



Cathrin Christoph

Perspektive Europa



Das Erbbaurecht ist für die Vermögensplanung ebenso wie für die Wohnungspolitik ein oft unterschätztes Instrument. Dabei ist es keineswegs ein deutsches Phänomen. Man findet es in unterschiedlichen Ausgestaltungen in vielen anderen Ländern. In England, den Niederlanden, Österreich und der Schweiz ist es weit verbreitet und als Instrument der Eigentumbildung gut akzeptiert.¹ Vor diesem Hintergrund lohnt sich ein Blick über den nationalen Tellerrand.

Große Akzeptanz: Leasehold in England

Die rechtlichen Voraussetzungen für Immobilieneigentum in England unterscheiden sich ganz grundsätzlich von denen in Deutschland, denn: Im englischen Recht gehören Grund und Boden formal der Krone. Unternehmen und Personen können nur ein Besitzrecht erwerben. Dabei wird zwischen Freehold- und Leasehold-Besitz unterschieden. Beim Freehold-Besitz hat der Inhaber ein zeitlich uneingeschränktes Recht an Grundstück und Gebäude – ähnlich dem deutschen Volleigentum. Der Leasehold-Besitz hingegen ist dem deutschen Erbbaurecht vergleichbar, denn auch hier wird das Besitzrecht am Grundstück von dem am Gebäude getrennt. Je nach Ausgestaltung der Leasehold-Verträge kann dieses Rechtsinstitut aber auch einem deutschen Mietverhältnis oder dem Immobilienleasing gleichen.² Leasehold ist in England sehr weit verbreitet und wird ganz selbstverständlich als Form des Immobilienbesitzes akzeptiert. Große Teile Londons bestehen aus Leasehold-Grundstücken – insbesondere auch für Gewerbeobjekte.

Gegensätzliche Bestrebungen: die niederländische Erfpacht

In den Niederlanden ist die Erfpacht das Pendant zum deutschen Erbbaurecht. Etwa 12% aller Wohnungen in den Niederlanden befinden sich auf Erfpachtgrundstücken und noch immer spielt die Erfpacht eine übergeordnete Rolle für die Bereitstellung von Bauland. So veräußern viele Städte und Kommunen Grundstücke häufig nur auf diese Weise. Sie sichern sich damit langfristig die Verfügungsgewalt über den eigenen Grund und Boden. Außerdem nutzen die Kommunen in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft die Erfpacht gezielt, um Wohneigentum für alle Schichten der Bevölkerung bezahl-

bar zu machen. Gleichzeitig sind die zahlreichen Erfpachtrechte eine sichere Einnahmequelle.

In Amsterdam beispielsweise werden seit Einführung der Erfpacht im Jahr 1896 städtische Grundstücke ausschließlich über das Erbbaurecht „verkauft“ (vgl. Wanders 2013). Von 2003 bis 2014 ist die Zahl der Erfpachtverträge von rund 80.000 auf knapp 250.000 angestiegen.³ Heute befinden sich 60% aller Immobilien der Stadt auf Erbbaugrund. Jährlich nimmt die Stadt 80 bis 100 Millionen Euro durch Erbbauzinsen und Ablösungen ein. In anderen Städten wurde die Erfpacht hingegen in den letzten Jahren abgeschafft. Dies gründet auf einer Politik, die liberaler ist und Individualisierung fördern möchte.

Auf Dauer: das österreichische Baurecht

Das österreichische Baurecht ist dem deutschen Erbbaurecht sehr ähnlich. Es erlaubt ebenfalls die Trennung zwischen dem Eigentum an einem Grundstück und einem darauf stehenden Gebäude und kann veräußert oder vererbt werden. Der Baurechtsnehmer zahlt einen Bauzins und enthält eine Entschädigung für das Gebäude, wenn das Baurecht ausläuft und nicht verlängert wird. Daneben gibt es in Österreich Gebäude, die als Superädifikat erbaut werden. Auch diese stehen auf fremden Grundstücken, sie sind aber per Definition nicht auf Dauer errichtet – im Gegensatz zu Gebäuden, die mit einem Baurecht erbaut werden. In der Praxis existieren allerdings zahlreiche Fälle, in denen Superädifikate eben doch dauerhaft auf einem Grundstück verbleiben. Allerdings werden diese Superädifikate nicht ins Grundbuch eingetragen, was zu einer erheblichen rechtlichen Unsicherheit führt. Aktuell gibt es deshalb Bestrebungen, das Baurecht auf die Massivbauten unter den Superädifikaten auszuweiten. (Vgl. Kletecka/Rechberger/Zitta 2004)

¹ Vgl.: http://www.hogareal.de/Erbbaurecht_fur_Tb_Zsfsg.pdf

² <http://www.internationales-immobilienrecht.de/england/die-bedeutung-des-leasehold-im-immobilienrecht-in-großbritannien.html>

³ www.amsterdam.nl/wonen-leeftomgeving/erfpacht/achtergronden/erfpacht-cijfers/grondbezit (15.03.2017)



Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus: das Schweizer Baurecht

Das Erbbaurecht in der Schweiz heißt – wie in Österreich – Baurecht. Dieses Recht erlaubt es dem Baurechtsnehmer, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu bauen und es als Eigentümer frei zu nutzen. Das Baurecht endet nach höchstens 100 Jahren. Es ist frei handelbar und vererbbar und kann ebenso wie in Deutschland mit Hypotheken belastet werden.

