Stellungnahme zum Antrag 09-2021

Erbbaurechte

Der Stellungnahme zu diesem Antrag werden zunächst grundsätzliche Ausführungen zum Instrument Erbbaurecht vorangestellt.

Das **Erbbaurecht ist** das Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten .

Das Erbbaurecht wird begründet durch den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (sogenanntes *grundstücksgleiches Recht*).

Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919.

Die Einführung des Erbbaurechts sollte den Wohnungsbau fördern, indem einerseits finanziell schwächeren Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum Bauen gegeben werden sollte, andererseits ein Instrument zur Bekämpfung von Bodenspekulationen geschaffen wurde. Mit dem Erbbaurecht kann ein Zurückhalten des Grundstücks vom Markt zur Bodenspekulation ausgeschlossen werden, da der Erbbauberechtigte vertraglich zur Bebauung des Grundstücks verpflichtet wird.

Vor dem Hintergrund deutlich ansteigender Grundstückspreise und zur Förderung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen vor allem in den Städten und Ballungsräumen erlebt das Instrument Erbbaurecht seit etwa dem Jahr 2018/2019 eine Renaissance: Städte und Gemeinden, aber auch Bund und Länder, führen wieder vermehrt Grundstücksvergaben im Wege des Erbbaurechts durch.

Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden, so auch mit Grundpfandrechten (Grundschuld und Hypothek).

Das Erbbaurecht führt zu einem Auseinanderfallen des Eigentums am Grundstück und dem darauf befindlichen Bauwerk.

Ein aufgrund eines Erbbaurechts errichtetes Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des Grundstücks.

Eigentümer des Bauwerks ist somit der Erbbauberechtigte und nicht der Grundstückseigentümer.

Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, d. h., dass jetzt der Grundstückseigentümer zum Eigentümer des Bauwerks wird.

Ein Erbbaurechtsvertrag kann mit Zeitablauf oder Heimfall enden.

Endet der Erbbaurechtsvertrag aufgrund der vereinbarten Laufzeit oder des in Anspruch genommenen Heimfalls, so ist der Erbbaurechtsgeber verpflichtet, dem Erbbaurechtsnehmer eine angemessene Entschädigung für Bebauungen des Grundstücks zu leisten; vorausgesetzt,

der Verkehrswert des Grundstückes hat sich durch die Bebauung des Erbbaurechtsnehmers erhöht (in der Regel ist eine Entschädigung in Höhe von zwei Drittel des Verkehrswertes zu leisten).

Endet der Erbbaurechtsvertrag mit Zeitablauf und der Erbbaurechtsgeber ist nicht in der Lage, eine angemessene verbilligte Entschädigung zu leisten, so muss er dem Erbbaurechtsnehmer die Möglichkeit einräumen, den Erbbaurechtsvertrag erneut zu verlängern.

In diesem Fall wird keine Entschädigung seitens des Erbbaurechtsgebers fällig. Widerspricht der Erbbaurechtsnehmer dieser Möglichkeit zur Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages, so ist der Erbbaurechtsgeber von der Verpflichtung auf eine angemessene Entschädigung befreit.

In der Antragsbegründung wird von ….." der im Erbbaurecht gepachteten Immobilie „….,die käuflich zu erworben werden soll, gesprochen. Ich unterstelle, dass hier wohl die Auflösung des Erbbaurechtes durch Verkauf des Grund und Bodens an den ehemaligen Erbbaunehmer verstanden werden soll. Haben die Antragsteller hier eine andere Intuition verfolgt, so bitte ich dies mitzuteilen.

Durch die Begründung von Erbbaurechten sichert sich die Kommune stetige und vor allen Dingen über Jahrzehnte gesicherte Erträge. Dabei bleibt die Kommune Eigentümer des Grundstücks. Der Erbbaunehmer hat hingegen den Vorteil, bei Errichtung des Gebäudes lediglich die reinen Baukosten finanzieren zu müssen. Für das Grundstück werden dann lediglich periodisch die Erbbauzinsen fällig.

Die einmaligen Anschaffungs-/Herstellungskosten für z.B. ein Eigenheim reduzieren sich damit für den Bauherren in einer – bei steigenden Grundstückspreisen – beträchtlichen Größenordnung. Insofern ist das Erbbaumodell insbesondere auch für sozial schwächere Bevölkerungskreise bei Realisierung eines Wunsches nach eigenem Wohnraum interessant.

