

Allgemeine Produkthinweise – Grundstücksverkauf mit Erbbaurecht

Dieses Dokument informiert Sie in klarer und verständlicher Sprache über die wesentlichen Merkmale und Risiken eines Grundstücksverkauf mit Erbbaurecht.

1. Worum handelt es sich bei diesem Produkt?

Bei einem Grundstücksverkauf mit Erbbaurecht, verkaufen Sie das Grundstück Ihrer Immobilie an einen Anbieter (Grundstücksinvestor). Die Immobilie wird rechtlich in Grundstück und Gebäude aufgeteilt (Bildung eines Erbbaurechtgrundstücks) und danach wird das Grundstück verkauft, das Gebäude bleibt zu 100% bei Ihnen. Sie behalten das alleinige Nutzungsrecht am Grundstück, gesichert durch das im Grundbuch eingetragene Erbbaurecht, und können so weiter in der Immobilie wohnen wie bisher. Sie profitieren von möglichen Wertsteigerungen des Gebäudes in der Zukunft und können es jederzeit vererben oder verkaufen. Für das Erbbaurecht zahlen Sie einen monatlichen Erbbauzins. Ein Grundstücksverkauf mit Erbbaurecht ermöglicht Ihnen, gebundenes Vermögen aus Ihrer Immobilie in liquide Mittel umzuwandeln – zum Beispiel für altersgerechtes Umbauen, Pflege, Reisen oder zur Unterstützung von Angehörigen.

2. Für wen ist dieses Produkt geeignet?

Dieses Produkt richtet sich an Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer,

- die im Ruhestand oder höheren Alter sind,
- die liquide Mittel benötigen, aber weiterhin in der Immobilie wohnen möchten,
- die bereit sind, einen Teil ihres Eigentums zu verkaufen und dafür einen monatlichen Erbbauzins zu zahlen,
- die einen späteren Rückkauf des Grundstücks nicht vollständig ausschließen.

3. Was sind die wichtigsten Merkmale?

Das Grundstück Ihrer Immobilie wird ohne Gebäude verkauft. Sie erhalten dafür einen einmaligen Verkaufserlös. Rechtlich werden Gebäude und Grundstück mit einem Erbbaurechtsvertrag voneinander getrennt. Das Erbbaurecht sichert die unveränderte Wohnsituation, welche im Grundbuch gesichert ist. Für das Erbbaurecht ist ein so genannter Erbbauzins monatlich zu entrichten. Im Erbbaurechtsvertrag kann festgehalten werden, ob und wie das Grundstück zurückgekauft werden kann. Der Grundstücksinvestor bekommt in solch einem Fall einen festgelegten Erlös.

4. Welche Risiken bestehen?

- Vertragliche Bindung

- Monatliche Belastung durch Erbbauzins
- Anpassung des Erbbauzins nach Verbraucherpreisindex (alle drei Jahre)

5. Was sind die Folgen bei Nichtzahlung des Erbbauzinses?

Wenn der Erbbaurechtsberechtigte die Zahlung des Erbbauzinses verpasst, gerät er automatisch in Verzug. Wenn es keine gemeinsame Lösung gibt, haftet der Verkäufer mit seinem gesamten Vermögen dafür, dass der Erbbauzins gezahlt wird. Dann droht der Verlust des Gebäudes auf dem Erbbaugrundstück.

6. Was passiert im Todesfall oder bei Auszug?

Ein Gebäude im Erbbaurecht kann im Todesfall vererbt werden, die Erben treten direkt als Rechtsnachfolger in den Erbbaurechtsvertrag ein, mit allen Rechten und Pflichten, die Ihnen als Eigentümer vorher zustanden. Über das Gebäude kann im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages frei verfügt werden, es kann z.B. verkauft oder weiter bewohnt werden. Ein einfacher Auszug ohne Eigentümerwechsel hat keinen Einfluss. Sie bleiben Eigentümer des Gebäudes und sind weiterhin verpflichtet, Erbbauzinsen zu zahlen.

8. Welche Kosten entstehen für den Verkäufer?

Einmalige Kosten: Für die Begründung des Erbbaurechtsvertrags können öffentliche Gebühren und Notarkosten für den Verkäufer anfallen.

Laufende Kosten: Im Zuge des Erbbaurechtsvertrags ist ein monatlicher Erbbauzins zu entrichten. Der Erbbauzins wird alle drei Jahre an die Inflationsentwicklung (Verbraucherpreisindex) angepasst.

Kosten bei einem potenziellen Rückkauf sind individuell bemessen, je nach Anbieter.

9. Wie lange bin ich gebunden?

Generell haben Erbbaurechtsverträge sehr lange Laufzeiten von über 100 Jahren, die währenddessen nicht einseitig gekündigt werden können. Eine vorzeitige Auflösung in Form eines Rückkaufs kann allerdings im Vertrag festgelegt werden.

10. Weitere wichtige Hinweise

- Lassen Sie den Vertrag rechtlich prüfen
- Beziehen Sie Angehörige frühzeitig ein

11. Wo finde ich weitere Informationen?

- Website des Anbieters
- Verbraucherzentrale / Bundesverband Immobilienverrentung e. V. (BVIV)
- Seniorenberatungen