



## RICS Positionen

Erbbaurecht stärken –  
Bauland aktivieren



# Präambel

Als renommierte internationale Berufsorganisation mit über 25-jähriger Repräsentanz in der deutschen Immobilienwirtschaft bringen wir uns in den politischen Dialog ein.

Grundlage hierfür ist unser Selbstverständnis als unabhängiger und neutraler Politikberater im Sinne des Gemeinwohls. Die RICS erstellt aus Expertensicht Konzepte für komplexe Themen mit Bezügen zur Wirtschaft und Politik. Immobilien werden dabei als integraler Teil von Lösungsansätzen für wichtige gesellschaftspolitische Fragestellungen betrachtet. Dabei kann auf eine breite und ganzheitliche immobilienwirtschaftliche Expertise zurückgegriffen werden. Unsere Mitglieder sind in verschiedenen Disziplinen tätig, darunter Immobilienbewertung, Immobilienrecht, Immobilienfinanzierung, Architektur und Stadtplanung,

Bausträgergeschäft und Projektentwicklung oder Immobilieninvestition.

Dabei werden insbesondere Fragestellungen zu globalen Herausforderungen diskutiert: die zunehmende Urbanisierung und Landflucht, der notwendige Ausbau der Infrastruktur oder die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklung. Auf der Grundlage der Erkenntnisse des RICS Future Reports werden für globale Herausforderungen lokale Lösungen formuliert, wie beispielsweise der Wohnraumschaffung oder der Erhaltung attraktiver Stadt- und Ländräume. Im aktuellen Positionspapier widmen wir uns dem Instrument des Erbbaurechtes und diskutieren, ob dieses aus Sicht der Geber und Nehmer ein probates Mittel zur Aktivierung von Bauland sein kann.



# RICS-Empfehlungen zum Erbbaurecht: Standardisierung notwendig

- 1.** Lange Laufzeit wählen > 99 Jahre.
- 2.** Erbbauzins projektgerecht ausgestalten.
- 3.** Bei der Ausgestaltung des Erbbauzinses eine Reihe von Aspekten beachten, die eine projektspezifische Lösung und die Beachtung unterschiedlicher Interessen ermöglichen.
- 4.** Es muss nicht immer der klassische jährliche Erbbauzins sein.
- 5.** Der Erbbauzins kann ganz oder teilweise kapitalisiert und als Einmalzahlung geleistet werden. Nicht zuletzt, um fiskalische Interessen zu bedienen und den Effekt niedrigerer Erbbauzinsen während der Laufzeit auszugleichen.
- 6.** Anstieg des Erbbauzinses absolut beschränken (z.B. auf Inflation gedeckelt), dabei sind stets die langen Laufzeiten zu beachten.
- 7.** Es können (in Verbindung mit einer [teilweisen] Kapitalisierung) erbbauzinsfreie Zeiten oder Phasen mit einem reduzierten Erbbauzins vereinbart werden.
- 8.** Reduzierungen können mit der Einhaltung eines bestimmten Konzepts und der damit verbundenen Erreichung z.B. städtebaulicher und/oder sozialer Zwecke verknüpft werden und so eine Kompensation erreicht werden.
- 9.** Änderungen bei der Grunderwerbsteuer erreichen: Anrechnung der Restlaufzeit auf die Grunderwerbsteuer bei der [vorzeitigen] Verlängerung streichen. Für die Restlaufzeit wird dieses derzeit doppelt erhoben.
- 10.** Erbbauzinsreallast als bei Zwangsversteigerung bestehenbleibendes Recht nach § 9 Abs. 3 ErbbauRG vereinbaren. Dies erhöht den deckungsstockfähigen Anteil und verbessert dadurch die Finanzierbarkeit.
- 11.** Übertragung nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages des Gebäudes zu 100 % des Verkehrswertes – Dadurch entstehende Risiken beim Grundstückseigentümer sind durch adäquate Vertragsgestaltung abzusichern: Dieser könnte sich für den Fall einer Neuvergabe vorbehalten, nur den im Rahmen einer Ausschreibung erzielbaren Betrag zu erstatten, der 100 % des Verkehrswertes entspricht.



