



Friederike Bock, Matthias Nagel

Warum das Erbbaurecht für breite Bevölkerungsschichten interessant ist

Das Beispiel Klosterkammer Hannover



Auf der Internetseite der Stadt Frankfurt am Main ist zu lesen: „Die Vergabe von städtischen Grundstücken erfolgt derzeit in der Regel durch die Bestellung von neuen Erbbaurechten, sodass die Zahl von städtischen Erbbaurechten weiter steigen wird.“ Die Stadt München legt in ihrem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ fest, dass sie bis 2021 mehr Grundstücke im Erbbaurecht vergeben möchte, um „langfristig bezahlbaren Mietwohnungsbau zu sichern“. In Hamburg erklärte die rot-grüne Regierung am 14. Juni 2017, dass sie strategisch wichtige städtische Grundstücke wieder vermehrt im Erbbaurecht vergeben wolle.

Dieser Beitrag wurde erstveröffentlicht in: Brigitte Gerber/ Ulrich Kriese (Hrsg.): Boden behalten – Stadt gestalten. Verlag rüffer & rub Zürich, 2019

In Leipzig startete im März 2017 das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) zusammen mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ein Modellprojekt: Zwei Grundstücke wurden im Erbbaurecht ausgeschrieben, um das innerstädtische kostensparende und kooperative Wohnen zu fördern. Künftig sollen noch viel mehr Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden. Im Landkreis Erding bei München begann im Februar 2017 ein Erbbaurechtsprogramm zur sozialen Eigenheimförderung. Und in Berlin hat die rot-rot-grüne Regierung die verstärkte Nutzung des Erbbaurechts schon 2016 zum Bestandteil ihres Koalitionsvertrags gemacht.

Diese und viele weitere Beispiele zeigen: Überall in Deutschland setzen Städte und Gemeinden wieder verstärkt auf die Vergabe von Erbbaurechten, anstatt Grundstücke zu verkaufen. Dies bestätigt auch eine Studie, die der Deutsche Erbbaurechtsverband 2017 unter Erbbaurechtsausgebern in Deutschland aus dem kommunalen, kirchlichen und Stiftungsbereich durchführte. Dabei gaben 56% der Befragten an, dass sie in den kommenden Jahren neue Erbbaurechte ausgeben werden. 24% werden dies eventuell tun. Die Anbieter von Grundstücken haben sich auf einen wandelnden Markt eingestellt. Das Erbbaurecht wird wieder vermehrt als Alternative zum Grundstücksverkauf angesehen.

Für eine erfolgreiche Vermarktung ist die Akzeptanz auf Seiten der Interessenten entscheidend. Global agierende Unterneh-

men stellen immer höhere Anforderungen an die Flexibilität und Mobilität ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In derartigen Lebenssituationen sind Wohnimmobilien im Erbbaurecht attraktiv. Der Akzeptanz und Nachvollziehbarkeit des Erbbaurechtsvertrags kommt dabei eine entscheidende Bedeutung zu. Wo bei professionellen Anlegern eine gute Chance besteht, dass Kenntnisse über Erbbaurechte und Vertragsgestaltungen vorhanden sind, herrscht angesichts verklausulierter und überfrachteter Erbbaurechtsverträge im Bereich privater Wohnimmobilien doch eine hohe Unsicherheit. So kann ein gutes und attraktives Produkt oder Angebot schnell am Festhalten an überkommenen und allumfassenden Regelungen scheitern und vom Markt abgelehnt werden. Erbbaurechtsverträge mit Privatpersonen müssen zielgruppengerecht, marktkompatibel und produktkonform gestaltet und eingesetzt werden. Hier gibt es einige wichtige Punkte, die bei der Neuvergabe von Erbbaurechten von wesentlicher Bedeutung sind.¹

Vereinbarung eines zwangsversteigerungsfesten, erstrangigen Erbbauzinses

Die Klosterkammer Hannover vereinbart ausschließlich Erbbauzinsen, die zwangsversteigerungsfest und erstrangig in das entsprechende Erbbaugrundbuch eingetragen werden. Dies mag zunächst wenig kundenfreundlich klingen, birgt aber auch für den Erbbauberechtigten vielerlei Vorteile. Es fällt nicht immer leicht, sich bereits am Anfang der Vertragslaufzeit mit einer

