

Rahmenbedingungen einer Grundstücksvergabe mittels Erbbaurecht

Vorteile für den Erbbaurechtsgeber

- Erhalt des kommunalen Grundvermögens
- Sicherung der vereinbarten Nutzung über die gesamte Laufzeit
- detaillierte Festlegung von Nutzungsinhalten und baulichen Maßnahmen möglich
- Nutzung kann nach Auslaufen des Vertrages neu bestimmt werden -> möglicherweise eingeschränkt bei spezifischen gewerblichen Nutzungen
- Zustimmungsvorbehalt und somit Einflussnahme beim Weiterverkauf des Erbbaurechts oder bei baulichen Veränderungen
- Regelmäßige und planbare Einnahmen durch die Erbbauzinsen
 - o der Erbbauzins kann auch kapitalisiert als Einmalzahlung geleistet werden, dann nimmt der Erbbauzins jedoch nicht mehr an der Wertentwicklung teil
 - > jedoch geringerer Verwaltungsaufwand, da Anpassung des Erbbauzinses entfällt
- durch Wertsicherungsklauseln nimmt das Erbbaurecht bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung durch die Veränderungen z.B. der entsprechenden Indizes des Statistischen Bundesamtes an möglichen Wertentwicklungen teil
- Ausreichende Sicherung der laufenden Einnahmen durch dingliche Vereinbarung der Zwangsversteigerungsfestigkeit des Erbbauzinses
- Steigerung des Bodenwertes bei entsprechender Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt - kommt aber erst nach Ablauf des Erbbaurechts zum Tragen

Nachteile für den Erbbaurechtsgeber

- § 9a Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) fungiert als mögliche Bremse für die Rentabilität des Wohnerbbaurechts, da ein Erhöhungsanspruch die gesetzlich normierte Höchstgrenze nicht überschreiten darf (Kappungsgrenze)
- zu zahlende Entschädigungsleistungen unter den Voraussetzungen des § 27 Abs. 2 ErbbauRG von mind. 2/3 des Verkehrswertes für das Bauwerk am Ende der Vertragslaufzeit
 - o abwendbar durch Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks gem. § 27 Abs. 3 ErbbauRG
 - o Kommune sollte aber finanzielle Rückstellungen treffen
- Verwaltungsaufwand
 - o z.B. Anpassung des Erbbauzinses, Erteilung von Zustimmungen

- o Aufwand durch dauerhafte Kontrolle des Vertragsverhältnisses um beispielsweise Einflussnahmemöglichkeiten sicherzustellen (z.B. Weiterverkauf, Einhaltung der Nutzungsbindung), aber auch Überwachung der Einhaltung der Pflichten des Erbbauberechtigten
- Möglicherweise Zwang zur Anpassung des Erbbauzinses zur Abwendung eines (unrentablen) Heimfalls
- Vorsorge Heimfall:
 - o Für den Erbbaurechtsgeber bestehen im Falle der Ausübung des Heimfalls folgende Möglichkeiten: Umwandlung in ein Eigentümererbbaurecht oder Übertragung an einen Dritten (§ 3 ErbbauRG)
 - o Zwangsversteigerung: sollte die Ausübung des Heimfalls unwirtschaftlich sein, kann eruiert werden, ob die Zwangsversteigerung abgewartet/betrieben werden sollte (insbesondere, wenn der Erbbauzins zwangsversteigerungsfest vereinbart wurde) -> Einzelfallprüfung
 - o Der Heimfall ist auch eine Sanktionsmöglichkeit, die bei einer Verletzung gegen definierte vertragliche Verpflichtungen als Bremse fungiert (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG). So können diese durchgreifender und vor allem langfristiger durchgesetzt werden, als dies bei anderen vertraglichen Regelungen möglich ist

