



Stefan Frey

Erbbaurecht: Nach 100 Jahren raus aus dem Nischendasein?



Das Erbbaurecht fristet in Deutschland auch 100 Jahre nach Inkrafttreten am 15. Januar 1919 ein Nischendasein. Es ist kaum verbreitet und es herrschen viele Vorurteile in den Köpfen von Eigentümern, Investoren und Wohnungssuchenden. Dabei vergünstigt es den Immobilienerwerb und ist äußerst flexibel, weil Erbbaurechte vererbt, veräußert und beliehen werden können. Hinzu kommt, dass es sich sowohl für Wohn- wie für Gewerbeimmobilien eignet. Kommunen können Flächen gemäß diesem Modell auch für große Infrastrukturmaßnahmen vergeben wie etwa für Flughäfen oder Gewerbegebiete. Es sichert Grundstückseigentümern durch den Erbbauzins einen langfristigen Cashflow, dessen Höhe regelmäßig gemäß dem Verbraucherpreisindex angepasst werden kann.

Auch kann Erbbau eine Lösung bei Streitigkeiten innerhalb einer Erbengemeinschaft herbeiführen: Sind sich die Eigentümer nicht über den richtigen Zeitpunkt eines Grundstücksverkaufs einig beziehungsweise der weiteren Nutzung, dann ermöglicht das Modell, dass das Areal einerseits bebaut werden kann, aber andererseits Eigentum der Erben bleibt. In Nachbarländern wie in den Niederlanden, Belgien und Großbritannien spielt Erbbaurecht eine bedeutendere Rolle. In London sind etwa 70% der Grundstücke im Erbbau vergeben; in Großbritannien insgesamt liegt die Quote bei circa 18%. In Israel gibt es Grund und Boden quasi nur in dieser Rechtsform. Auch in Russland und Singapur ist Erbbau weit verbreitet. Hierzulande sind hingegen lediglich 5% der Grundstücke durch Erbbaurechtsbestellung vergeben. Dies geht aus einer Studie der „Kölner Initiative Erbbaurecht“ hervor.

Erbbaugeber sind in Deutschland vor allem Kommunen, Kirchen und Stiftungen. Die Stadt Frankfurt am Main nimmt pro Jahr etwa 30 Mio. Euro an Erbbauzinsen für rund 6.000 Erbbaurechte ein. Ein bekanntes Beispiel ist der historische Wiederaufbau des Areals zwischen Dom und Römer, der vor einigen Monaten abgeschlossen wurde. Der Bau der 50 Gebäude wurde in Erbbaurecht vergeben.

Städtebauliche Entwicklungen sind langfristig besser steuerbar

Im Zuge hoher Baulandpreise und Wohnungsknappheit rückt Erbpacht aber auch hierzulande vermehrt in den Fokus. Dies gilt vor allem bei der Frage, ob Kommunen ihre Grundstücke für die Bebauung an Entwickler veräußern sollen und damit alle künftigen Gestaltungsmöglichkeiten aus der Hand geben oder ob sie stattdessen die Flächen behalten und dem Erbbaunehmer vertraglich eine bestimmte Bebauung und Nutzung

einräumen. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung, die in der Regel bei 60 bis 99 Jahren liegt – die aber auch länger oder kürzer sein kann – kann die Grundstücksnutzung neu vergeben werden. So kann beispielsweise eine Kommune eine Fläche im Erbbaurecht für die Bebauung einer Kita an einen Investor oder eine Privatperson geben. Die Laufzeit des Vertrags könnte 25 Jahre betragen. Wird die Betreuungsstätte danach nicht mehr benötigt und würde es Sinn machen, stattdessen an der Stelle Wohnungsbau oder Büros zu errichten, wird der Eigentümer des Kita-Gebäudes entschädigt. Das Grundstück kann neu für eine andere Nutzung vergeben werden. Die Kommune behält das Zepter des Handelns in der Hand, kann städtebauliche Entwicklungen besser steuern und auf Trends und neue Nutzernachfragen eher eingehen, als wenn sie ihre Grundstücke meistbietend veräußert, wie dies die Regel ist. Zudem werden Grundstückspekulationen durch Wiederverkäufe verhindert, die ebenfalls Preistreiber für die nachfolgenden Nutzer, Mieter wie Käufer, sein können.