¹ Vgl. die Rechtsgrundlage Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz), im Internet: www.gesetze-im-internet.de/erbbaurechtsgesetz/BJNR000720919.html



möglicherweise notwendig werdenden Zwangsversteigerung auseinanderzusetzen. Dennoch sollten sich Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter vorsorglich diese Frage stellen – und eine für beide Seiten zufriedenstellende Vereinbarung treffen. Die erste Rangstelle gibt dem Erbbaurechtsausgeber die Möglichkeit, bei Grundschulden großzügig zu agieren (siehe unten). In Kombination mit der grundbuchlich gesicherten Zwangsversteigerungsfestigkeit ergeben sich für den von den Banken berechneten Beleihungswert keine Nachteile. Vielmehr ist durch die grundbuchliche Eintragung bereits eine Kapitalisierung der Erbbauzinsforderungen im Fall der Zwangsversteigerung ausgeschlossen. In der Abwicklung kommt dem Erbbauberechtigten bei einer solchen Gestaltung entgegen, dass die oft so bürokratisch einzuholenden Stillhalteerklärungen obsolet werden. Leider besteht hier bei den Banken noch weiterer Aufklärungsbedarf.

Höhe des Erbbauzinses

Für den Erbbauberechtigten kommt der Bemessung des Erbbauzinses naturgemäß eine entscheidende Bedeutung zu. Der Vereinbarung eines Erbbauzinses sind grundsätzlich keine rechtlichen Grenzen gesetzt. Die Vertragsparteien sollten sich nur darüber im Klaren sein, dass der Erbbauzins über die gesamte Laufzeit unabhängig von der Entwicklung von Bodenwerten Vertragsgrundlage bleibt. Nominelle Veränderungen ergeben sich nur durch die fast durchgehend vereinbarten inflationsbedingten Anpassungen. Trotzdem kommt es zu oft noch vor, dass haushaltsrechtliche Vorgaben oder andere rechtliche Verpflichtungen gerade institutionelle Erbbaurechtsgeber zum starren Festhalten an bestimmten Zinssätzen zwingen. So ist zum Beispiel in der Landeshaushaltsordnung des Landes Niedersachsen seit jeher festgelegt, dass der Erbbauzins bei der Vergabe von Erbbaurechten zu Wohnzwecken fünf Prozent des aktuellen, vollen Bodenwertes betragen soll. Diese starre Vorgabe führte in Zeiten historisch niedriger Hypothekenzinssätze dazu, dass die Neuvergabe von Erbbaurechten bei der Klosterkammer Hannover faktisch zum Erliegen gekommen war.

Der Erbbauzins muss auch für den Erbbaurechtsnehmer wirtschaftlich interessant sein. Insofern ist eine wirtschaftlich sinnvolle Relation zum jeweils aktuellen Hypothekenzins erforderlich. Hier haben nun auch größere deutsche Kommunen reagiert. Die Stadt Frankfurt am Main vergibt ihre Erbbaurechte seit 2006 bereits zu 2,5% des aktuellen Bodenwerts, Hamburg² seit März 2017 zu 2,1%, und das Land Berlin³ hat erst jüngst die Erbbauzinsen auf 2,25% bei Wohnnutzung für die nächsten 20 Jahre angepasst. Daneben sind natürlich die inflationsbedingten Anpassungen erforderlich, die den über die Laufzeit eintretenden Wertverlust regelmäßig ausgleichen. Dabei sollte

² Vgl. www.immobiliennlig.hamburg.de/immobilienmanagement/8263718/erbbau-rechte (zuletzt aufgerufen am 25. Oktober 2018).

³ Vgl. „Berliner Zeitung“ vom 11. September 2018.

möglichst ein objektiver und einfach umzusetzender Index als Maßstab für die Anpassung herangezogen werden. In Deutschland eignet sich dafür am besten der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI), der jährlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Darauf gestützt, können etwaige Erbbauzinsanpassungen problemlos durchgeführt werden.⁴

Heimfall

In der Praxis werden die Begrifflichkeiten für Heimfall und die Folgen der Vertragsbeendigung durch schlichten Zeitablauf häufig vermischt.⁵ Der Heimfall ist der Anspruch des Grundstückseigentümers, während der Vertragslaufzeit die Übertragung des Erbaurechts auf sich oder einen Dritten zu verlangen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Die bekanntesten Voraussetzungen, nach deren Eintreten der Heimfall ausgeübt werden kann, sind Zahlungsrückstände von mehreren Jahren oder Insolvenz des Erbbauberechtigten.

