

Das Erbbaurecht – wesentliche Inhalte und Funktion - Impulsvortrag

Auf der Fachtagung „Erbbaurechte – ein Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum“



Vortrag von Dr. Matthias Nagel



Themenübersicht

1. Basic 1: Was ist ein Erbbaurecht ?
2. Basic 2: Warum vergebe ich ein Erbbaurecht?



Erbbaurecht

- Trennung von Grund und Haus in der Eigentümerstellung





Erbbau

- Grundstück wird mit einem Erbbau belastet
- Grundstückseigentümer bekommt dafür i.d.R. Erbbauzinsen
- Für den Erbbauberechtigten wird ein eigenes Grundbuch angelegt
- Bei Verkauf verkauft der Hauseigentümer sein Haus und das Erbbau
- Laufzeit des Erbbaus individuell vereinbar (idR 60 bis 99 Jahre)



Erbaurecht – Möglichkeiten bei der Vergabe

- Für Einfamilienhäuser
- Für Mehrfamilienhäuser (WEG Recht beachten)
- Für Investoren zur Errichtung von Mietgebäuden
- Schul- und Unistandorte
- Im gewerblichen Bereich
 - Häfen
 - Industrieanlagen
 - Supermärkte
 - Besondere Gewerbeobjekte: z.B. Fussballstadien, unterirdische Anlagen
 -



Vertragsgestaltungen im Erbbauerechtsvertrag (1/2)

- Vertrag = für beide Seiten akzeptierbar
 - Was will der Erbbauerechtsausgeber?
 - Regelmäßigen Erbbauzins in angemessener Höhe
 - Umsetzung einer Bauverpflichtung durch den Erbbauerechtsnehmer
 - Sicherung seiner Genehmigungsvorbehalte (§§ 5-7 ErbbauRG ; Belastungen, Verkauf etc.)
 - Sicherung seiner Erbbauzinsen in der Zwangsvollstreckung
 - Wertsicherungsklausel wegen der langen Laufzeit des Vertrages
 - spezialisierte Heimfalltatbestände



Vertragsgestaltungen im Erbbauerechtsvertrag (2/2)

- Was will der Erbbauerechtsnehmer?
 - Lange Nutzungsdauer des Grundstückes
 - Angemessener marktgerechter Erbbauzins
 - Klare Regelung zu Entschädigungsleistungen bei Auslauf des Vertrages
 - Möglichst wenig Einschränkungen bei Belastung seines Erbbauerechts (Genehmigungsvorbehalte ; Risiko für den Erbbauerechtsausgeber?)
 - Erhaltung einer Werthaltigkeit und Verkaufbarkeit seiner Immobilie
 - Vorkaufsrecht bei Verkauf des Grundstückes



Warum vererbe ich ein Erbbauerecht? (1/3)

- Vorteile für den Erbbauerechtsausgeber
 - Grundstückseigentümereigenschaft
 - Man bleibt Eigentümer des Grundstückes und erhält somit sein 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 steigern.
 - Regelmäßige Einnahme über Erbbauzinsen
 - man bekommt einen regelmäßigen Erbbauzins als Einnahme. Dies bedeutet, dass man als Grundstückseigentümer neben der positiven Vermögensentwicklung noch weiterhin regelmäßige Einnahmen zusätzlich generiert.



Warum verlege ich ein Erbbaurecht? (2/3)

- Vorteile für den Erbbaurechtsausgeber
 - Einnahmesteigerungen über Wertsicherungsklauseln
 - Dies bedeutet, dass sich während der Laufzeit des Vertrages die absolute Einnahme an Erbbauzinsen auch noch regelmäßig steigert und man darüber inflationsbedingte Mehrkosten auffangen kann.
 - Zustimmungsvorbehalte bei Weiterverkauf des Erbbaurechtes
 - Man kann als 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. Solche Einflussmöglichkeiten hat man bei einem Verkauf nicht mehr. Gegebenenfalls sollte man dabei bestimmte Anforderungen, die man an einen Erbbauberechtigten erfüllt sehen möchte, im Erbbaurechtsvertrag normieren, da ansonsten die Gründe für eine Nichtzustimmung auf rein wirtschaftliche Faktoren beschränkt sind.



Warum vererbe ich ein Erbbaurecht? (3/3)

- Vorteile für den Erbbaurechtsausgeber
 - Verhinderung von Bodenspekulationen:
 - Im Weiteren kann durch das Instrument Bodenpreisspekulationen entgegen gewirkt werden. Dies ist insbesondere für Kommunen von Bedeutung, in denen es aufgrund ständig steigender Bodenpreise immer schwieriger wird, auch bezahlbaren Wohnraum anzubieten.
 - Nachhaltige Baulandentwicklung
 - Gerade im gewerblichen Bereich kann über eine revolvierende Nutzung der Flächen, eine weitere Flächenversiegelung verhindert werden. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit ist im gewerblichen Bereich idR eine „grüne Wiese“ wieder zurück zu geben, die dann wieder neuen Gewerbetreibenden zur Verfügung steht, ohne dass es einer neuen Ausweisung von Gewerbebauland bedarf.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© 2019



Vortrag von Dr. Matthias Nagel

 Deutscher
Erbbaurechtsverband