„Die Urbanisierung und die damit einhergehende Notwendigkeit der nachhaltigen Wohnraumversorgung ist eine der zentralen politischen, wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen des kommenden Jahrzehnts. Steigende Kosten der Wohnraumentwicklung durch u. a. steigende Baukosten erschweren vor allem den Bau kostengünstiger Mietwohnungen. Die Vergabe von Erbbaurechten kann in der richtigen vertraglichen Ausgestaltung und bei entsprechender politischer Weichenstellung die Entstehung von kostengünstigem Wohnraum positiv befördern.“

**André Kazmierski FRICS, WERTGRUND  
Immobilien AG, Vorsitzender der RICS Professional  
Group Residential**

# Wohnraum und Gebäude der sozialen Infrastruktur bezahlbar machen – Investitionskosten senken – Handlungsspielraum für Kommunen stärken

## Ist die verstärkte Nutzung von Erbbaurechten ein Baustein, um diese Ziele zu erreichen?

Gern wollen wir die Bundesregierung, die Politik sowohl im Bund, im Land und in den Kommunen unterstützen, weitere Lösungen im Bereich des bezahlbaren Wohnraums und hier insbesondere bei der Baulandaktivierung zu diskutieren.

Wir sprechen uns für eine intensive Auseinandersetzung mit dem Erbbaurecht aus, um seine Akzeptanz bei potenziellen Erbbaurechtsgebern und auch bei Investoren zu erhöhen. Damit dieses gelingt, benötigt es neben dem politischen Gestaltungswillen auch technischer Standards, um die komplexen Fragestellungen in der Bewertung und Finanzierung adäquat bearbeiten zu können. Dabei ist uns bewusst, dass selbst bei Erreichung des Ziels der stärkeren Nutzung nur ein begrenzter Beitrag für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erzielt werden kann.

## Status Quo – Erbbaurecht als Chance erkannt?

Insbesondere bei der Neuschaffung von Wohnraum, Büro- und anderen Arbeitsplätzen sowie Quartieren ergibt sich aufgrund der limitierten Verfügbarkeit von Bauland ein Flaschenhals. Vielfach wollen sich Grundstückseigentümer im aktuellen Zinsumfeld nicht von ihrem Eigentum trennen. Hier bietet sich mit dem Erbbaurecht ein Instrument an, um auf der einen Seite dem Grundstückseigentümer eine auskömmliche Rendite und auf der anderen Seite dem Erbbaurechtsnehmer die Errichtung eines Gebäudes zu ermöglichen.

## Kommunen und Gebietskörperschaften als Eigentümer von Grundstücken und Bauland

Für Kommunen und andere Gebietskörperschaften als Eigentümer von Bauland tritt ein klares Dilemma zutage: Verkaufen sie Grundstücke zur Bebauung, wird häufig eine Veräußerung staatlichen Tafelsilbers beklagt. Verkauft die öffentliche Hand geeignete Flächen nicht, wird mangelnde Unterstützung bei der Bereitstellung von beispielsweise bezahlbarem Wohnraum kritisiert.

Das gilt vor allem bei der Veräußerung des Volleigentums, denn diese führt langfristig immer dazu, dass die Kontrolle über die Nutzung verloren geht; eine wirksame Nutzungsbindung kann bei Veräußerung des Volleigentums nur begrenzt vereinbart werden.

Das Erbbaurecht eröffnet eine Reihe von Gestaltungsmöglichkeiten, um diese Herausforderungen zu meistern.

1. Das Erbbaurecht ermöglicht es, Flächen zur Bebauung zu vergeben, deren Verkauf ausscheidet, weil die Kontrolle über die Grundstücke nicht aufgegeben werden soll.
2. Die Anfangsinvestitionen des Bauherrn sind in der Regel geringer, da der Grundstückskaufpreis nicht getilgt werden muss.
3. Kombiniert man das Erbbaurecht mit einer Reduzierung des Erbbauzinses, die an die (soziale und/oder städtebauliche etc.) Zweckerfüllung (oder eine andere Gegenleistung) gekoppelt ist, lässt sich dieser Vorteil auch dauerhaft nutzen, ohne zu einer zu starken haushalterischen Belastung des Erbbaurechtsgebers zu führen. Eine modellhafte Lösung muss natürlich auf den Einzelfall angepasst werden. Dabei können auch infrastrukturelle Maßnahmen mit zum Gegenstand des Erbbaurechts werden und so den Verzicht auf einen Verkaufserlös rechtfertigen.
4. Statt Tafelsilber zu Höchstpreisen zu verkaufen, kann nachhaltige Stadtpolitik betrieben werden.



