

Was versteht man unter Erbpacht?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Beim Erbbaurecht, umgangssprachlich Erbpacht, baust du dein Haus auf fremdem Grund und zahlst dafür einen jährlichen Erbbauzins, üblicherweise 3 bis 5 % des Grundstückswerts. Verträge laufen bis zu 99 Jahre; bei Wohngebäuden steht dir am Laufzeitende eine Entschädigung von mindestens zwei Dritteln des Gebäudewerts zu. Für die Finanzierung verlangen Banken eine ausreichende Restlaufzeit und meist eine Stillhalteerklärung des Grundstückseigentümers.

Hohe Grundstückspreise lassen den Traum vom eigenen Häuschen oft platzen. Eine interessante Alternative ist die Erbpacht: Der Grund und Boden gehört nicht dir, du nutzt das Grundstück gegen einen jährlichen Zins über einen langen Zeitraum.

Mehr zum Erbbaurecht, den Kosten sowie den Vor- und Nachteilen erfährst du im folgenden Artikel.

Wie funktioniert das Erbbaurecht?

In der Regel vergeben Gemeinden, Kirchen oder Stiftungen Erbbaurechte; auch private Erbbaurechtsgeber sind möglich. Grundlage ist der notarielle Erbbaurechtsvertrag: Der Erbbaurechtsgeber überlässt dir das Grundstück, damit du darauf ein Haus errichtest. Die Laufzeiten betragen bis zu 99 Jahre und lassen sich verlängern. Für die Überlassung zahlst du einen jährlichen Erbbauzins. Das Erbbaurecht wird in einem eigenen Erbbaugrundbuch eingetragen.

Endet der Vertrag, geht das Gebäude auf den Grundstückseigentümer über, gegen Entschädigung. Bei Wohngebäuden schreibt das Erbbaurechtsgesetz mindestens zwei Drittel des Gebäudeverkehrswerts vor; im Vertrag lässt sich mehr vereinbaren. Kennen solltest du auch den Heimfall: Bei schweren Vertragsverstößen, etwa dauerhaftem Zahlungsverzug, kann der Eigentümer die vorzeitige Rückübertragung verlangen.

Während der Laufzeit nutzt du das Grundstück wie ein Eigentümer: Du kannst eine Baufinanzierung auf dein Haus aufnehmen, die Immobilie vermieten, verkaufen oder vererben. Für Verkauf und Belastung ist allerdings häufig die Zustimmung des Grundstückseigentümers nötig, und mancher Vertrag sichert ihm ein Mitspracherecht bei der Bauart zu, lies das Vertragswerk genau.

Was kostet die Erbpacht?

Für das Erbbaurecht zahlst du den Erbbauzins. Die Höhe ist frei vereinbar und orientiert sich am Grundstückswert, üblich sind 3 bis 5 % pro Jahr. Anpassungsklauseln sind Standard: Bei Wohnzwecken darf der Zins frühestens alle drei Jahre angepasst werden, meist gekoppelt an den Verbraucherpreisindex. Steigt der Index, steigt deine Pacht.

Gemeinden vergeben Erbbaugrundstücke oft vergünstigt an junge Familien, die sich sonst kein Eigenheim leisten könnten, nachfragen lohnt sich.

Dazu kommen die Erschließungskosten, sofern das Grundstück noch nicht angebunden ist. Und auch ohne Grundstückskauf fällt Grunderwerbsteuer an, berechnet nicht auf den Grundstückswert, sondern auf den kapitalisierten Erbbauzins aus Jahrespacht und Laufzeit.

Welche Vorteile bietet ein Erbbaurecht?

- Du kaufst kein Grundstück und entlastest die Gesamtkosten erheblich, gerade in gefragten Lagen mit hohen Bodenpreisen.
- Weniger Fremdkapitalbedarf bedeutet eine geringere Finanzierungsrate.
- Kirchen und Gemeinden bieten Erbbaugrundstücke oft in Lagen an, in denen keine Kaufgrundstücke verfügbar sind.

Rechne genau: Vergleiche den Erbbauzins mit den Finanzierungskosten, die der Grundstückskauf verursachen würde. Bei den aktuellen Bauzinsen von rund 3,5 bis 4 % liegen beide Varianten oft nah beieinander, der Unterschied: Die Grundstücksfinanzierung endet irgendwann, der Erbbauzins läuft mit Indexanpassung weiter. Über die volle Laufzeit gerechnet ist der Kauf deshalb häufig die wirtschaftlichere Lösung, das Erbbaurecht die liquiditätsschonendere.

Was sind die Nachteile der Erbpacht?

- Du gehst ein Dauerschuldverhältnis über Jahrzehnte ein, mit indexbedingt steigendem Erbbauzins.
- Nach der abbezahlten Baufinanzierung gehört dir das Haus, das Grundstück aber nie.
- Der Grundstückseigentümer hat je nach Vertrag Mitspracherechte bei Verkauf und Umbauten.
- Auf eine Verlängerung am Laufzeitende besteht kein Anspruch, verweigert der Eigentümer, bleibt dir die Entschädigung, nicht das Zuhause.
- Für die Finanzierung gelten Besonderheiten: Banken verlangen üblicherweise, dass das Erbbaurecht deutlich länger läuft als das Darlehen, als Faustregel werden oft mindestens 40 Jahre Restlaufzeit genannt. Zudem braucht die finanzierende Bank in der Regel eine Stillhaltererklärung des Grundstückseigentümers, damit ihre Grundschuld auch im Heimfall werthaltig bleibt. Nicht jeder Eigentümer gibt sie ab, und ohne sie finanzieren viele Banken nicht oder nur mit Abschlägen beim Beleihungsauslauf.

Fazit: Erbpacht als Alternative zum Grundstückskauf

In gefragten Lagen machen hohe Grundstückskosten den Neubau für viele unmöglich, hier ist die Erbpacht eine echte Alternative, besonders bei wenig Eigenkapital. Entscheidend ist die Rechnung über die Gesamtlaufzeit: Erbbauzins mit Indexanpassung gegen die Zinslast einer Grundstücksfinanzierung. Und prüfe den Vertrag auf Anpassungsklauseln, Zustimmungsvorbehalte und die Entschädigungsregel, bevor du unterschreibst.

[Erstgespräch vereinbaren](#)

QUELLEN UND STAND

- § ErbbauRG: § 9a (Anpassung Erbbauzins bei Wohnzwecken), § 27 (Entschädigung mind. 2/3 bei Wohngebäuden), Heimfall §§ 2, 32
- § Erbbauzins 3–5 % und Restlaufzeit-Anforderungen: bankübliche Praxiswerte