

Vorteile aus Sicht des Erbbaurechtsgebers (Grundstückseigentümer):

- Eigentum am kommunalen Grundvermögen verbleibt bei der Kommune und somit auch künftige Bodenwertsteigerungen
- gewisser Zugewinn an Steuerungseinfluss bezüglich der Nutzung des Grundstückes während und nach Beendigung
- regelmäßige Einnahmeerzielung durch den Erbbauzins

Nachteile aus Sicht des Erbbaurechtsgebers (Grundstückseigentümer)

- fehlende Verkaufserlöse, langfristige Kapitalbindung und dadurch auch evtl. erhöhter Fremdkapitalbedarf
- Kapitalbedarf zur Entschädigung der Gebäudewerte bei Beendigung am Laufzeitende bzw. unvorhergesehen kurzfristig auch bei Heimfall
- Risiko im letzten Drittel der Vertragslaufzeit der Verwahrlosung der Immobilie
- Risiko bei der Nachverwertung der Gebäudesubstanz

Vorteile aus Sicht des Erbbaurechtsnehmers

- reduzierter Kapitalbedarf- Grundstückskaufpreis muss nicht geleistet werden

Nachteile aus Sicht des Erbbaurechtsnehmers

- in Niedrigzinsphasen i.d.R. höhere monatliche Belastung
- Grundstück wird während der Laufzeit „überbezahlt“
- Nachteile bei Finanzierungsbedingungen
- Nachteile bei der Finanzierungsfähigkeit des gesamten Vorhabens, Begrenzung der Beleihungsfähigkeit, höherer Eigenkapitalbedarf
- Vertraglich fixierte Zustimmungspflichten des Erbbaurechtsgebers
- Einseitiges Begehren bei einer vorzeitigen Verlängerung (z.B. Sanierung)