

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein mit Erbbaurecht belastetes Grundstück kaufen: Grundeigentum und fremdes Bauwerk auseinanderhalten

Wie beurteile ich in Deutschland den Kauf des Grundstücks, wenn darauf bereits das Erbbaurecht eines anderen besteht.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein angebotenes Grundstück ist bebaut und erscheint für eine spätere eigene Nutzung interessant. Der Verkauf betrifft jedoch den Grund und Boden, während ein anderer das bestehende Erbbaurecht hält. Der Kauf ist deshalb aus der Sicht des künftigen Grundstückseigentümers zu beurteilen. Ein Bild des Hauses beantwortet nicht, welche Nutzung du mit dem Grundstück tatsächlich erwerben würdest.

Zuerst klären, auf welcher Seite du kaufst

§1 ErbbauRG beschreibt die Belastung eines Grundstücks mit dem veräußerlichen und vererblichen Recht, auf oder unter seiner Oberfläche ein Bauwerk zu haben. Nach §12 gehört das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk zu dessen wesentlichen Bestandteilen. Die Norm behandelt auch schon bei der Bestellung vorhandene Bauwerke und das Verhältnis zu den Grundstücksbestandteilen. [\[BAUWERKRECHT\]](#) [\[ZUGEHÖRIGKEIT\]](#)

Lass dir den konkreten Verkaufsgegenstand und die bestehenden Rechtspositionen anhand der maßgeblichen Unterlagen erklären. Die Zahlung für das belastete Grundstück darf in deiner Planung nicht ungeprüft als Zahlung für ein zur eigenen Nutzung verfügbares Haus behandelt werden.

Den heutigen Zustand vor den Zukunftswunsch stellen

Beschreibe deinen eigentlichen Zweck: Suchst du einen langfristigen Grundstücksbestand mit der bestehenden Vertragsbeziehung oder willst du möglichst bald selbst bauen oder wohnen? Das sind unterschiedliche Erwartungen. Die zweite Erwartung benötigt einen gesondert geprüften Weg; der Grundstückskauf allein liefert ihn nicht.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Erstelle eine Übersicht aus heutigen Rechtspositionen, tatsächlich nachgewiesenen laufenden Leistungen und ungeklärten Zukunftsannahmen. Übernimm keine behauptete baldige Verfügbarkeit, die nur auf dem Alter des Hauses oder einem Verkaufswunsch des Erbbauberechtigten beruht.

Die übernommene Rolle prüfen lassen

Für deine Beratung gehören Bestellung, spätere Änderungen, aktuelle Registerlage und die Unterlagen zur laufenden Beziehung zusammen. Welche Rechte und Pflichten mit dem konkreten Grundstückskauf übergehen oder zusätzlich vereinbart werden müssen, muss fachlich beurteilt werden. Dass du künftig Grundeigentümer bist, erklärt noch nicht jede Vertragsposition.

Lass außerdem bekannte Rückstände, Auseinandersetzungen und angekündigte Änderungen offenlegen und einordnen. Dieser Beitrag ermittelt weder einen Erbbauzins noch einen Grundstückswert. Ein behaupteter jährlicher Zahlungseingang ist für sich keine geprüfte Rendite und kein Beleg für frei verfügbare Liquidität.

Fiktiver Fall: Der eigene Neubau ist noch keine gesicherte Perspektive

Ein Paar interessiert sich für ein Grundstück, weil es dort später ein eigenes Haus errichten möchte. Es nimmt an, das vorhandene Gebäude werde nach dem Grundstückskauf ohnehin zu seiner Verfügung stehen. Die Verkaufsunterlagen enthalten jedoch ein fortbestehendes Erbbaurecht eines anderen.

Das Paar lässt nun die bestehende Rechtslage und den tatsächlich möglichen Weg zu seinem Neubauziel getrennt prüfen. Wenn dieser Weg ungeklärt bleibt, darf der Kaufpreisvergleich nicht so aussehen, als wäre ein frei nutzbares Baugrundstück angeboten. Das Beispiel trifft keine Aussage über eine vorzeitige Beendigung oder deren Kosten.

Die Zukunft nicht aus einer allgemeinen Regel ableiten

§12 regelt auch die Zuordnung von Bestandteilen beim Erlöschen des Erbbaurechts. Daraus folgt für deinen Einzelfall noch kein geprüfter Termin, keine bestimmte Entschädigung und keine kurzfristige Nutzungsfreigabe. **[ZUGEHÖRIGKEIT]** Eine Kaufentscheidung braucht die konkrete Vertrags- und Registerlage. Entscheide erst auf Grundlage der Rolle, die du wirklich erwerben sollst, und der dafür geprüften wirtschaftlichen Folgen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Verkaufsgegenstand

Welches Grundstück wird verkauft? Flurstück und Grundbuchblatt eintragen.

02 / Erbbauberechtigte Person

Wer hält das Erbbaurecht? Kontakt und Erbbaugrundbuchblatt.

03 / Bestellungsunterlagen

Bestellungsvertrag und spätere Änderungen: Datum und ob sie vollständig vorliegen.

04 / Laufende Leistungen

Welche Zahlungen sind nachgewiesen? Belege und Zeitraum notieren.

05 / Rückstände und Streit

Gibt es bekannte Rückstände, Auseinandersetzungen oder angekündigte Änderungen?

06 / Dein Zweck

Langfristiger Grundstücksbestand oder eigene Nutzung? Ziel ehrlich eintragen.

07 / Übergehende Rechte

Welche Rechte und Pflichten gehen laut Beratung auf dich über, was ist zusätzlich zu vereinbaren?

08 / Nächster Schritt

Welche Rechts- oder Wertfrage klärst du vor der Entscheidung, und mit wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BAUWERKRECHT\] ErbbauRG §1 – Inhalt des Erbbaurechts](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[ZUGEHOERIGKEIT\] ErbbauRG §12 – Bestandteile des Erbbaurechts](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0095-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.