„Die Vergabe von Grundstücken im Rahmen eines Erbbaurechts empfiehlt sich heute besonders, wenn es in Städten und Gemeinden um die Schaffung von preiswertem Wohnraum geht. Das Erbbaurecht ermöglicht die Festschreibung des sozialen Nutzungszwecks des Grundstücks – und das über sehr lange Zeiträume. Allerdings muss solchen Bindungen auch ein angemessener Erbbauzins gegenüberstehen. Bezahlbaren Wohnungsbau gibt es nicht zum Nulltarif.“

**Johannes Baumgartner FRICS, Erzb. Oberrechtsdirektor, Erzbischöfliches Ordinariat | Verwaltung der kirchlichen Stiftungen des öffentlichen und des privaten Rechts der Erzdiözese Freiburg**

Wenn es gelingt, auf diesem Weg Bauland zu kostengünstigen Konditionen zu vergeben, führt dies zu geringeren Investitionskosten und kann insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur die wirtschaftliche Machbarkeit begünstigen oder überhaupt erst schaffen. Das Erbbaurecht leistet damit einen entscheidenden Beitrag, denn der Grundstückseigentümer behält Einfluss auf die Bauvorhaben. Die Stadt Berlin hat deshalb in ihrem Koalitionsvertrag das Erbbaurecht unter anderem bereits als Instrument der Daseinsfürsorge genannt. Aber auch im Abschlussbericht „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wurde das Instrument erwähnt. Bislang wird das Erbbaurecht dennoch relativ selten angewendet. Nach aktuellen Studien sind nur 5 % der für das Wohnen genutzten Flächen in Deutschland auf Erbbaurechten entstanden.

## Erfahrungen aus anderen Ländern nutzen

In einigen anderen europäischen Staaten nutzt man das Erbbaurecht sehr viel intensiver. In Großbritannien und in den Niederlanden beispielsweise, besonders in Ballungszentren wie Amsterdam, ist es eher die Regel als die Ausnahme, dass Gebäude im Rahmen des Erbbaurechts errichtet bzw. weiterveräußert werden, ohne dass die Grundstücke verkauft werden. Allein die Stadt Amsterdam ist Eigentümer von 80 % der Grundstücke und hat ungefähr 200.000 Verträge geschlossen.

Beim üblichen laufenden Erbbaurecht wird der Erbbauzins einerseits alle 50 oder 75 Jahre und andererseits zum Ende der Laufzeit bzw. bei der Verlängerung auf der Grundlage des Wertes von Grund und Boden angepasst. Bei stark gestiegenen Grundstückswerten ergeben sich damit stark erhöhte Erbbauzinsen und Kosten für die Hauseigentümer.

Bei der noch neuen Form des ewigen Erbbaurechts wird dieses Kostenrisiko ausgeschlossen. Der Erbbauzins ist fest vereinbart, und unabhängig von der Erhöhung des Grundstückswertes. Dieses System wurde in Amsterdam 2016 eingeführt. Die Erbbauzinsen werden lediglich anhand der Inflation indexiert, damit wird allenfalls eine relative Steigerung der Bodenkosten im Rahmen des inflationsrelevanten Warenkorb gewährt und die Erhöhung von aktuellen Grundstückswertschwankungen abgekoppelt.

Die OECD<sup>1</sup> würdigt in einer Analyse ausdrücklich die Einführung dieses Systems als Beitrag für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Überdies belegen Studien diesen Preiseffekt von Gebäuden im Volleigentum im Verhältnis zu Gebäuden mit Grundstücken, für die ein Erbbaurecht besteht. In Deutschland werden diese Effekte nicht immer zu beobachten sein, dies mag zum einen an der Ausgestaltung des Einzelfalls liegen, aber auch in der mangelnden Beschäftigung mit dem Instrument.