Der Heimfall sorgt in der Praxis vor allem beim Erbbaurechtsnehmer für Verunsicherung und Verwirrung und verstärkt den zuweilen formulierten Ruf vom „Eigentum zweiter Klasse“ oder vom komplizierten und unsicheren Produkt Erbaurecht. Gleichzeitig haben Praxisumfragen ergeben, dass dieses Heimfallrecht so gut wie nie ausgeübt wird, sodass sich die Frage stellt, warum flächendeckend an diesem Instrument festgehalten wird. Die Klosterkammer Hannover verzichtet seit einigen Jahren ersatzlos auf die Vereinbarung des Heimfalls.

Beleihungsgrenzen

In den Erbbaurechtsverträgen finden sich weitgehende Regelungen zum Genehmigungsvorbehalt bei Belastungen. Für den Erbbauberechtigten bedeutet dies neben der nicht alltäglichen Verhandlungssituation mit der oder den jeweiligen Banken noch zusätzlichen Abstimmungsbedarf mit dem Grundstückseigentümer. Zu berücksichtigen sind unter Umständen auch bürokratische Erfordernisse, Bescheinigungen, Genehmigungen, schlimmstenfalls noch Kosten und in jedem Fall Zeitaufwand beziehungsweise -verzug. Bereits am Anfang des Vertragsverhältnisses entsteht so der Eindruck, ein etwas sperriges und umständliches Erbaurecht erworben zu haben. Wenngleich möglicherweise unbegründet, kommt das vermeintlich so viel unkompliziertere Eigentum in den Sinn. Auch hier halten wir nach unseren Praxiserfahrungen eine festgelegte Beleihungsgrenze für hinderlich und darüber hinaus auch für unnötig. Nach Abwägung aller Aspekte haben wir uns entschieden, auf den Genehmigungsvorbehalt zu Grundschulden (Dienstbarkeiten erfordern die Genehmigung) gänzlich zu verzichten. Sofern dem Leser oder der Leserin angesichts der Risiken nun der Atem stockt, sei versichert: Der Verzicht auf die Belastungszustimmung setzt bei uns immer den Zwangsversteigerungsfesten und erstrangig gesicherten Erbbauzins voraus. Unter diesen Vo-

⁴ Vgl. www.destatis.de.

⁵ Zu Letzterem s. Punkt „Entschädigung bei Ablauf des Erbaurechtsvertrags“



raussetzungen bewerten wir das Risiko einer Überbelastung für den Grundstückseigentümer als gering. Die besichernde Bank legt nach unseren Erfahrungen einen realistischen Beleihungsrahmen zugrunde – und trägt überdies das Risiko der Fehleinschätzung allein.

Wertsicherungsklausel während der Vertragslaufzeit

In Deutschland gibt es seit 2007 die Möglichkeit, automatische Gleitklauseln mit zwangsversteigerungsfestem Erbbauzins in das entsprechende Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen. Die Verwaltung von Erbbaurechtsverträgen wird dadurch um ein Vielfaches vereinfacht – und schlicht schlanker. Der Erbbaurechtsausgeber ist mit seinem Interesse am Werterhalt des einmal vereinbarten Erbbauzinses durch dingliche Sicherung geschützt. Gleichzeitig entfällt die für den Erbbaurechtsnehmer oft lästige und mit Kosten verbundene Pflicht der notariellen Beglaubigung. Die Anpassung erfolgt bei der Klosterkammer und in Deutschland weitestgehend nach dem Verbraucherpreisindex, wie er vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Daran bemisst sich die Inflation und damit der Wertverlust des nominell vereinbarten Erbbauzinses. Dieser Wertverlust wird in regelmäßigen Intervallen ausgeglichen. Die Klosterkammer Hannover vereinbart seit einigen Jahren ausschließlich automatische Gleitklauseln und bietet das veraltete Verfahren mit notarieller Beglaubigung jeder einzelnen Wertsicherung in neuen Verträgen gar nicht mehr an. Die Akzeptanz ist auch hier hoch, werden doch bürokratische Erfordernisse abgebaut.

Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags

Mit fortschreitender Vertragslaufzeit wird die Frage der gegenseitigen Verpflichtungen bei Ablauf des Vertrags immer wichtiger und im Fall eines Verkaufs auch wertbeeinflussend. Das deutsche Erbbaurechtsgesetz sieht nur für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe („zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise“) eine Mindestentschädigung vor.⁶ Darüber hinaus und für alle anderen Bevölkerungsgruppen ist die Höhe der Entschädigungsleistung frei verhandelbar. In der Praxis hat es sich als schwer vermittelbar herausgestellt, dass eine Eigentumsimmobilie zwangsweise regelmäßig für nur zwei Drittel des unstreitig vorhandenen Wertes an den Grundstückseigentümer abzugeben ist – man könnte gleichsam sagen, das Unrechtsbewusstsein gibt nachvollziehbare Signale, und Empörung bricht sich Bahn. Natürlich hat diese Regelung einen absolut nachvollziehbaren Hintergrund, denn oft fallen Immobilien nur deswegen an den Grundstückseigentümer zurück, weil sie sonst schlicht keiner kaufen möchte. Argumentativ helfen all diese Argumente im freundlichen Kundengespräch zunächst nicht. Auch hier hat die

Klosterkammer einen gangbaren Weg gefunden, der den beiderseitigen Interessen gerecht wird: Die Entschädigung beträgt mindestens zwei Drittel des festgestellten Verkehrswerts, unter Umständen auch bis zum vollen Wert, wenn denn die Klosterkammer in der Lage ist, das Gebäude in einem überschaubaren Zeitrahmen zu ebenjenem Preis wieder zu veräußern. Wenn gleich diese Regelung etwas komplizierter ist als das gesetzliche Mindestmaß, so ist doch möglicherweise nachvollziehbar, dass sie zur Akzeptanz und Attraktivität des Erbbaurechts einen maßgeblichen Beitrag leistet.

Fazit

Das Erbbaurecht wird in Deutschland wieder breiter als Instrument einer Vermögensbewirtschaftung diskutiert, und es ist zu erwarten, dass es in den nächsten Jahren vermehrt zum Einsatz kommen wird. Mit der Neuvergabe von Erbbaurechten können sich gerade öffentliche Institutionen langfristig feste Einnahmen sichern, ihr öffentliches Vermögen behalten und gegebenenfalls mehrer sowie Bodenspekulationen zum Wohl der Allgemeinheit vorbeugen. In einer Gesellschaft, die zunehmend mobiler wird und in der sich auch Familien im Zuge von Globalisierung und häufiger wechselnder Arbeitsplätze mit wechselnden Lebensumständen arrangieren müssen, kommt auch der Flexibilität von Wohnen eine neue Bedeutung zu.

Wer Wohneigentum aufbauen möchte, sich aber gleichzeitig mit der Möglichkeit wechselnder Lebensmittelpunkte konfrontiert sieht, kann die Liquiditätsvorteile, die sich durch das Erbbaurecht unstreitig ergeben, voll ausnutzen. Die Werthaltigkeit der eigenen Immobilie darf allerdings nicht durch unnötige und schwerfällige Vertragsbedingungen beeinträchtigt werden, um auch im Weiterverkauf alle Marktvorteile realisierbar zu halten. Damit das Erbbaurecht nämlich vom Markt auch angenommen wird, sollte sich der Erbbaurechtsvertrag auf die wesentlichen Punkte beschränken, und dieser Vertrag muss genauso marktkompatibel sein wie der zu vereinbarende Erbbauzins. Dafür sind schlanke Vertragsstrukturen und eine professionelle Vertragsverwaltung notwendig und sinnvoll. Aber auch die Banken müssen das Erbbaurecht anders bewerten und nicht pauschal gegenüber dem Volleigentum abwerten, um dadurch mögliche Finanzierungen zu erschweren. Dann kann das Erbbaurecht in Deutschland wieder zu einem Erfolgsmodell für alle Seiten werden.

Friederike Bock, Dezernentin/Bezirk Osnabrück und Lüneburg, Klosterkammer Hannover

Dr. Matthias Nagel, Abteilungsleiter Liegenschaften, Klosterkammer Hannover
www.klosterkammer.de

⁶ Vgl. § 27 Absatz 2 Erbbaurechtsgesetz.