Hamburg etwa hat vor einigen Monaten ein bodenpolitisches Konzept erarbeitet, wonach künftig städtische Grundstücke eher in Erbbaurecht vergeben anstatt veräußert werden sollen. Weitere Großstädte mit Wohnungsknappheit planen, ähnliche Wege einzuschlagen. Gleichzeitig versuchen Städte wie München und Berlin mit Vorkaufsrechten wieder an zusätzliche Grundstücke und Wohnungen zu kommen. Seit 2015 erwarb beispielsweise das Land Berlin auf diese Weise 1.174 Immobilien für insgesamt 213 Millionen Euro. Im Schnitt macht das 180.000 Euro pro Wohnung. Dies gleicht einer Rolle rückwärts, nachdem sich seit den 1990er Jahren viele Gemeinden von ihren Wohnungsgesellschaften getrennt hatten, nicht zuletzt, weil sie die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen nicht tragen konnten oder wollten. Die Stadt Dresden veräußerte beispielsweise 2006 ihre Wohnungsbaugesellschaft.



Damit konnte sie ihren Schulden von 741 Mio. Euro auf einen Schlag tilgen. Zwischenzeitlich gibt es viele Stimmen, die diese Entscheidung am liebsten rückgängig machen würden.

Reduzierter Zins für junge Familien möglich

Beim Erbbaurecht bleibt das Eigentum am Grundstück von dem der darauf errichteten Immobilie getrennt. Der Bauherr oder Immobilienkäufer muss also keine Grundstückskosten finanzieren. Stattdessen bezahlt er für die Grundstücksnutzung an seinen Erbbaugeber einen Zins, der bei einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung bei etwa 3 bis 4% des Verkehrswertes liegt; grundsätzlich ist dieser zwischen Erbbaugeber und -nehmer frei verhandelbar. Bei Gewerbeflächen beläuft sich der Zinssatz häufig auf bis zu 10%. Zusätzlich wird in der Regel eine Zinsanpassung fixiert, gekoppelt an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes. Üblicherweise wird alle acht bis zehn Jahre eine Anpassung vorgenommen. Der Erbbauzins ist nicht Inhalt des Erbbaurechts, sondern nur eine Belastung desselben. Vielmehr ist er Bestandteil des Grundstücks, wodurch zukünftige Erbbauzinszahlungen nicht gehandelt oder verpfändet werden können. Gleichzeitig muss sich der Erbbaugeber nicht wie ein Realeigentümer um die Vermietung, Instandhaltung, Modernisierung und Werterhaltung seines Objektes kümmern.

Mit Vergünstigungen wie einem reduzierten Zinssatz für minderjährige Kinder oder große Familien versuchen Kommunen mit Spezialprogrammen, Erbbaurechte auf ihren Grundstücken auch bei den aktuell niedrigen Darlehenszinsen attraktiv zu halten. Der Bauherr wird bei einem Erbbauvertrag verpflichtet, auf dem Grundstück ein vorher vertraglich festgelegtes Gebäude zu errichten. Auch können Vorgaben zur Sozialbindung der Wohnungen gegeben werden hinsichtlich der Miethöhen oder der Belegung. Das Erbbaurecht kann wie Volleigentum veräußert, beliehen und vererbt werden. Während der Laufzeit darf kein Vertragspartner ordentlich kündigen. Der Erbbauvertrag wird vor einem Notar abgeschlossen und ins Grundbuch eingetragen. Folglich trägt der Erbbauberechtigte auch die beim Neubau anfallenden Erschließungskosten.

