



Matthias Nagel

## Das Erbbaurecht als Instrument aktiver kommunaler Wohnungspolitik



Sofern man über die zur Bereitstellung von Land im Wege des Erbbaurechts als Alternative zum Verkauf nachdenkt, sollte man sich der eigenen Intentionen und Erwartungen bewusst werden. Das Erbbaurecht lohnt sich in Lagen mit niedrigen Bodenwerten in der Regel nicht, da es nicht am Markt zu platzieren ist. Spielt beim Erwerb eines Hauses der Bodenwert keine Rolle, ist das Erbbaurecht wirtschaftlich nur sehr bedingt interessant – und zwar sowohl für den Erbbaurechtsgeber als auch für den Erbbaurechtsnehmer. Insofern ist es kein Instrument, das für jede Kommune gleich geeignet ist. Hat man es jedoch mit hohen Bodenpreisen zu tun und will man dagegen wirken und auch bezahlbaren Wohnraum anbieten, kann das Instrument Erbbaurecht für Kommunen wohnungspolitisch von Interesse sein.

Neben der regelmäßigen relativ sicheren Einnahme des Erbbauzinses behält man als Kommune eine spätere Einflussmöglichkeit auf die zum Erbbaurecht vergebene Fläche und verhindert im Weiteren Bodenspekulationen mit einer weiteren Erhöhung der Bodenpreise und kann somit auch beruhigend auf den Bodenmarkt wirken. Das Grundprinzip des Erbbaurechts ist ganz einfach: Auf einem Grundstück gibt man einem anderen das Recht, ein Haus in seinem Eigentum zu bauen. Daher belastet man sein Eigentum mit einem Erbbaurecht, für das ein Erbbaugrundbuch angelegt wird. Diese grundbuchliche Trennung ist insbesondere wichtig, damit Belastungen auf dem Erbbaurecht das Grundstückseigentum nicht belasten. Für die Belastung des Eigentums mit einem Erbbaurecht bekommt man einen Erbbauzins und generiert somit eine regelmäßige Einnahme für den kommunalen Haushalt. Dabei finden sich alle wesentlichen Regelungen im Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).

### Das Erbbaurecht als vermögenswirtschaftliches Instrument

Bevor man darüber nachdenkt, seine Flächen im Wege des Erbbaurechts anzubieten, sind die Vor- und Nachteile abzuwägen.

#### Vorteile des Erbbaurechts für die Kommune

Zunächst einmal sind dabei die Vorteile des Erbbaurechts zu betrachten.

##### ■ Kommune bleibt Grundstückseigentümer

Die Kommune, die sich für diesen Weg entscheidet, bleibt Eigentümerin des Grundstückes und erhält somit ihr Vermögen auch für spätere Zeiten in sehr sicherer Art und Weise. Zudem vermehrt sich ggf. dieses Grundvermögen, da die Grundstücke in der Regel im Wert steigen.

##### ■ Regelmäßige Einnahme über Erbbauzinsen

Gleichzeitig wird ein regelmäßiger Erbbauzins als Einnahme für den kommunalen Haushalt generiert. Dies bedeutet, dass man als Grundstückseigentümer neben der positiven Vermögensentwicklung noch weiterhin regelmäßige Einnahmen bekommt.

##### ■ Einnahmesteigerungen über Wertsicherungsklauseln

Diese Einnahmen sind in der Regel bzw. sollten über eine Wertsicherungsklausel aufgrund der langen Laufzeit der Verträge inflationsbedingt wertgesichert sein, in dem z.B. der Erbbauzins alle drei oder fünf Jahre nach der Entwicklung des Verbraucherpreiskostenindex angepasst wird.<sup>1</sup> Dies bedeutet, dass sich während der Laufzeit des Vertrages die absolute Einnahme an Erbbauzinsen auch noch regelmäßig steigert und darüber inflationsbedingte Mehrkosten aufgefangen werden können. Der kürzeste zu vereinbarende Anpassungszeitraum beträgt dabei bei privat genutzten Erbbaurechten drei Jahre (§ 9a Abs. 1 Satz 5 ErbbauRG), gewerbliche Erbbaurechte könnten sogar jährlich angepasst werden.

##### ■ Zustimmungsvorbehalte bei Weiterverkauf des Erbbaurechtes

Ein nicht zu unterschätzendes Argument ist zudem, dass man als kommunaler Grundstückseigentümer Entwicklungen auf seinen Grundstücken weiter beobachten und im schlimmsten Fall sogar verhindern kann. In den §§ 5 bis 7 ErbbauRG sind Zustimmungsvorbehalte für den Grundstückseigentümer normiert. Dadurch kann z.B. verhindert werden, dass sich auf den Grundstücken Institutionen oder Gewerbe einrichten, die aus kommunaler bzw. politischer Sicht nicht wünschenswert sind.