Gleichwohl zeigen die Erfahrungen im Nachbarstaat, dass es auf die Ausgestaltung des Erbbaurechts ankommt. Großen Einfluss haben demnach die Laufzeit des Erbbaurechts sowie die Anpassung und Ermittlung der Höhe des Erbbauzinses.

Dabei ist in Ländern, in denen die Bestellung von Erbbaurechten üblich ist, die Laufzeit oft sehr lang. So wurde unter anderem in Australien zum Ende des Jahrtausends die zulässige Laufzeit auf bis zu 999 Jahre ausgedehnt. In Deutschland hingegen ist eine Gesetzesänderung nicht notwendig. Es gibt keine gesetzliche Begrenzung der Laufzeit auf 99 Jahre.

Diese Regelung hatte sich jedoch in den Köpfen fest verankert, denn im Vorgänger des BGB, dem Preußischen Allgemeinen Landrecht, war geregelt, dass man nach 100 Jahren das Eigentum an einem Grundstück „ersitzen“ konnte; das heißt, man erwarb das Eigentum aufgrund des durchgehenden Besitzes.

Um dies zu vermeiden, wurden 1919 bei Einführung der ErbbauRVO maximal 99 Jahre als Laufzeit vereinbart. Mit Einführung des BGB entfiel die Möglichkeit des Erlangens des Eigentums durch das Ersitzen über 100 Jahre. Damit ist die Abwehrreaktion auf ein nicht mehr gültiges Gesetz obsolet, eine rechtliche Beschränkung der Laufzeit gibt es demzufolge nicht.

1 <https://www.oecd.org/regional/regional-policy/Amsterdam-Policy-Highlights-EN.pdf>



„Beim Verkauf eines Grundstücks verliert der Eigentümer früher oder später die Kontrolle über das Grundstück. Als Erbbaurechtsgeber kann er die Kontrolle behalten und die Risiken der Projektentwicklung bzw. des Asset Managements trotzdem abgeben. Das Erbbaurecht bietet dafür eine umfangreiche Palette von Gestaltungsmöglichkeiten und erlaubt es in nahezu jedem Fall, ein für beide Parteien des Erbbaurechtsvertrages attraktives Paket von Gegenleistungen für die Überlassung des Grundstücks zu vereinbaren. Vor allem wenn man nicht ausschließlich Erlösmaximierung anstrebt, lässt sich die Zahlung von Geld (einmalige und/oder gestreckte Zahlung, variable Höhe des Betrages) mit nicht-monetären Leistungen verknüpfen, z. B. der (dauerhaften) Erfüllung städtebaulicher Ziele. Unter dem Strich eine Win-Win-Situation.“

**Dr. Hermann Stapenhorst MRICS, Rechtsanwalt und Notar | Partner, 3A Partnerschaftsgesellschaft mbB**



## Vorteile des Erbbaurechts

### 1. Reduzierung des Eigenkapitalanteils

Ein geringerer Gesamtfinanzierungsbedarf ermöglicht Finanzierungen bei niedrigerem Eigenkapital bzw. bei gleichem Eigenkapitalbetrag steigt der relative Eigenkapitalanteil. Bei passender Gestaltung des Erbbaurechtsvertrages ist eine gegenüber dem Volleigentum unveränderte Gestaltung der Finanzierungsbedingungen möglich. Bei einer Finanzierung tritt anstelle von Zins und Tilgung für den Grundstücksanteil der Erbbauzins, was sich in der Regel positiv auf die Gebäudefinanzierung auswirkt. Zudem führt die Zahlung der Erbbauzinsen zu einer Einschränkung des Anspareffekts, der sich bei Erwerb des Volleigentums durch das Annuitätendarlehen auch für das Grundstück ergibt. Das korrespondiert letztlich mit dem geringeren Gesamtinvestitionsbedarf.

Wenn der Grundstücksanteil nicht finanziert werden muss, können bei Nutzung des Erbbaurechts trotzdem die gleichen finanziellen Konditionen wie bei der Finanzierung des Gebäudeteils erzielt werden.

#### Beispiel Volleigentum (Kaufpreis 10 Mio. €):

80% Finanzierung (8 Mio. €) mit entsprechender Grundschuld führt in der Regel zu einem deckungsstockfähigen Volumen von ca. 40% des finanzierten Volumens (3-3,5 Mio. €).

