

Grundlagen zum Erbbaurecht (Übersicht)

Was bedeutet Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht stellt das Recht des Erbbaurechtsnehmers dar, auf einem kommunalen Grundstück ein Bauwerk (Wohnhaus) zu errichten bzw. zu nutzen.

Eigentümer des Grundstücks bleibt weiterhin die Stadt Karben.

Der Erbbaurechtsnehmer wird Eigentümer des von ihm errichteten Bauwerks und kann das Grundstück für eigene Zwecke nutzen.

Das Erbbaurecht kann durch den Erbbaurechtsnehmer vererbt und mit Zustimmung der Stadt Karben nach Ablauf einer initialen Haltedauer, i.d.R. 4 Jahre, veräußert werden.

Geregelt werden Rechte und Pflichten in einem „Erbbaurechtsvertrag“ zwischen dem Erbbaurechtsnehmer und der Stadt Karben.

Was kostet das Erbbaurecht?

Für die Einräumung des Erbbaurechts sind vom Erbbaurechtsnehmer „Erbbauzinsen“ auf den Grundstückswert zu zahlen.

Der zu zahlende Erbbauzins für private Nutzungen ist grundsätzlich ist er frei vereinbar.

Für die Berechnung wird häufig das aktuelle Zinsniveau des Kapitalmarkts herangezogen, analog Baufinanzierungen.

Bei Anpassungen des Erbbauzinses während der Laufzeit dient üblicherweise der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI).

Eine Anpassung ist grundsätzlich alle 3 Jahre möglich, wenn sich der Index seit der letzten Erhöhung des Erbbauzinses stark verändert hat.

Die Feststellung, ob eine Anpassung des Erbbauzinses erfolgen muss, wird durch vorab zu bestimmende Anpassungskriterien festgelegt (Beispiel: Anpassung des Zinses, wenn sich der Index seit der letzten Betrachtungsperiode um 5% nach oben/ unten entwickelt hat).

Auch der Index des **Bruttomonatsverdiensts vollbeschäftigter Arbeitnehmer** kann ergänzend herangezogen werden.

Laufzeit des Erbbaurechts

Für private Zwecke werden Erbbaurechtsverträge i.d.R. mit Laufzeiten zwischen 60 und 99 Jahren abgeschlossen.

Was passiert nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages?

Nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages erhält der Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Bauwerks zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags.

Vorteile der Stadt Karben bei Einräumung von Erbbaurechten

1. (Junge) Familien mit Kindern und geringem Einkommen können gezielt gefördert und der Traum vom eigenen Heim ermöglicht werden.
Gute Marketingmöglichkeit – „Wir reden nicht nur, sondern machen bauen gezielt möglich, in einer Zeit, in der es für Familien immer schwieriger wird, Eigentum zu erwerben.“
2. Fortlaufende stetige Zinszahlungseingänge über lange Laufzeiten. Diese erhöhen das ordentliche Ergebnis der Stadt. Erlöse aus Grundstücksveräußerungen sind einmaliger Natur und erhöhen das a. o. Ergebnis bzw. das Ergebnis im investiven Etat.
3. Grundstücke bleiben langfristig im Eigentum der Stadt und können nach Ablauf des Erbbaurechts ggf. wieder durch die Kommune genutzt werden.
4. Die Stadt kann vertraglich Einfluss auf die Bauten Gestaltung nehmen (Art, Umfang, Nutzung)
5. Alle mit dem Grundstück verbundenen Kosten verbleiben beim Erbbaurechtsnehmer.
6. Die Stadt hat bei Veräußerung ein Mitbestimmungsrecht
7. Bodenwertveränderungen stellen stille Reserven dar
8. Zur Vermeidung von Liquiditätsnachteilen könnten in Höhe der zum Erbbaurecht vergebenen Grundstücke ggf. Darlehen aufgenommen werden. Der Zins für kommunale Darlehen liegt deutlich unter dem Finanzierungssatz für private Bauherren.

Nachteile der Stadt Karben bei Einräumung von Erbbaurechten

1. Langfristige Liquiditätsbindung

Die Grundstücke müssen ggf. von der Stadt erworben werden. Liquidität fließt ab.

a. Die Stadt ist durch die Erbbaurechtsverträge langfristig an die Grundstücke gebunden. Sofern die Stadt gerade einen Liquiditätsüberschuss hat, kann das in Kaufperiode sogar ein gewünschter Effekt sein.

b. In anderen Perioden können ggf. Liquiditätsengpässe entstehen, die dann über Kredite zu finanzieren sind. Allerdings könnten diese Kredite über die lfd. Erbbaurechtszahlungen gegenfinanziert werden.

2. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko besteht grundsätzlich, wenn zwischen den Zinsänderungsperioden starke Zinsänderungen auftreten und diese erst nachgelagert weitergegeben werden können.

3. Zinsausfallrisiko

Sollten Erbbaurechtsnehmer keine Zinsen zahlen, so kann die Stadt erst nach 2 Jahren verwerten (Veräußerung des Bauwerks zur Bedienung der ausstehenden Forderungen aller Gläubiger).

Die Berücksichtigung des ersten Rangs im Grundbuch ist bei der Vertragsgestaltung elementar.

4. Weitere Initialkosten

Zusätzlich zu dem „Muster-Grundstückskaufvertrag“ muss mit einem Rechtsanwalt/Notar ein „Muster-Erbbaurechtsvertrag“ aufgesetzt und Grundbucheinträge vorgenommen werden.

5. Laufender Verwaltungsaufwand

Die laufenden Zinszahlungen der Erbbaurechtsnehmer sind anzufordern und der Eingang zu überwachen.

Bei ausbleibenden Zinszahlungen sind Mahnungen durchzuführen und nachfolgend rechtliche Schritte einzuleiten.

Bei Verkäufen entsteht Zustimmungsbedarf der Stadt.

6. Entschädigung des Erbbaurechtsnehmers nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrags

Nach Ablauf des Vertrags muss die Stadt dem Erbbaurechtsnehmer den Verkehrswert des Bauwerks zahlen. Sollte die Stadt/WOBAU keine Verwendung für das Bauwerk haben, entstehen zusätzliche Kosten, ggf. auch für den erforderlichen Abriss.