niedrigen Niveau. Der Erbbauzins sorgt so für eine stabile und langfristig kalkulierbare Belastung.

Bei Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses benötigen die bauwilligen Familien keinen Darlehensanteil für das Grundstück, was bei einem alternativen Ankauf des Grundstückes erforderlich wäre. Mit sinkender Darlehenshöhe sinkt in aller Regel auch der Anteil des einzusetzenden Eigenkapitals. Das vorhandene Eigenkapital kann zur Senkung des erforderlichen Fremdfinanzierungsvolumens für die Baukosten eingesetzt werden.

7. Dürfen Erbbauberechtigte ihr Haus weiterverkaufen?

Grundsätzlich ist die Eigennutzung über zehn Jahre ab Einzug vorgesehen. Die Selbstnutzung kann für maximal zwei Jahre unterbrochen werden. Eine Weiterveräußerung des Erbbaurechts ist nur mit Zustimmung der Stadt Leipzig als Erbbaurechtsgeberin möglich. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die vertraglich geregelten Verpflichtungen von den neuen Eigentümern und Eigentümerinnen übernommen werden.

8. Welche Nebenkosten entstehen durch den Vertragsabschluss?

Die einmaligen Erwerbsnebenkosten liegen bei rund 7 Prozent des Verkehrswertes und setzen sich aus 5,5 Prozent Grunderwerbsteuer sowie rund 1,5 Prozent Notar- und Grundbuchkosten zusammen. Diese werden bereits kurzfristig nach Vertragsabschluss fällig.

9. Welche laufenden Kosten sind durch die Erbbaurechtsnehmer zu tragen?

Die Grundsteuer sowie sämtliche anderen öffentlichen Gebühren, zum Beispiel Straßenreinigungsgebühren oder die Kosten der Müllentsorgung, sowie die üblichen Betriebskosten, wie Strom und Versicherungen, tragen die Erbbaurechtsnehmer. Der Abschluss einer Haftpflicht- sowie einer Sachversicherung für das Gebäude ist im Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren.

10. Was ist der sogenannte Heimfall?

Der Heimfall ist die vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses. Er beruht meist auf einer schweren Vertragsverletzung durch den oder die Erbbauberechtigte/-n, wie zum Beispiel dem Rückstand der Zahlung des Erbbauzinses über zwei Jahre oder der Nichterfüllung der Investitionsverpflichtung. Übt die Stadt Leipzig den Heimfall aus, fällt ihr das Gebäudeeigentum zu. Jedoch erhalten auch hier die Erbbauberechtigten eine Vergütung für die Gebäude.

11. Was passiert, wenn die Stadt das Grundstück später verkauft?

Auch wenn derzeit nicht vorgesehen, ist es grundsätzlich möglich, dass das erbbaurechtsbelastete Grundstück durch die Stadt verkauft wird. Für diesen Fall gewährt die Stadt Leipzig den Erbberechtigten ein Vorkaufsrecht.

12. Was passiert, wenn die Stadt das Grundstück später verkauft?

Es ergeben sich für die Erbbauberechtigten jedoch selbst dann keine negativen Folgen, wenn sie das Vorkaufsrecht nicht ausüben. Ein neuer Grundstückseigentümer oder eine neue Grundstückseigentümerin müsste in den Erbbaurechtsvertrag vollumfänglich eintreten. Darüber hinaus ist keine grundsätzliche Ankaufoption für das Grundstück durch die Erbbauberechtigten vorgesehen.