<sup>1</sup> Wird vom Statistischen Bundesamt jährlich aktuell zur Verfügung gestellt unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de).



Diese Einflussmöglichkeit gibt es bei einem Verkauf nur noch in einem sehr eingeschränkten Maße. Gegebenenfalls sollten dabei bestimmte Anforderungen, die man bei einem Erbbauberechtigten erfüllt sehen möchte, im Erbaurechtsvertrag normiert werden, da ansonsten die Gründe für eine Nichtzustimmung auf rein wirtschaftliche Faktoren beschränkt sind.

#### ■ Verhinderung von Bodenspekulationen

Im Weiteren kann durch das Instrument des Erbaurechts Bodenpreisspekulationen entgegengewirkt werden. Dies ist insbesondere für Kommunen von Bedeutung, in denen es aufgrund ständig steigender Bodenpreise immer schwieriger wird, auch bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Hier kann aktive Wohnungspolitik betrieben und über das Instrument des Erbaurechts eine Ansiedlung auch für „Normalverdiener“ ermöglicht werden. Zudem wirkt man beruhigend auf die Bodenpreise in der Kommune, da es keinen ständigen Weiterverkauf des Grund- und Bodens mit Spekulationsabsicht gibt. Große Kommunen wie Frankfurt a.M.<sup>2</sup> handeln hier schon länger in diese Richtung, aber auch in Berlin<sup>3</sup> oder in Stuttgart<sup>4</sup> wird wieder verstärkt über eine Ansiedlung im Erbaurecht nachgedacht. Im europäischen Ausland behalten hier z.B. Zürich oder Amsterdam<sup>5</sup> aktive Bodenpreisinstrumente in der Hand. Dies zeigt, dass das Erbaurecht als kommunales Wohnungspolitikinstrument wieder an Bedeutung zunimmt – und sei es neben den Verkauf von Eigentum eine weitere Alternative auf dem Markt anzubieten.

#### **Nachteile des Erbaurechts für den Grundstückseigentümer**

Aber natürlich hat das Erbaurecht auch für den Grundstückseigentümer Nachteile.

#### ■ Schlechte Verzinsung von Erbaurechten

Viele Kommunen haben vor allem historische Erbaurechte mit einer schlechten Verzinsung. Der Erbbauzins hat mit der Entwicklung der Bodenpreise nicht mehr Schritt gehalten. Dies bedeutet, dass in solchen Fällen darüber nachgedacht muss, ob aus wirtschaftlichen Gründen nicht doch ein Verkauf die bessere Alternative darstellt.<sup>6</sup> Dabei kann es durchaus richtig sein, sich dann auch von vorhandenen Erbaurechten zu trennen. Allerdings sollte über ein Reinvest in neue und dann vernünftig verzinsten Erbaurechte aus den oben genannten Gründen nachgedacht werden. Zudem sollte auch bei einer aktuellen schlechten Verzinsung die strategische Bedeutung des Grund und Bodens im Auge behalten werden.

<sup>2</sup> Vgl. aktuelle Bebauung in Frankfurt-Niederrad – siehe [www.frankfurt-live.com](http://www.frankfurt-live.com) vom 15.04.2015 – „Stadt ermöglicht weiteres Wohnprojekte in der Bürostadt“

<sup>3</sup> Vgl. Der Tagesspiegel vom 28.08.2013 „Ratenzahlung statt Kaufpreis – Das Erbaurecht gewinnt für die Stadtentwicklung in Berlin wieder an Bedeutung“

<sup>4</sup> Vgl. Stuttgarter Nachrichten vom 18.03.2015 unter [www.stuttgarter-nachrichten.de](http://www.stuttgarter-nachrichten.de) „Vergabe von Grundstücken wird neu geregelt“

<sup>5</sup> Beide Städte wurden u.a. auf den Jahrestagungen des Deutschen Erbaurechtsverbandes 2014 und 2015 vorgestellt – mehr Infos unter [www.erbaurechtsverband.de](http://www.erbaurechtsverband.de)

<sup>6</sup> Vgl. Hansestadt Lübeck (Bekanntmachung vom 26.11.2009)