Dass Erbbaurecht in Deutschland wenig verbreitet ist, liegt auch an der Angst vor juristischen Unklarheiten, die es dem Grundstückseigentümer ermöglichen, dem Hausbauer sein Gebäude wegzunehmen. Dieser sogenannte Heimfall kann jedoch vertraglich sicher geregelt werden. Unbedingt sollte festgeschrieben werden, dass dieser nur eintritt, wenn der Erbbaunehmer den Erbbauzins nicht bezahlt, er das Gebäude baulich verändert oder anders als vereinbart nutzt. Nach Ablauf des Vertrages fällt das Eigentum des Gebäudes an den Grundstückseigentümer zurück, falls vertraglich keine andere Regelung getroffen wurde. Der Erbbaugeber hat dafür an den Hauseigentümer eine Entschädigung zu zahlen. Häufig wird eine Entschädigungshöhe zwischen zwei Dritteln bis 100% des aktuellen Verkehrswertes des Gebäudes vereinbart. Alter-

nativ kann sich der Erbbaunehmer ein Ankaufsrecht auf das Grundstück zusichern lassen.

Bei Wohnungsneubau reduziert Erbbaurecht Finanzierungskosten

Viele Vorteile entfaltet Erbbaurecht beim Wohnungsneubau. Die Grundstückspreise sind in den zurückliegenden Jahren ein wesentlicher Treiber für höhere Mieten und Immobilienpreise in Ballungsregionen geworden; die Quadratmeterpreise liegen teils über 1.000 Euro. Entfällt dieser Kostenblock und wird das Grundstück im Erbbaurecht vergeben, lässt sich dadurch eher bezahlbarer Wohnraum schaffen. Somit können vor allem Familien mit Kindern entlastet werden, die schneller Wohneigentum erwerben können, weil sich ihre Kaufkosten reduzieren und sie einen geringeren Kredit aufnehmen müssen, wodurch wiederum ihre monatliche Finanzierungsbelastung im Gegensatz zu Volleigentum geringer ist. Denn gerade jungen Familien fehlt es häufig an nennenswerten Rücklagen für den Wechsel von der Miete ins Eigentum.



Abb. 1: Waldbadviertel in Köln: Luftbild (Fotos: Immobilien-Projekt-Management AG, Köln)

Dies zeigte sich auch beim Neubauprojekt „Waldbadviertel“ in Köln. Auf dem Gelände eines privaten Erbbaugebers entstanden in den zurückliegenden Jahren rund 540 Wohnungen sowie 240 Reihenhäuser. Je nach Grundstückgröße liegt die Erbpacht für die Eigenheime zwischen monatlich 100 und 137 Euro. Für Bauland im Eigentum müssten Erwerber an diesem Standort mit zusätzlich über 100.000 Euro rechnen. Trotz der besseren Finanzierungsbedingungen und der hohen Immobiliennachfrage in der Domstadt konnten sich die wenigsten Interessenten mit Erbbaurechten aus. Bei der Vermarktung hilfreich waren neben verschiedenen Präsentationen und Informationsmaterialien vor allem Rechenbeispiele. Bei diesen wurde beispielsweise dargestellt, wie hoch der zu finanzierende Grundstücksanteil bei Realeigentum im Gegensatz zur Erbpacht wäre. Dass der Erbpachtzins möglicherweise alle acht bis zehn Jahre angepasst wird und die Erbbaunehmer stärker belastet, konnte mit dem Argument entschärft werden, dass



auch das Risiko höherer Zinsen bei Anschlussfinanzierungen kaum prognostizierbar ist.



Abb. 2: Waldbadviertel in Köln: Fassaden

Erbbaumobilien auch aus Investorensicht interessant

Erbbaumobilien können auch als Investments interessant sein. Die erzielbare Rendite kann höher sein, weil kein Grundstück erworben werden muss. Somit wird für die Nutzung kein hohes Kapital gebunden. Bei vermieteten Objekten kann

zudem der Erbbauzins steuerlich als Aufwand abgesetzt werden. Investitionen in Grundstücke können hingegen nicht steuerlich geltend gemacht werden. Andererseits sind die Zinsen auch dann zu begleichen, wenn Teilflächen möglicherweise leer stehen. Eine Untersuchung von JLL kommt zu dem Ergebnis, dass zwischen 2016 und 2018 von insgesamt 2.400 Immobilientransaktionen in den sieben wichtigsten deutschen Städten lediglich 4,7% Erbbauimmobilien waren. Die Wertentwicklung dieser Objekte hielt mit der positiven Entwicklung vergleichbarer Immobilien im Realeigentum Schritt: Zwischen 2014 und 2018 lag der jährliche Wertzuwachs im Schnitt bei 13%.