Allein die Stadt Zürich hat aus den Erbbaurechten, die sie vergibt, Einnahmen von knapp 20 Millionen Euro pro Jahr. Schon in den „Grundsätzen 24“, die der Grosse Gemeinderat der Stadt 1924 beschloss, wurde die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter anderem durch die Gewährung von Baurechten verankert. Auch heute verfolgt die Stadt diesen Ansatz weiter. Zwingende Voraussetzung zur Erteilung eines Erbbaurechts ist dabei die Anerkennung als gemeinnütziger Wohnbauträger. Weitere Kriterien sind:

- eine Präsenz des Bauträgers im Quartier,
- die Akzeptanz der Auflagen,
- der Leistungsausweis des Bauträgers,
- die Eignung des Grundstücks und
- eine gleichmäßige Berücksichtigung der Bauträger.

Darüber hinaus gibt es Auflagen und Nutzungsbeschränkungen, an die sich der Baurechtsnehmer halten muss. Die

Baurechtsverträge, die auf dieser Basis geschlossen werden, laufen über 60 Jahre zuzüglich zwei Jahre Bauzeit und haben eine Verlängerungsoption von zweimal 15 Jahren. Außerdem sehen sie eine Entschädigung vor, sollte der Heimfall eintreten. Der Baurechtszins ist abhängig von den Baukosten, der Geschossflächenzahl und dem Verwendungszweck und variiert insofern je nach Grundstück.

Der Baurechtsnehmer muss bei diesem Züricher Modell erst zahlen, wenn die Wohnungen bezugsbereit sind. Er erhält außerdem ein Vorkaufsrecht für das Grundstück. Die Stadt profitiert davon, dass sie die Grundstücke weiterhin in ihrem Eigentum behält und regelmäßige Einnahmen erzielt. Gleichzeitig kommt sie ihrer Aufgabe nach, gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Dr. Cathrin Christoph ist PR-Beraterin und arbeitet für den Deutschen Erbbaurechtsverband e.V.
www.christoph-kommunikation.de

Quellen:

Bobka, Gabriele/Simon, Jürgen (Hrsg.) (2013): Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten.

Kletecka, Andreas/Rechberger, Walter H./Zitta, Rudolf (Hrsg.) (2004): Bauten auf fremdem Grund. Bauwerke iSd BauRG und Superadifikate. 2. Aufl.

Wanders, Paul (2013): Immobilienrecht in den Niederlanden, in: Bobka, Gabriele/Simon, Jürgen (Hrsg.): Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten, S. 431-451.

Bodenrecht & Immobilienbewertung

Das Erbbaurecht: Rechtsgrundlagen und strategische Praxistipps

Montag, 23. September 2019, in Hamburg

Das Seminar bietet einen umfassenden Überblick über die Rechtsgrundlagen des Erbbaurechts, seine praktische Gestaltung und Bewirtschaftung. Es eignet sich für Sie als Einsteiger oder als erfahrenen Erbbaurechtsverwalter öffentlicher Grundstückseigentümer, der sich einen kompletten Überblick verschaffen möchte. Als Teilnehmer aus den Bereichen Kreditwirtschaft, Immobilienbewertung, Rechtsberatung, Bauträger oder Projektentwicklung bietet Ihnen die Tagesveranstaltung Gelegenheit, das relativ fremde Erbbaurecht kennenzulernen. Auf dem Seminar treffen Sie: Erbbaurechtsgeber der Kirchen, der öffentlichen Hand, der Stiftungen und anderer gemeinnütziger Einrichtungen, der Immobilienwirtschaft, der Banken, Sachverständige für Immobilienbewertung sowie Rechtsanwälte und Notare.

Ihre Referentin:

Ulrike Kost, Leitende Kirchenrechtsdirektorin. Sie leitet das Referat Immobilien und Stiftungswesen im Landeskirchenamt München. Zuvor war sie langjährig tätig als Vorstand der größten deutschen evangelischen erbbaurechtsausgebenden Stiftung. Ihre Erfahrungen als langjähriges Mitglied und stellvertretende Vorsitzende der Grundstücks- und Baurechtskommission der EKD und als ehemalige Leiterin des AK Immobilienmanagement (Schwerpunkt Erbbaurecht) im Bundesver-

band Deutscher Stiftungen sind Grundlage ihrer über 25-jährigen Beratungstätigkeit zum Thema Erbbaurecht für Kirchengemeinden und andere öffentliche Grundstückseigentümer sowie Stiftungen.

Tagungsort:

Montag, 23. September 2019

Hotel Hafen Hamburg
Seewartenstraße 9
20459 Hamburg
Telefon: 040/311130

Tagungsgebühren:

335,00 Euro für Mitglieder des vhw
395,00 Euro für Nichtmitglieder

Weitere Informationen:

Tel.: 0511/984225-14
www.vhw.de