#### Beispiel Erbbaurecht:

Das gleiche Objekt verursacht einen geringeren Investitionsbedarf, da das Erbbaurecht nicht finanziert werden muss (7 Mio. € statt 10 Mio. €). Bei gleichem Eigenkapital ist die Finanzierungsquote niedriger, (5 Mio. € entsprechen ca. 70% des Finanzierungsbetrags von 7 Mio. €), allerdings ist der Erbbauzins bei der Berechnung des Beleihungswerts mindernd zu berücksichtigen, so dass wiederum ca. 40% des finanzierten Volumens deckungsstockfähig sind (ca. 2 Mio. €).

#### Ergebnis:

Die Quote des deckungsstockfähigen Anteils am Beleihungswert im Verhältnis zum Finanzierungsbedarf bleibt gleich! Damit sind prinzipiell die gleichen Finanzierungsbedingungen möglich.

Eine dauerhafte Minderung des Erbbauzinses führt sogar zu einem höheren Beleihungswert und infolge der besseren Refinanzierungsmöglichkeiten der Finanzierer zu besseren Konditionen bzw. zur Möglichkeit der Finanzierung mit geringerem Eigenkapital bei gleichbleibenden Konditionen. Wirtschaftlich stellt die Reduzierung des Eigenkapitalbedarfs bzw. die Verbesserung der Finanzierungsbedingungen eine Gegenleistung für die Erfüllung der sozialen und/oder städtebaulichen Zielsetzung dar.

### 2. Mehr bezahlbares Wohneigentum für Normalverdiener

Besonders deutlich wird dies, wenn unterstellt wird, dass ein Bauträger auf einem Erbbaugrundstück Eigentumswohnungen errichtet und diese weiterverkauft. Für die Erwerber – die Privathaushalte – ist es von entscheidender Bedeutung, wie hoch die Gesamtinvestition ist, auch wegen der in der Mehrheit notwendigen Finanzierung und des dafür benötigten Eigenkapitals. Wenn hier rund 30% (in Ballungsräumen bis zu 60%) des Kaufpreises wegfällt, kann dies einer der Hebel sein, um die Schaffung von Wohneigentum für Normalverdiener in den Städten mit besonders hohen Kaufpreisen überhaupt zu ermöglichen.

### 3. Bauverpflichtung und Sicherstellung des notwendigen Wohnungsbaus

- Das Erbbaurecht ermöglicht die Nutzbarmachung von Flächen, die sonst ungenutzt bleiben, da der (öffentliche) Grundstückseigentümer das Volleigentum aus unterschiedlichen Gründen nicht aufgeben will.
- Zudem kann die Einhaltung von Auflagen von strategischer Bedeutung sein, die sich aus der Nähe zu hoheitlichen Auflagen ergeben, beispielsweise die Bebauung am Rande von Flughäfen. Bei der Neuentwicklung des Flughafens BER wurden so enge Bindungen bei der Nutzung und technischen Ausstattung bestimmter, von Drittinvestoren errichteter Gebäude sichergestellt.
- Man kann das „Liegenlassen“ der Baugenehmigung sanktionieren bzw. verhindern. Wird zu einem vereinbarten Termin nicht gebaut, kann sich der Eigentümer die Rückforderung des Erbbaurechtes vorbehalten („Heimfall“). Dieses kann mangels zu entschädigendem Gebäude dann auch entschädigungsfrei gestaltet werden. (Achtung: Belastungszustimmung nur mit entsprechenden Klauseln erteilen, die sicherstellen, dass Belastungen nur zur Errichtung des Gebäudes verwendet werden dürfen!).



„Aus Sicht der privaten Immobilieninvestoren sollte die Ausgestaltung des Erbbaurechts als Instrument zur Baulandaktivierung ausgewogen sein. Schließlich wird diese Gruppe einen maßgeblichen Anteil bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu tragen haben.“

**Roman Heidrich MRICS, Senior Team Leader,  
Valuation & Transaction Advisory, Jones Lang  
LaSalle SE, stv. Vorsitzender der RICS Professional  
Group Residential**

## 4. Langfristige Nutzungsbindung und Konzeptvergabe ermöglichen

Bei einem Verkauf von Volleigentum ist die langfristige Nutzungsbindung rechtlich problematisch, beispielhaft seien die Entscheidungen des BGH zu

- Dienstbarkeiten
- Einheimischenmodellen

genannt.