Bei Investments oder Verkäufen vor Ende des Erbbaurechts ist zu beachten, dass sich der Wert umso mehr reduziert, je kürzer die Restlaufzeit ist. Dabei ist auch die Restnutzungsdauer des Gebäudes wichtig. Kann das darauf errichtete Büro- oder Wohngebäude möglicherweise noch einige Jahrzehnte genutzt werden, auch wenn der Erbbaurechtvertrag ausläuft? Hierbei ist entscheidend, welche Modalitäten zum Vertragsende fixiert sind.

Steffen Frey

Vorstand der Immobilien-Projekt-Management AG, Köln

Bodenrecht & Immobilienbewertung

Erbbaurecht intensiv – sichere Vertragsabwicklung

Mittwoch/Donnerstag, 18./19. Sept. 2019 in Mainz

Mittwoch/Donnerstag, 6./7. Nov. 2019 in Leipzig

Der vhw lädt erstmals zu einem zweitägigen Intensiv-Seminar zum Thema Erbbaurechtsvertrag ein. Im Mittelpunkt steht zunächst die Neuvertragsgestaltung. Eingehend besprochen werden aber auch diverse Probleme aus bestehenden Verträgen sowie im Zuge der Beendigung des Erbbaurechts. Das Seminar bietet den Teilnehmern darüber hinaus ausreichend Gelegenheit zur Diskussion; Fragen und Probleme aus Ihrer eigenen Praxis werden erörtert. Gern wird beim Abschluss von Neuverträgen auf gängige Muster zurückgegriffen, vorhandene Entwürfe verwendet man oftmals weiter. Nicht immer sind sie ohne Risiken für die Vertragspartner, erläutert der Referent:

- Er untersucht insbesondere die Risikobereiche „Vertragsinhalt, Erbbauzins, Heimfall, Belastung und Übertragung“ an Hand zugänglicher Vertragsmuster. Seine ausführliche Kommentierung eines gängigen Mustervertrages erhalten Sie als Teil Ihrer Seminarunterlagen.
- Er gibt Handlungshinweise hinsichtlich risikobehafteter oder defizitärer Verträge. Dabei werden die Vor- und Nachteile der Geltendmachung des Heimfalls sowie einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts behandelt. Welche Vertragsänderungen sind angebracht und auch möglich? Aus welchen Gründen können Übertragungen und Belastungen verweigert werden? Sollen auslaufende Verträge verlängert werden oder ist ein Neuvertrag vorzuziehen? Schließlich thematisiert der Referent die aktuelle BGH-Rechtsprechung zum Entschädigungsanspruch.

Insbesondere am zweiten Seminartag wird ausreichend Zeit für eine eingehende Erörterung von Fragen und Praxisproblemen aus dem Kreis der

Teilnehmer bereitgehalten. Fragen der Teilnehmer können unter fortbildung@vhw.de bis 10 Tage vor Seminarbeginn eingereicht werden. Grundkenntnisse im Grundstücks- und Erbbaurecht sollten vorhanden sein.

Ihr Referent:

Diplom-Rechtspfleger Helmut Wagner, Regierungsoberamtsrat a. D., lehrte langjährig an der Hessischen Hochschule für Finanzen und Rechtspflege in Rotenburg a. d. Fulda materielles und formelles Liegenschaftsrecht auf der Grundlage seiner praktischen Erfahrungen. Die Hochschule betreibt u.a. die Aus- und Fortbildung der Rechtspfleger aus Hessen und Thüringen. Der Referent ist Verfasser juristischer Publikationen, insbes. Mitautor im renommierten Großkommentar Meikel-Grundbuchordnung sowie im Lemke-Immobilienrecht.

Tagungsorte:

Mittwoch/Donnerstag

18./19. September 2019

InterCityHotel Mainz

Binger Straße 21 · 55131 Mainz

Mittwoch/Donnerstag

6./7. November 2019

Radisson Blu Hotel Leipzig

Augustuspl. 5–6 · 04109 Leipzig

Tagungsgebühren:

495,00 Euro für Mitglieder des vhw

595,00 Euro für Nichtmitglieder

Weitere Informationen:

Tel.: 06132/71496-2

www.vhw.de