#### ■ Kappungsgrenze von § 9a ErbbauRG

Im Weiteren ist aus wirtschaftlicher Sicht auch die gesetzliche Kappungsgrenze nach § 9a ErbbauRG zu nennen. Diese beinhaltet – vereinfacht dargestellt – dass ein Erhöhungsverlangen nicht über die Entwicklung der Bruttolöhne im gleichen Zeitraum hinausgehen darf. Besteht also z.B. eine Inflationsklausel und die Inflation betrüge 7%, im gleichen Zeitraum, sind aber die Bruttolöhne nur um 5% gestiegen, darf man trotz der anderen eigentlich besseren Regelung im Vertrag den Erbbauzins nur um 5% anpassen. Dies ist insbesondere in Zeiten höherer Inflation und niedriger Lohnabschlüsse von Bedeutung. Dies belastet natürlich ggf. die Rentabilität des Erbaurechts.

#### ■ Risiko von hohen Ausgleichsleistungen am Ende des Vertrages

Bei privaten Erbaurechten sind in der Regel zum Vertragsende Regelungen vereinbart, dass bei einer Nichterneuerung des Erbaurechts der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten einen wirtschaftlichen Ausgleich für dessen Haus zu zahlen hat. Dabei wird meistens eine Entschädigungshöhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes des Hauses vereinbart. Hier können im Einzelfall auf die Kommune erhebliche Entschädigungsleistungen zukommen. Im Notfall kann die Kommune eine mögliche Entschädigung verhindern, indem sie gem. § 27 Abs. 3 ErbbauRG den Erbaurechtsvertrag auf die Standdauer des Gebäudes verlängert. Allerdings kann man in diesen Fällen den Erbbauzins nicht an die neue wirtschaftliche Lage anpassen. Zudem muss vor Verhandlungen über eine Erneuerung des Erbaurechts dieser Weg bereits besprochen worden sein. In der Regel wird jedoch bei ablaufenden Verträgen der Abschluss eines neuen Erbaurechtsvertrages von beiden Seiten angestrebt.

### **Praktische Besonderheiten bei der Verwaltung von Erbaurechten**

Es soll noch kurz auf ein paar Besonderheiten bei der Verwaltung von Erbaurechten eingegangen werden. Erbaurechtsverwaltung ist keine Mietverwaltung und Fehler bei der Verwaltung können aufgrund der dinglichen Sicherung vieler Rechte weitreichende Folgen haben.

#### **Wahrung der dinglichen Rechtsposition**

Als Grundstückseigentümer sollte darauf geachtet werden, seine dingliche Rechtsposition zu wahren. Der Erbbauzins, aber auch die Erhöhungsbeträge sind an erster bzw. rangbeireitester Rangstelle zu sichern. Bei Belastungen des Erbbaugrundbuches ist zu prüfen, ob die geplanten Belastungen sich auch wirklich nur auf das Bauwerk beziehen. Zu beachten ist dabei aber auch, dass das Eigentum unbelastet bleibt. Eine zu hohe Belastung des Erbbaugrundbuches ist für den Grundstückseigentümer allerdings nur beim sog. Heimfall ein Problem. Des Weiteren ist es wichtig, bei Verkäufen des Erbaurechtes darauf zu achten, dass der Erwerber in alle Rechte und



Pflichten es Erbaurechtsvertrages und insbesondere möglicher Nachtragsverträge, z.B. wegen einer Wertsicherung, eingetreten ist.

## Eigentümergeverantwortung wahrnehmen

Bei einer Erbaurechtsbestellung ist zudem eine Eigentümerverantwortung wahrzunehmen. Alle für den Grundstückseigentümer relevanten Belange, insbesondere die Nutzungsart, sind bereits im Erbaurechtsvertrag zu normieren. Dies ist insbesondere wichtig für die Zustimmungsvorbehalte nach den §§ 5 bis 7 ErbbauRG im Falle der Weiterveräußerung. Im Weiteren ist regelmäßig zu prüfen, wann und in welcher Höhe Wertanpassungen durchzuführen sind. Dabei sind insbesondere die Regelungen des § 9a ErbbauRG zu beachten (s.o.). Ebenso ist gegebenenfalls zu prüfen, ob auch ohne Anpassungsklausel eine Wertanpassung nach den Grundsätzen der Äquivalenztheorie des BGH zulässig wäre.<sup>7</sup> Schließlich sollte man sich im Falle nicht gezahlter Erbbauzinsen gut überlegen, welches Rechtsinstrument angewendet werden soll: den im Erbaurechtsgesetz normierten Heimfall oder den Weg der Zwangsversteigerung. Letzterer ist dabei primär fast in allen Fällen vorzuziehen.