Dadurch werden die engen Grenzen der Nutzungsbindung und der Konzeptvergabe nochmals deutlich.

Beim Erbbaurecht bleibt der Einfluss des Grundstückseigentümers auf die Nutzung aufgrund privatrechtlicher Vertragsautonomie maßgeblich, der Nutzungszweck kann sehr konkret gefasst werden. Bei einem Vollverkauf dagegen gibt der Grundstückseigentümer die Kontrolle mittelfristig ab.

## 5. Anreize für Investoren – Gestaltungsspielräume und möglichst lange Laufzeiten

Gestaltungsspielräume können auch für potenzielle Investoren machbar werden. Durch die Ausgestaltung der Verträge können Hemmnisse, die derzeit dafür sorgen, dass die Erbbaurechte von Investoren gemieden werden, abgebaut werden. Dies betrifft zum einen die durchaus berechtigte Sorge, dass zum Ende der Laufzeit das Erbbaurecht, also das Gebäude, nur noch schwer zu veräußern ist.

Hierzu schlägt die RICS vor, dass a) möglichst lange Laufzeiten (weit über 100 Jahre) vereinbart werden und b) als Entschädigung zum Vertragsende der Verkehrswert vereinbart wird. Überdies wirken sich bestimmte Veränderungen in den Zahlungsströmen positiv auf den Verkehrswert (Marktwert) aus, die Finanzierbarkeit hingegen verändert sich dadurch nicht:

### Beispielrechnung: Aussetzung der Zahlung für die ersten fünf Jahre

Barwert einer Erbbauzinsrealität über 100 Jahre bei 90 T € p. a. und 3% Abzinsungsfaktor: 2,843 Mio €

5 Jahre Erbbauzinsfreiheit zu Beginn führen bei einer reinen Investmentberechnung zu einem Abzug von über 400.000 €, während sich eine Minderung am Ende nur geringfügig auswirkt

Eine dauerhafte Reduzierung um einen jährlich geringen Betrag wirkt sich ebenfalls massiv aus. Dieses ist dann eine klare Gegenleistung für den sozialen oder städtebaulichen Zweck.

## 6. Stadtplanerisches und gesellschaftliches Steuerungsinstrument

Durch den Einsatz von Erbbaurechten können flexibel bestimmte Nutzungen oder ein besonders erwünschtes Verhalten belohnt werden, beispielsweise durch die Senkung des Erbbauzinses, wenn Wohnungen dauerhaft im sehr günstigen Mietsegment angeboten werden. Bei einem Bauprojekt in Ludwigshafen wurden im Interesse einer funktionierenden Quartiersgemeinschaft Erbbauzinsreduzierungen zugunsten von Bewohnern vereinbart, die sich für die Gemeinschaft einbringen: soziale Eigenleistung statt finanzieller Gegenleistung.

## 7. Beitrag auch für Privathaushalte

Eigenheime und Eigentumswohnungen auf Erbbaurechtsgrundstücken könnten auch deshalb kostengünstiger angeboten werden, weil beim Erwerb vom Bauträger nur für das Gebäude die volle Grunderwerbsteuer zu zahlen ist; durch die Betrachtung der Erbbauzinsen als Bemessungsgrundlage ist für den Grundstücksanteil weniger Grunderwerbsteuer zu zahlen (auch wenn dieser Effekt im Einzelfall häufig geringer ausfällt).

## 8. Gezielte Förderung – nur so werden langfristige Nutzungsvorgaben möglich

Im Gegensatz zur Herausgabe des Volleigentums ist es bei einem langfristig laufenden Erbbaurecht möglich, den Förderungsteil (z. B. vergünstigte Erbbauzinsen) an die Mieter weiter zu geben. Der Unterschied vom marktgerechten zum geringeren Erbbauzins sind die Kosten, die zur Erreichung des Zwecks eingesetzt werden. Damit ist die Vergabe von Erbbaurechten mit gemindertem Erbbauzins auch eine Art der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus, denn der jährliche Discount entspricht dem Förderbetrag.

