

ZfIR 2026, A 3

BMWSB veröffentlicht Mustervertrag zum Erbbaurecht

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat den Mustervertrag Erbbaurecht veröffentlicht. Ziel ist es, insbesondere Kommunen, Stiftungen sowie weitere gemeinwohlorientierte Grundstückseigentümer bei der rechtssicheren und praxistauglichen Gestaltung von Erbbaurechtsverträgen zu unterstützen. In vielen Kommunen ist bereits seit einiger Zeit ein deutlicher Bedeutungszuwachs zu beobachten. Vielerorts werden öffentliche Grundstücke zunehmend im Erbbaurecht vergeben oder ausschließlich auf dieser Grundlage bereitgestellt.

Der Mustererbbaurechtsvertrag enthält umfassend kommentierte Formulierungsvorschläge insbesondere für die folgenden Vertragsinhalte:

- Ermittlung eines marktgerechten und zugleich sozialverträglichen Erbbauzinses sowie dessen Wertsicherung und Anpassung
- Verteilung öffentlicher Lasten und Abgaben
- Städtebauliche, ökologische und soziale Bindungen, Bauerrichtungspflicht, Errichtung und Nutzung von Bauwerken sowie Wiederaufbauverpflichtung
- Regelungen zu Verkauf und Beleihung einschließlich Zustimmungserfordernissen, Verfügungsbeschränkungen und gegenseitigen Vorkaufsrechten
- Heimfallregelungen und Vertragsstrafen
- Vertragslaufzeiten von Erbbaurechtsverträgen: Beendigung und vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags, Vorrecht auf Erneuerung

Der Mustererbbaurechtsvertrag wurde im Auftrag des BMWSB von Prof. Dr. Dirk Löhr und Dr. Matthias Nagel erstellt und durch den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) fachlich begleitet. Ein breites Begleitgremium mit Vertreterinnen und Vertretern aus Kommunen, Stiftungen, Kirchen, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem BMJV, der Bundesnotarkammer sowie der Finanzwirtschaft hat den Prozess eng unterstützt. Der Mustererbbaurechtsvertrag ist auf der Homepage des BMWSB abrufbar. (BMWSB PM v. 1. 7. 2026)