



Datum: 12. Dezember 2023

## Haus und Grund fragt nach - Erbbaurecht

Vor ein paar Tagen ging ein Artikel durch die lokale Presse, der von einer drastischen Erhöhung des zukünftig zu zahlenden Erbbauzinses an die Stadt Buxtehude berichtete. „Das ist eine Katastrophe“ zitiert der Artikel die Eigentümer eines Einfamilienhauses, für das die Stadt Buxtehude laut Ratsbeschluss aus 2022 die Erbpacht in 23 Jahren exorbitant erhöhen wird. Somit sei ihr Haus plötzlich unverkäuflich.

Aufgeschreckt von diesem Artikel wandten sich Mitglieder von Haus & Grund Buxtehude e.V. an die Geschäftsstelle.

Haus & Grund Buxtehude sieht hier eine unakzeptable Benachteiligung der Erbbauberechtigten. Während diesen Bürgern der Erbbauzins unbillig erhöht wird will man andererseits in stadteigene Immobilien investieren um andere Bürger zu entlasten. Der 1. Vorsitzende, André Grote, fordert in diesem Fall eine Revision des diesbezüglichen Ratsbeschlusses vom 13.10.2022.

Dieser besondere Fall macht auch deutlich: bitte prüfen Sie Ihre Verträge und lassen Sie sich rechtzeitig beraten: die Formulierungen von Altverträgen sind oft recht schwammig formuliert. Datiert ihr Vertrag aus der Mitte des letzten Jahrhunderts handelt es sich vermutlich um die Überlassung von Ackerland zu Wohnbebauung. Der Erbbauzins ist vergleichsweise niedrig und sieht nur einen Inflationsausgleich vor. Neuere Verträge orientieren sich eher an den Kosten von Immobilienkrediten – wie es der Ratsbeschluss der Stadt Buxtehude zeigt – und sind somit eher ungünstig.

Altverträge haben jetzt noch eine Laufzeit von vielleicht 30 Jahren. Viele Hausbesitzer erwägen den Verkauf ihrer Immobilie aus Altersgründen und müssen der Tatsache ins Auge sehen, dass die potentiellen Käufer Schwierigkeiten haben, das Objekt zu finanzieren. Die Banken beleihen nur 70% des Kaufpreises (des Hauses) während 30% als Eigenkapital vorhanden sein müssen. Hinzu kommt, dass die Ablösung des Darlehens spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts erfolgen muss, also in 20 Jahren. Die Alternative ist nur der Kauf des Grundstücks, bei größeren Grundstücken eine finanzielle Herausforderung.

Haus & Grund Buxtehude e.V. bietet seinen Mitgliedern auch bei diesem Thema kompetente Beratung an.

---

### **Pressekontakt:**

Haus & Grund Buxtehude e.V., Gabriele Krause

---