Bei solchen Modellen sind subventionsrechtliche Vorgaben zu beachten. Beispielsweise könnten geringere Erbbauzinsen an bestimmte Miethöhen gebunden werden. Bei einer etwaigen Überschreitung in der Zukunft könnte statt eines Heimfalls auch eine Erhöhung als Sanktionskaskade eingebaut werden.



„Besonders um Flächenreserven bei jenen Grundstückseigentümern zu mobilisieren, die einem Verkauf mit Blick auf das aktuell unattraktive Reinvestment am Kapitalmarkt grundsätzlich ablehnend gegenüber stehen, kann das Erbbaurecht hilfreich sein. Damit kann es auch ein Baustein zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sein.“

**Thomas Kollmann MRICS, Leiter Fachbereich  
Grundstücksverkehr Erzdiözese München und  
Freising, München**

## Welche Fallstricke gilt es zu vermeiden?

### Nutzungskonzept

- Hinsichtlich der Beschreibung des Nutzungskonzeptes ist eine präzise Ausgestaltung erforderlich.
- Eine Sanktionierungskaskade bei Verletzungen ist vorzusehen, ohne eine Automatik des Heimfalls. Es sollte nicht immer gleich mit dem Heimfall gedroht werden müssen. Auch wenn ein Verzicht auf dieses scharfe Schwert in den meisten Fällen nicht angezeigt sein wird.

### Erbbauzins

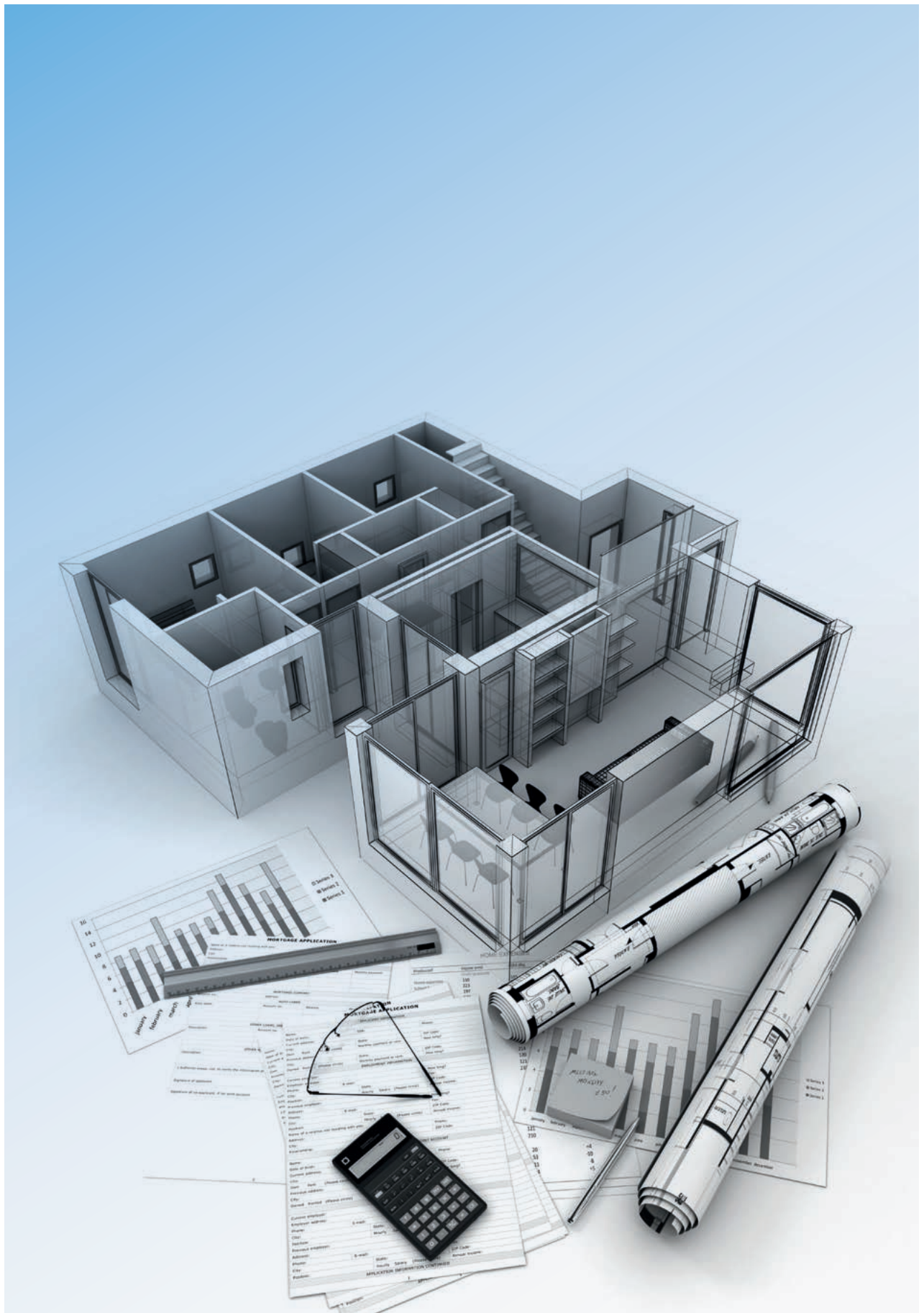
- Der Erbbauzins sollte als Gesamtbetrag für das Grundstück angegeben werden, denn das ist die Größe, die für den Erbbaurechtsnehmer als Kostenpunkt die größte Bedeutung hat.
- Für Zwecke der Vergleichbarkeit sollte der Erbbauzins in EUR/m<sup>2</sup> angegeben werden. Das ist am besten geeignet, Unterschiede in der Bewertung von Grundstücken abzubilden.
- Die Angabe des Erbbauzinses in % des Grundstückswertes sollte vermieden werden, da sowohl bei der Bewertung des Grundstücks als auch bei der Festsetzung des Zinssatzes Spielräume bestehen; die Folge sind häufig unpassende Vergleiche und ein erhöhter Verhandlungsaufwand.