Der vorliegende Antrag würde aber gerade diesen Vorteil, den das Erbbaurecht dem Inhaber dieses Rechtes bietet, zunichtemachen. D.h. der Inhaber dieses Rechtes müsste die Finanzierung des Grund und Bodens in Höhe des Verkehrswertes aufnehmen. Deutlich benachteiligt werden hier wiederum die sozial schwachen Erbpächter.

Aus Sicht der Stadt Haldensleben, die seit 1990 insgesamt 118 Erbbaurechtsverträge begründet hat, ergeben sich nachfolgende Wirkungen. Jährlich fließen dem Haushalt hierfür Erträge in Höhe von ca. **141.000 €** zu.

Auf diese Einnahmen, die in voller Höhe ertragswirksam werden, da diesen keine Aufwendungen gegenüberstehen, würde die Stadt zukünftig verzichten müssen.

Zum Ausgleich der zurzeit im Haushaltsplan und in der mittelfristigen Finanzplanung ausgewiesenen negativen Jahresergebnissen würde allerdings nur einmalig die Differenz zwischen dem Buchwert des Grundstückes und dem vom Erbbaunehmer bei Auflösung des Erbbauvertrages zu entrichtenden Grundstückpreises zur Verfügung stehen. Bei einem angenommenen Buchwert des Grundstückes in Höhe von 100.000 € und einem Verkaufserlös von 105.000 € würden lediglich ein Gewinn in Höhe von **5.000 €** in der Gewinn- und Verlustrechnung der Stadt entstehen.

Die Wirkung hinsichtlich der Reduzierung des Verlustes ist also vergleichsweise gering. Die Verfasser des Antrages scheinen offenbar davon auszugehen, dass Einnahmen gleich Gewinn sind, was allerding definitiv nicht der Fall ist.

Für einen kurzzeitigen und noch dazu überschaubaren Ergebnisbeitrag sollen stabile permanente Erträge geopfert werden. Wirtschaftlich ist eine solche Vorgehensweise zur Erzielung eines Verlustausgleiches wenig vorteilhaft.

Auch ist nicht auszuschließen, dass dieser Vorschlag zur Beunruhigung unter den Erbbaunehmern führen könnte, die um Ihren Besitzstand fürchten.

Wendler

Anlage

Ausführungen des Deutschen Erbbaurechtsverbandes

Das Tafelsilber sollten Kommunen behalten
Bodenvorratspolitik

Tipps zum Erbbaurecht für Kommunen

von Hans-Christian Biallas
Präsident | Deutscher Erbbaurechtsverband
27. November 2020

Das Erbbaurecht wird in Kommunen noch viel zu selten genutzt. Dabei ist es die perfekte Methode, Wohnraum zu schaffen, nicht benötigte Grundstücke auf den Markt zu geben, gleichzeitig Planungshoheit zu bewahren und mögliche Filetgrundstücke auch für kommende Generationen zu sichern. Hans-Christian Biallas, Präsident des deutschen Erbbaurechtsverbands, gibt Tipps für Kommunen.
Die Stadt Frankfurt am Main vergibt schon seit Jahren Grundstücke in der Regel im Erbbaurecht. Das DomRömer-Quartier, „Frankfurts neue Mitte“, wurde zum Beispiel vollständig auf Erbbaurechtsgrundstücken gebaut. Die Berliner Landesregierung machte die verstärkte Nutzung des Erbbaurechts schon 2016 zum Bestandteil ihres Koalitionsvertrags. 2018 beschloss der Senat außerdem, die Erbbauzinsen bei Neuverträgen um die Hälfte zu senken. Hamburg möchte seine Grundstücke ebenfalls vermehrt im Erbbaurecht vergeben und legte hierfür 2019 veränderte Konditionen vor. Die Stadt Köln kündigte im Juni 2020 an, bei der Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau künftig dem Erbbaurecht den Vorrang vor dem Verkauf einzuräumen. Die Liste ließe sich fast beliebig fortsetzen, denn immer mehr Städte und Gemeinden entdecken derzeit das Erbbaurecht für sich wieder. Warum ist das so?

Darum ist das Erbbaurecht für Kommunen nützlich

Der große Vorteil beim Erbbaurecht für Kommunen liegt in den Einflussmöglichkeiten auf die Nutzung des Grundstücks. Wer ein Erbbaurecht vergibt, bleibt erstens Eigentümer des Grundstücks. Insofern liegt eine starke Motivation für die Kommunen häufig darin, dass sie ihr „Tafelsilber“ nicht verkaufen wollen – insbesondere im Angesicht der steigenden Grundstückspreise. Es geht also um eine langfristige Bodenvorratspolitik.

