immobilien-portal.net



Ratgeber

Erbbaurecht

Erbbauzins, Laufzeit, Heimfall und Finanzierung: Wie ein Haus auf fremdem Grund funktioniert, was es kostet und worauf Käufer im Vertrag achten sollten.

Stand: 3. November 2026 · Titelbild: Achim Halfmann / Unsplash

Beim Erbbaurecht kaufen Sie das Haus, aber nicht das Grundstück: Sie zahlen stattdessen einen laufenden Erbbauzins, im Durchschnitt je nach Erhebung **2,7 bis 3,6 Prozent** des Grundstückswerts pro Jahr. Das senkt den Kapitalbedarf am Anfang deutlich. Dafür läuft das Recht meist nur auf Zeit, der Zins steigt mit der Inflation mit, und Sie brauchen für Verkauf und Beleihung in der Regel die Zustimmung des Eigentümers. Über die Qualität eines Angebots entscheidet deshalb vor allem der Vertrag.

Dieser Text ist eine Orientierung und keine Rechtsberatung. Maßgeblich sind der Erbbaurechtsvertrag und das Erbbaugrundbuch.

So funktioniert das Erbbaurecht

Ein Grundstück lässt sich so belasten, dass ein anderer darauf ein Bauwerk haben darf. Dieses Recht ist übertragbar und vererblich (§ 1 Erbbaurechtsgesetz, ErbbauRG). Das Gebäude gehört rechtlich zum Erbbaurecht, nicht zum Grundstück (§ 12 ErbbauRG). Das Recht wird an erster Rangstelle im Grundbuch des Grundstücks eingetragen (§ 10 ErbbauRG) und erhält ein eigenes Erbbaugrundbuch. Umgangssprachlich heißt das oft Erbpacht, das Gesetz kennt diesen Begriff aber nicht.

Rechtlich steht das Erbbaurecht einem Grundstück weitgehend gleich: Sie können es verkaufen, vererben und mit einer Grundschuld belasten. Ausgeber sind häufig öffentliche und kirchliche Stellen. Im Erbbaurechtsmonitor 2025 stammten rund 65 Prozent der befragten Erbbaurechtsgeber aus Kommunen, die Klosterkammer Hannover allein nennt 17.000 eigene Erbbaurechte. Rund 84 Prozent der Erbbaurechte dienen laut Deutschem Erbbaurechtsverband dem Wohnen, 53 Prozent laufen zwischen 76 und 99 Jahren.

Was der Erbbauzins kostet

Eine gesetzliche Höhe gibt es nicht. Üblich ist ein Prozentsatz des Bodenwerts, den die Parteien bei Vertragsschluss festlegen.

Erhebung	Wohnen	Gewerbe	Soziale oder sonstige Nutzung
Erbbaurechtsmonitor 2025 (156 befragte Geber)	3,64 %	5,14 %	3,04 %
Deutscher Erbbaurechtsverband, Durchschnitt 2022	2,7 %	4,4 %	3,1 %

Die beiden Erhebungen sind nicht direkt vergleichbar. Einzelne Städte weichen deutlich ab: Lüneburg nennt für sein Modell 1,2 %, für Frankfurt am Main werden 2,5 % des Bodenwerts für Wohnerbbaurechte angegeben (Stand 2023).

Bei einem Bodenrichtwert, der einen Grundstückswert von 200.000 € ergibt, und 3 Prozent wären das 6.000 € im Jahr, also 500 € im Monat. Dazu kommen wie beim normalen Eigentum die Grundsteuer und alle Kosten des Hauses. Im Bundesmodell wird der Grundsteuerwert von Erbbaurecht und Grundstück zusammen ermittelt und dem Erbbauberechtigten zugerechnet (§ 261 Bewertungsgesetz); Baden-Württemberg, Hamburg und Niedersachsen haben eigene Regeln.

Wie der Zins steigt

Fast alle Verträge sehen eine Anpassung vor. Laut einer JLL-Studie, die der Erbbaurechtsverband zitiert, knüpfen 94 Prozent an den Verbraucherpreisindex an, nur 1 Prozent kommt ohne Klausel aus. Wie schnell das geht, zeigen die letzten Jahre: Ein Erbbauzins von 6.000 € aus dem Jahr 2020 wäre allein mit den amtlichen Inflationsraten bis 2025 rechnerisch auf rund **7.300 €** gestiegen, ein Plus von 22 Prozent.

