

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Erbbaurecht mit begrenzter Restlaufzeit verkaufen: Ablauf, mögliche Verlängerung und Entschädigung getrennt betrachten

Wie bereite ich in Deutschland ein Erbbaurecht zum Verkauf vor, wenn der Ablauf und eine mögliche Verlängerung für Interessenten entscheidend sind.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest ein Haus im Erbbaurecht in Deutschland verkaufen. Die verbleibende Laufzeit wird für Interessenten eine wichtige Frage. Vielleicht erwartet die Familie eine spätere Verlängerung oder eine Entschädigung für das Gebäude. Beides sollte in der Vorbereitung mit seinem wirklichen Stand beschrieben werden. Der Beitrag bewertet keinen Preis und behauptet keine allgemeine Finanzierbarkeit einer bestimmten Restlaufzeit.

Laufzeit und vorhandene Vereinbarung zusammen lesen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sammle Erbbaurechtsvertrag, Nachträge und aktuellen Registerstand. Notiere die belegte Laufzeit und alle vorhandenen Erklärungen zu einer möglichen Änderung. Eine frühere freundliche Gesprächsnotiz wird nicht als bereits vollzogene Verlängerung bezeichnet.

Ordne auch die tatsächlich zugehörigen Gegenstände und Belastungen zu. Welche Rechte genau verkauft werden sollen und welche Zustimmungen nötig sind, wird gesondert mit dem Notariat geprüft. Diese Aufgabe wird hier nicht nochmals durch eine pauschale Zustimmungsliste ersetzt.

Zeitablauf nicht auf eine einzige Zahl verkürzen

§ 27 ErbbauRG enthält den Ausgangspunkt einer Bauwerksentschädigung beim Erlöschen durch Zeitablauf und lässt Vereinbarungen zu Höhe, Zahlungsart und Ausschluss zu. Die Norm enthält weitere besondere Regeln.

[\[ERBBAUV-27\]](#) Aus dem allgemeinen Begriff Entschädigung folgt deshalb keine von diesem Artikel garantierte spätere Zahlung in einer frei geschätzten Höhe.

Lass die tatsächlichen Vertragsregeln einschließlich ihrer Wirksamkeit und Bedeutung erklären. Der Artikel stellt keinen festen Prozentsatz für jeden Erbbaurechtsverkauf auf und setzt keine automatische freie Verlängerung voraus.

Ein erfundener Verkaufswunsch mit offener Verlängerung

Ein Eigentümer möchte im Angebot bereits eine lange künftige Laufzeit nennen, weil der Grundstückseigentümer ein Gespräch dazu in Aussicht gestellt hat. Schriftlich bestätigt ist bisher nur der bestehende Vertrag.

Er trennt nun bestätigten Bestand, Gespräch und noch offene Gestaltung. Für die Beratung sammelt er die konkrete Vorstellung einer Verlängerung und die dazu vorhandenen Rückmeldungen. Solange das Ergebnis fehlt, wird die erhoffte Laufzeit nicht zur gesicherten Eigenschaft des angebotenen Rechts gemacht.

Eigene Alternativen mit vollständigen Fragen vergleichen

Du kannst den Verkauf auf dem bestehenden Stand prüfen lassen oder zunächst eine konkret vorbereitete Änderung verfolgen. Für beide Wege brauchst du deren tatsächlichen Aufwand, Kostenstand und offene Voraussetzungen. Ein höherer erwarteter Preis nach Verlängerung wird nicht als bereits bestätigtes Ergebnis angesetzt.

Die Käuferseite muss ihre eigene Finanzierung und Nutzungsplanung passend prüfen. Du kannst dafür zutreffende Unterlagen bereitstellen, solltest aber keine allgemeine Bankregel oder Zusage eines unbekannten Finanzierungspartners erfinden.

Die Angebotsbeschreibung mit der Beratung abstimmen

Führe bestätigte Restlaufzeit, vorhandene Regeln und noch offene Gespräche verständlich auseinander. Gegebenenfalls beauftragte fachliche Bewertung sollte wissen, welchen rechtlichen Stand sie beurteilt. Eine Bewertung für eine verlängerte Variante ist nicht ohne Kennzeichnung dieselbe Grundlage wie der heutige Bestand.

Bei einer späteren Änderung werden Beschreibung und Abwicklungsunterlagen erneut auf denselben Stand gebracht. So bekommt der Interessent kein Gemisch aus aktuellem Registerstand und optimistischer Zukunftsannahme.

Ein klar vorbereitetes Angebot beschreibt das tatsächlich verfügbare Recht und seine Grenzen. Die Frage nach dem Laufzeitende verschwindet damit nicht, wird aber als überprüfbarer Bestandteil des Geschäfts behandelt statt als ungeprüfte Randbemerkung neben dem Kaufpreis.

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 / Erbbaurechtsvertrag

Notiere Datum des Vertrags, vorhandene Nachträge und wo die Unterlagen liegen.

02 / Belegte Restlaufzeit

Trag das Laufzeitende laut Vertrag und aktuellem Registerstand ein.

03 / Grundstückseigentümer

Notiere, wem das Grundstück gehört und wie du die Person oder Stelle erreichst.

04 / Gespräche zur Verlängerung

Halte fest, welche Gespräche oder Erklärungen zu einer Verlängerung es gibt und was davon schriftlich vorliegt.

05 / Regeln zur Entschädigung

Notiere, was dein Vertrag zur Bauwerksentschädigung bei Zeitablauf enthält, mit Fundstelle im Vertrag.

06 / Belastungen und Zustimmungen

Liste Belastungen und mögliche Zustimmungen auf, die das Notariat prüfen soll.

07 / Grundlage der Bewertung

Trag ein, ob eine Bewertung den heutigen Bestand oder eine verlängerte Variante betrifft und wer sie erstellt.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wann du Angebotsbeschreibung und offene Fragen mit der Beratung abstimmt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ERBBAUV-27] ErbbauRG § 27

Bundesministerium der Justiz / 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-P05-0068-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.