Vorteile für den Erbbauberechtigten

- Liquiditätsvorteile
 - o Geringere Gesamtinvestition, da der Grundstücksankauf entfällt (Liquiditätsvorteil nimmt jedoch bei niedrigen Darlehenszinsen ab)
 - o kein preistreibender Bieterwettbewerb wie u.U. beim Kauf, Grundstücksspekulation wird verhindert
 - o Verkauf und Beleihung des Erbbaurechtes können nur bei Unzumutbarkeit verweigert werden (§ 7 Abs. 1 und 2 ErbbauRG)
- Vermögensaufbau
 - o Rechtssicherheit durch dingliche Regelungen
 - o Steigende Bodenwerte finden nach dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages hinsichtlich der Erbbauzinsanpassung keine Berücksichtigung mehr (es sei denn, sie sind Gegenstand der Anpassungsvereinbarung)
 - o Wertanpassungen erfolgen bei Erbbaurechten - je nach Vertragsgestaltung - in der Regel alle 3, 5 oder 10 Jahre

Nachteile für den Erbbauberechtigten

- Dauerhafte Belastung mit Erbbauzinsen / Wertanpassungen insbesondere, wenn der Abschluss des Vertrages zu Zeiten sehr hoher Bodenwerte / Erbbauzinsen erfolgte
- Nachfrageabhängige schlechtere Vermarktbarkeit von Erbbaurechten auf dem Immobilienmarkt

Erbbauzins

- Langfristige Nutzung auf Zeit – der Erbbauzins orientiert sich nicht am Kapitalmarktzins
- Die Erbbauzinsreallast sollte aufgrund der langen Laufzeit (ca. 40-60 Jahre) eine Mischkalkulation i.R. der Erwartung hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklungen abbilden
- Die turnusmäßigen Anpassungen erfolgen z.B. anhand von Einkommensentwicklungen und Preisniveau (Indizes des Statistischen Bundesamtes)
- Positive wie negative Veränderungen der Kapitalmarktzinsen können und sollten nicht laufend auf die Erbbauzinssätze übertragen werden
 - o Bei einer länger anhaltenden Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt könnte folgendes Vorgehen erwogen werden:
 - Erbbauzinsreallast wird dinglich in voller Höhe mit wertsichernder Gleitklausel vereinbart
 - Es erfolgt eine zeitlich befristete schuldrechtliche Absenkung des Erbbauzinses unter Verweis auf die aktuellen niedrigen Kapitalmarktzinsen
 - Auch für den schuldrechtlich vereinbarten Erbbauzins sollte eine Wertsicherungsklausel vereinbart werden, damit die Schere zur Erbbauzinsreallast im Laufe der Zeit nicht zu groß wird (z.B. bei Verlängerung der Vereinbarung)
 - Nach Ablauf dieser Frist gilt entweder automatisch der vorher vereinbarte Erbbauzins oder es müsste über die Fortsetzung neu verhandelt werden
 - aber: mögliche Beleihungsproblematik bei divergierendem schuldrechtlich abgesenkten und dinglich in voller Höhe gesichertem Erbbauzins
 - Für gemeinnützige Nutzungen könnte auch das Instrument der Stundung aktiver eingesetzt werden (z.B. bei Pflegeeinrichtungen Stundung der Gegenleistung bis zum Ende der Vertragslaufzeit)
- Möglichkeiten der Gestaltung von Erbbauzinsen
 - o es besteht beispielsweise auch die Möglichkeit, den Erbbauzins in den Wettbewerb zu stellen (z.B. Konzeptverfahren oder Ausschreibungen) oder eine Staffelung nach Zeitabschnitten vorzusehen (Anlaufphase)

Darstellung der Bandbreite der Höhe der Erbbauzinsen nach Kategorien

Abfrage des Deutschen Städtetages (Stand 21.04.2011; teilaktualisiert 25.01.2017; sowie manuell ergänzt um aktuelle bekannte Erbbauzinssatzanpassungen)

Wohnnutzung:

niedrigster Erbbauzinssatz: 2,1%

höchster Erbbauzinssatz: 6%

durchschnittlich: 4%

Gewerbe:

niedrigster Erbbauzinssatz: 1%

höchster Erbbauzinssatz: 7,1%

durchschnittlich: 5%

Soziale, sportliche, kulturelle Zwecke:

Vielfalt an individuellen Lösungen in den einzelnen Städten (z.B. 0,75 % für Pflegeheime oder Festbeträge von 0,26 €/qm für Sportnutzungen)

Quelle: Deutscher Städtetag