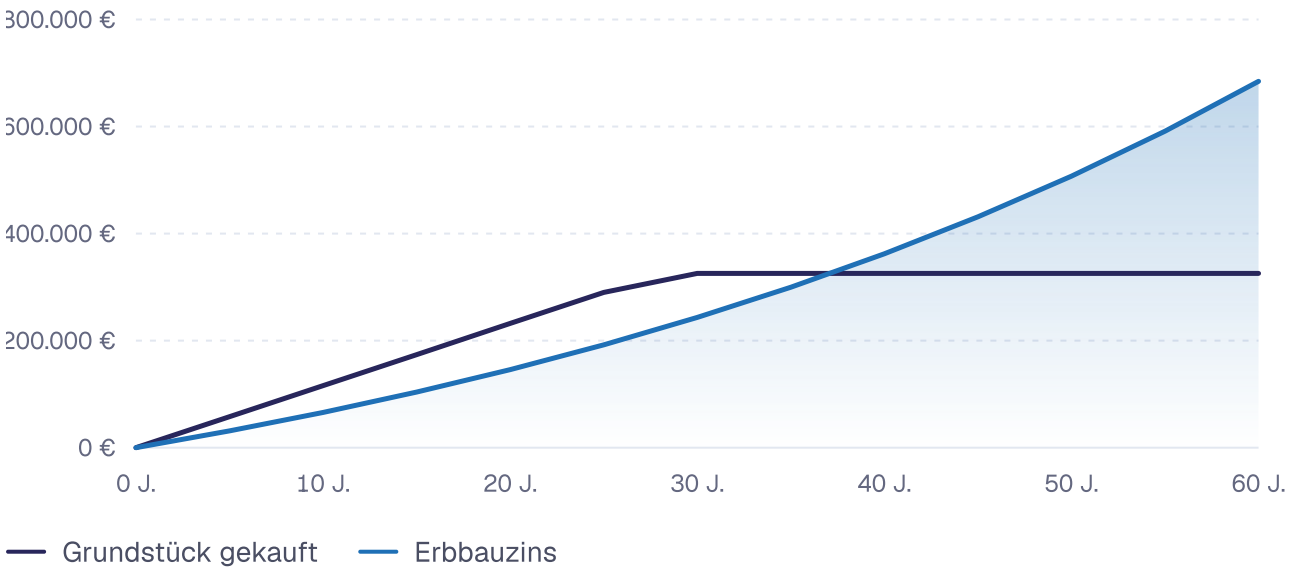
Für Wohngebäude setzt § 9a ErbbauRG eine Grenze. Eine Erhöhung ist nur zulässig, soweit sie nicht unbillig ist. Das ist sie in der Regel, wenn sie über die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht. Gestiegene Grundstückswerte bleiben grundsätzlich außer Betracht, und zwischen zwei Erhöhungen müssen mindestens drei Jahre liegen. Fehlt eine eigene Regel, stellt der BGH im Regelfall auf den Mittelwert aus Lebenshaltungskosten und Einkommen ab (Urteil vom 18.09.1992, V ZR 116/91).

Der Schutz gilt aber nur für den laufenden Vertrag. Bei einer Neuvergabe nach Ablauf wird neu verhandelt, dann zählt der heutige Bodenwert. Wie groß dieser Sprung werden kann, zeigt die Klosterkammer an Lüneburg: Dort liegt der Bodenrichtwert bei 430 € pro Quadratmeter, vor 70 Jahren waren es umgerechnet etwa 2,50 €.

Lohnt sich das gegenüber dem Grundstückskauf?

Am Anfang ist das Erbbaurecht fast immer günstiger, auf lange Sicht nicht unbedingt. Die Modellrechnung vergleicht nur das Grundstück, nicht das Haus: 200.000 € per Kredit zu 3,8 Prozent Sollzins und 2 Prozent Tilgung kosten rund 967 € im Monat, der Erbbauzins 500 €. Der Kredit ist aber nach gut 28 Jahren abbezahlt, der Erbbauzins läuft weiter und steigt, in diesem Modell nach 30 Jahren auf rund 900 € im Monat. Nach etwa 39 Jahren hat der Erbbauberechtigte mehr gezahlt als der Käufer.

Grundstück 200.000 €: Summe der Zahlungen über die Jahre



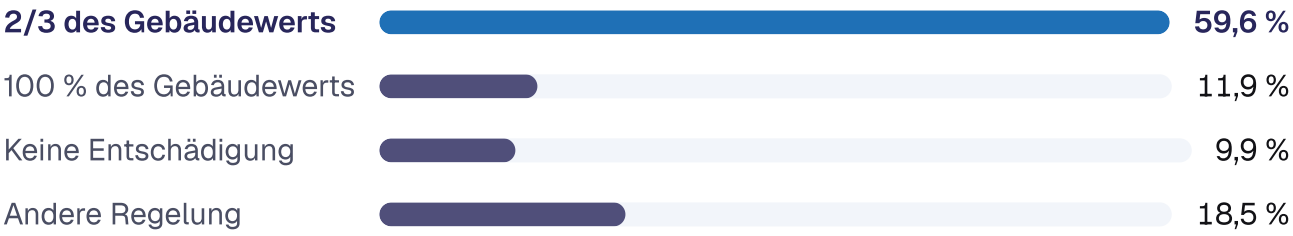
Modellrechnung, keine Marktdaten: Kauf mit Kredit (3,8 % Sollzins, angelehnt an Bundesbank August 2026, 2 % Anfangstilgung, gleicher Zins bis zum Schluss) gegen 3 % Erbbauzins mit jährlich 2 % Anpassung. Ohne Kaufnebenkosten, Steuern und Wertentwicklung des Bodens.