## Sonderfall: ablaufende Erbaurechte

Nicht zu unterschätzen ist letztlich auch der Aufwand der Verhandlung ablaufender Erbaurechte. Zunächst einmal sind grundsätzliche Entscheidungen zu treffen, mit welcher Zielrichtung man in solche Verhandlungen geht. Dabei sind

<sup>7</sup> Vgl. BGH NJW 1984, S. 2212 f.; BGH NJW 1985, S. 2524 f.

insbesondere der demografische Faktor, die Lage des Grundstückes und mithin das Entschädigungsrisiko zu bewerten und eine Verlängerung des Erbaurechts auf die Standdauer des Bauwerkes gem. § 27 Abs. 3 ErbbauRG in Betracht zu ziehen. Primär sollte jedoch der Abschluss eines neuen Vertrages mit verbesserten Konditionen im Fokus stehen. Dafür sind jedoch ausreichend Verhandlungszeit und eine Vorbereitung auf eine eventuelle mediale Aufmerksamkeit einzuplanen.

## Fazit

Das Erbaurecht sollte also wieder mehr in den Fokus wohnungspolitischer Betrachtungen geraten. Es kann Lösungsansätze bieten, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder Bodenspekulationen entgegenzuwirken, aber auch die dauerhafte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Kommune stärken.

Dr. Matthias Nagel

Geschäftsführer des Deutschen Erbaurechtsverbandes, e.V., Berlin sowie Abteilungsleiter Liegenschaften bei der Klosterkammer Hannover

Der 3. Erbaurechtskongress des Deutschen Erbaurechtsverbandes zum Themenfeld „Neugeschäft mit Erbaurechten – Überlegungen, Konditionen und Rechtsfragen bei Neuabschluss oder Erneuerung von Erbaurechten“ findet am 22. und 23. Februar 2016 in Hannover statt. Weitere Informationen finden Sie unter [www.erbaurechtsverband.de](http://www.erbaurechtsverband.de).

## Fachtagung

# Moderne Bodenpolitik und Stadtentwicklung durch Erbaurechte

Donnerstag, 9. Juni 2016 in Frankfurt am Main

Nicht ohne Grund findet die Tagung in Frankfurt am Main statt. Diese Stadt setzt seit einiger Zeit in ihrer Liegenschaftspolitik zu 100 Prozent auf Erbaurechte. Sie erfahren, wie dort Wohnungsbauförderung und auch Innenstadtsanierung mit dem besonderen Instrument Erbaurecht gelingen. Ein anderes Thema für große Städte: die Entscheidungshoheit über wichtige, nicht mehr zu finanzierende kommunale Immobilien zu behalten. Erbaurechtsverträge eröffnen da sehr gute Möglichkeiten, beschreibt die Referentin aus Hannover an Hand ihrer Erfahrungen. Anschaulich wird in zwei weiteren Beiträgen die Achse Stiftung – Kommune als Pendant der Achse Stadtentwicklungsgesellschaft – Liegenschaftsamt beleuchtet, wenn es um Erbaurechte geht. In Krefeld erbringt dieses Zusammenwirken bereits eine „soziale Rendite“, denn der Erbbauzins der vorgestellten Projekte fließt komplett in Gemeinwesen und Stadtteilarbeit. Neben den fünf Referenten werden hoffentlich viele Teilnehmer aktiv mitwirken.

Im Programmablauf stehen nach jedem Redebeitrag 15 bis 30 Minuten für eine vertiefende, moderierte Diskussion zur Verfügung.

### Ihre Referenten:

**Frauke Burgdorff**, Vorstand der Montag Stiftung Urbane Räume, Bonn

**Kay de Cassan**, Leiterin des Fachbereiches Wirtschaft der Landeshauptstadt Hannover

**Alfred Gangel**, Leiter des Liegenschaftsamtes der Stadt Frankfurt am Main

**Martin Linne**, Beigeordneter der Stadt Krefeld

**Rolf Novy-Huy**, Geschäftsführer der Stiftung trias, Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

### Veranstaltungsort:

InterCityHotel Frankfurt Airport

Steigenberger Hotel Group

Am Luftbrückendenkmal 1 · 60549 Frankfurt

Telefon: 069 69709-9

### Tagungsgebühren:

335,00 Euro für Mitglieder d. vhw

395,00 Euro für Nichtmitglieder

### Weitere Informationen:

Tel.: 06132 71496-1

oder unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de)