Zweitens erhalten sich die Städte und Gemeinden bei der Vergabe von Erbbaurechten eine größere Einflussmöglichkeit auf die Nutzung der Flächen. Denn: Wer ein Erbbaurecht vergibt, kann daran bestimmte Bedingungen knüpfen. Zum einen können Zustimmungsvorbehalte Bestandteil des Vertrages sein – zum Beispiel ein Mitspracherecht oder ein Vorkaufsrecht im Falle des Weiterverkaufs. Zum anderen ist es möglich, die Höhe des Erbbauzinses an die Höhe der Mieten, die auf dem Grundstück erzielt werden, zu koppeln, und zwar für die gesamte Laufzeit des Vertrages. Dies hat der Bundesgerichtshof zuletzt in einem Urteil von 2019 bestätigt (BGH Urteil vom 08.02.2019 – V ZR 176/17). Hierin besteht ein wichtiger Unterschied zum geförderten Wohnungsbau, bei dem die Bindungen zwangsweise zeitlich begrenzt sind.

Manche Kommunen vergeben kostenlose Erbbaurechte

Allerdings raten wir als Verband dazu, die Grenzen nicht zu eng zu ziehen. Das Erbbaurecht ist ein eigentumsgleiches Recht. Die Verträge sollten also für beide Seiten attraktiv bleiben. Ein wichtiger Hebel bei der Vertragsgestaltung ist der Erbbauzins. Dessen Höhe ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Laut einer Studie aus diesem Jahr liegt der durchschnittliche jährliche Erbbauzins für Wohnimmobilien in Deutschland momentan bei 3,7 Prozent der Berechnungsgrundlage. Als solche wird meist der Bodenwert inklusive der Erschließungskosten herangezogen. Die Spanne reicht von weniger als 2 bis zu mehr als 6 Prozent. In Berlin liegt der Erbbauzins für Wohnnutzungen derzeit bei 2,25 Prozent, in

Hamburg bei 1,5 Prozent. Manche Kommunen vergeben sogar kostenlose Erbbaurechte an Wohnungsunternehmen und verbinden damit bestimmte Bedingungen, wie zum Beispiel Belegungsrechte.

Zudem sollte der Vertrag eine Wertsicherungsklausel über die lange Laufzeit enthalten, damit der Erbbauzins während der Laufzeit angepasst werden kann. Üblich ist hierbei die Orientierung am Verbraucherpreisindex.

Nach Ende der Laufzeit bietet sich ein frühzeitges Gespräch an

Neben dem Erbbauzins ist das Ende der Laufzeit häufig ein „Knackpunkt“: In den meisten Fällen haben sowohl der Erbbaurechtsnehmer als auch der Erbbaurechtsgeber ein Interesse daran, das ablaufende Erbbaurecht zu verlängern. Es zahlt sich aus, in diesem Fall frühzeitig das Gespräch zu suchen, um die Optionen auszuloten. Dabei sollten beide Seiten nicht unbedingt das Vertragsende abwarten, sondern bereits frühzeitig über vorzeitige Verlängerungen miteinander verhandeln.

Hieran können wiederum bestimmte Konditionen geknüpft werden – wie etwa die Miethöhen für Wohnungen auf dem Grundstück. Wenn das Grundstück nach Vertragsablauf doch an den Erbbaurechtsgeber zurückfällt, zahlt dieser meist eine Entschädigung für die darauf stehenden Gebäude. Die Höhe dieser Entschädigung ist ebenfalls verhandelbar. Knapp die Hälfte der Erbbaurechtsgeber zahlt laut JLL-Studie 66 bis 75 Prozent des Immobilienwertes. 19 Prozent entschädigen mit dem vollen Wert.

Das Fazit: Es zeigt sich, dass das Erbbaurecht für die Kommunen ein sinnvolles Instrument einer aktiven Bodenvorratspolitik ist. Die Ausgestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig und sollten genau abgewogen werden. Je näher der Erbbauberechtigte an die Position vertraglich eines Eigentümers rücken kann, umso wirtschaftlich attraktiver ist der Vertrag insgesamt.

Hans-Christian Biallas ist Präsident der Klosterkammer Hannover sowie des Deutschen Erbbaurechtsverbands.