Die Rechnung ist bewusst einfach. Für den Käufer spricht zusätzlich, dass ihm am Ende der Boden gehört und er an dessen Wertsteigerung teilnimmt. Für das Erbbaurecht spricht, dass die Monatsbelastung in den ersten Jahrzehnten fast halbiert ist und die Differenz für Tilgung des Hauskredits oder Rücklagen frei wird. Die Grunderwerbsteuer fällt allerdings auch beim Erbbaurecht an, dazu unten mehr.

Laufzeit und was am Ende passiert

Endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf, erlischt es, und das Gebäude fällt an den Grundstückseigentümer. Dafür schuldet er grundsätzlich eine Entschädigung (§ 27 ErbbauRG). Deren Höhe ist aber Vertragssache, sie kann auch ausgeschlossen sein. Mindestens zwei Drittel des gemeinen Werts sind nur zwingend, wenn das Recht zur Wohnversorgung minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt wurde. Die Umfrage des Verbands zeigt, was in der Praxis gilt:

Was Erbbaurechtsgeber bei Ablauf in der Regel zahlen



Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband, Erbbaurechtsmonitor 2025, Befragung von Erbbaurechtsgebern im Februar 2025, 151 Antworten, darunter rund zwei Drittel Kommunen. Keine Vollerhebung aller Verträge.

Der Eigentümer kann die Zahlung abwenden, indem er das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Gebäudes verlängert. Lehnen Sie das ab, erlischt der Anspruch auf Entschädigung (§ 27 Abs. 3 ErbbauRG). Ein vereinbartes Vorrecht auf Erneuerung (§ 31 ErbbauRG) greift nur, wenn der Eigentümer das Grundstück erneut im Erbbaurecht vergeben will. Einen allgemeinen Anspruch auf Verlängerung gibt es nicht. Die Klosterkammer nennt für ihre eigenen Verträge bis zu 100 Prozent des Verkehrswerts als Entschädigung, in vielen anderen Verträgen seien es zwei Drittel.

Heimfall: Wann Sie das Haus verlieren können

Der Heimfall ist ein vertraglich vereinbartes Recht des Eigentümers, die Rückübertragung des Erbbaurechts zu verlangen (§§ 2, 3 ErbbauRG). Typische Auslöser sind Verstöße gegen Nutzungs-, Bau- oder Instandhaltungspflichten. Bei Zahlungsverzug greift er erst, wenn mindestens zwei Jahresbeträge offen sind (§ 9 Abs. 4 ErbbauRG). Der Eigentümer zahlt dann eine angemessene Vergütung (§ 32 ErbbauRG), Grundschulden bleiben bestehen (§ 33 ErbbauRG).

In der Praxis ist der Heimfall selten: 148 von 156 Gebern haben ihn laut Erbbaurechtsmonitor 2024 nicht ausgeübt. Trotzdem sollten Sie die Gründe im Vertrag lesen, denn sie entscheiden etwa darüber, ob Sie später vermieten oder gewerblich nutzen dürfen.

Finanzierung und Zustimmung

Eine Baufinanzierung ist möglich, die Bank schaut aber genauer hin. Sie muss die Restlaufzeit und die Einschränkungen beim Beleihungswert berücksichtigen (§ 21 Beleihungswertermittlungsverordnung). Für Pfandbriefdarlehen muss die Tilgung spätestens zehn Jahre vor Ablauf enden (§ 13 Abs. 2 Pfandbriefgesetz, ähnlich § 20 ErbbauRG für mündelsichere Hypotheken). Bei einem Kredit über 35 Jahre sollten also mindestens 45 Jahre Restlaufzeit vorhanden sein. Vermittler berichten von Beleihungen zwischen 60 und 80 Prozent, und nicht jede Bank finanziert Erbbaurechte. Wichtig ist deshalb, den Vertrag früh einzureichen und unsere Grundlagen zur Baufinanzierung zu beachten.

Hinzu kommen die Zustimmungsvorbehalte nach § 5 ErbbauRG, die in der Praxis fast überall stehen: 94,7 Prozent der befragten Geber verlangen sie beim Verkauf, 87,4 Prozent bei der Belastung durch eine Bank, 72,2 Prozent bei einer Umnutzung. Ohne erforderliche Zustimmung ist die Verfügung unwirksam (§ 6). Der Eigentümer darf sie aber nicht beliebig verweigern: Sie haben einen Anspruch, wenn der Zweck des Erbbaurechts nicht wesentlich beeinträchtigt wird, im Streit ersetzt das Amtsgericht die Zustimmung (§ 7 ErbbauRG).

Für die Bank ist zudem wichtig, ob der Erbbauzins bei einer Zwangsversteigerung bestehen bleibt und ob sie im Rang vorgehen kann. Das lässt sich nach § 9 Abs. 3 ErbbauRG vereinbaren, ältere Verträge enthalten das oft nicht.

Wertentwicklung und Kauf

Ein Erbbaurecht wird meist unter dem vergleichbaren Volleigentum gehandelt. Gutachterausschüsse leiten dafür eigene Kennzahlen ab, etwa den Erbbaurechtskoeffizienten (§ 49 ImmoWertV). Ein Anhaltspunkt aus München: Für Wohnungen der Baujahre 1990 bis 1999 nennt eine Auswertung des dortigen Marktberichts rund 6.150 € pro Quadratmeter im Wohnungserbbaurecht gegenüber 7.750 € im Wohnungseigentum. Die Lagen sind dabei nicht identisch und die Streuung ist groß, die rund 20 Prozent sind also keine Faustregel. Entscheidend sind Erbbauzins und Restlaufzeit: Je kürzer die Laufzeit, desto stärker der Abschlag, weil Bank und Käufer zurückhaltender werden. Bei der Einordnung hilft der Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses.

Auch beim Kauf fallen die üblichen Kaufnebenkosten an, denn Erbbaurechte stehen für die Grunderwerbsteuer Grundstücken gleich (§ 2 Abs. 2 GrEStG). Bei der Neubestellung ist der kapitalisierte Erbbauzins die Bemessungsgrundlage, bei einer Verlängerung der für den Verlängerungszeitraum kapitalisierte Zins (BFH, Urteil vom 10.07.2024, II R 3/22). Beim Kauf eines bestehenden Erbbaurechts lassen Sie die Bemessung am besten vorab vom Notar erklären.

Vor- und Nachteile im Überblick

Vorteile	Nachteile
Kein Kapital für das Grundstück nötig	Erbbauzins läuft dauerhaft und steigt meist
In den ersten Jahrzehnten geringere Monatsbelastung	Kein Eigentum am Boden, keine Bodenwertsteigerung
Recht ist verkäuflich, vererblich und beleihbar	Befristung: Am Ende droht Neuverhandlung zum aktuellen Bodenwert

Vorteile	Nachteile
Erhöhungen bei Wohngebäuden durch § 9a begrenzt	Zustimmung nötig für Verkauf und Beleihung
Heimfall in der Praxis selten	Schwierigere Finanzierung, Abschlag beim Wiederverkauf

Beim Kauf gehören neben den Punkten der Hauskauf-Checkliste vor allem der vollständige Erbbaurechtsvertrag, alle Nachträge und das Erbbaugrundbuch auf den Tisch. Prüfen Sie Restlaufzeit, aktuellen Erbbauzins, Wertsicherungsklausel, Entschädigung, Heimfallgründe, Zustimmungsvorbehalte und die zulässige Nutzung. Klären Sie beim Eigentümer, ob er eine Verlängerung anbietet. Wie die Beurkundung abläuft, erklärt der Ratgeber zum Kaufvertrag beim Notar.

Quellen

- Erbbaurechtsgesetz, insbesondere §§ 1 bis 7, 9, 9a, 10, 12, 20, 27, 31 bis 33
- § 21 BelWertV, § 13 PfandBG, § 49 ImmoWertV, § 261 BewG
- Deutscher Erbbaurechtsverband: Erbbaurechtsmonitor 2025 und Erbbaurechte: Das gehört in den Vertrag (19.11.2024, mit Zahlen aus „Erbbaurecht 2023“ und einer JLL-Studie)
- Klosterkammer spezial, Januar 2026
- BGH, Urteil vom 18.09.1992, V ZR 116/91; BFH, Urteil vom 10.07.2024, II R 3/22
- Statistisches Bundesamt, Inflationsraten 2021 bis 2025 (eigene Rechnung); Haufe, Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten, Marktsituation (München)

Über dieses Dokument

Kostenloses Informationsangebot von immobilien-portal.net. Die Angaben beruhen auf den genannten Quellen; Modellwerte sind als solche gekennzeichnet. Das Dokument ersetzt keine Beratung im Einzelfall.

Aktuelle Fassung und Angebote: immobilien-portal.net/ratgeber/erbbaurecht

Herausgeber: Medienfeuer – Agentur für Web, Design und Medien, Inhaber Daniel Springer. Vollständige Angaben: immobilien-portal.net/impressum