#### Beispiel:

Der Wunsch der Vertragsparteien, beide Größen zu ihren eigenen Gunsten zu beeinflussen, ist nachvollziehbar. Wird jedoch ein niedriger Grundstückswert [die Bodenrichtwerte sind oft nicht ganz aktuell] mit einem hohen Erbbauzinssatz [häufig über den aktuellen Darlehenszinsen] kombiniert, ändert sich die wirtschaftlich maßgebliche Größe [der regelmäßig zu zahlende Betrag] im Ergebnis kaum.

## Finanzierung: Vor- und Nachteile

- Vorteil: Der einmalige Kapitalbedarf reduziert sich, da der Grundstückspreis nicht finanziert werden muss, im Gegenzug ist der Erbbauzins als laufende Belastung in den entsprechenden Businessplan einzustellen.
- Teilweise führen die Bewertungen zu hohen Abschlägen. Eine Standardisierung bzw. Vermeidung bestimmter Vertragskonditionen zielt auf eine Vermeidung dieser Abschläge.
- Nachteil: Es fehlt derzeit noch eine einheitliche Handhabung durch die Banken, deshalb ist die Finanzierung teilweise schwierig. Eine solch einheitliche Handhabung wäre wünschenswert.
- Wichtig: Der Grundstückeigentümer muss die Belastungszustimmung sehr sorgfältig handhaben, sonst ist der Heimfall wegen der gesetzlichen Schuldübernahme ein stumpfes Schwert.
- Professionelle Gestaltung bei der Erbbaurechtsvertrages und in der Folge in der Verwaltung nötig.
- Präzise Vereinbarungen sind erforderlich, um die gewünschte Bindung des Investors zu erreichen. Das erfordert kompetente Know-How-Träger beim Erbbaurechtsgeber
  - Erbbauzins kann variabel gestaltet werden,
  - Einmalzahlung, jährliche Rate, Kombinationen aus beiden.
- Subventionierungsmöglichkeit: Temporäre Reduzierung des Erbbauzinses bei sozialer oder anderer Zweckeinhaltung, kann damit zu einer Dämpfung der Bodenwertentwicklung führen.
- Eine durchgängig saubere Differenzierung der dinglich als Inhalt des Erbbaurechts möglichen und der nur schuldrechtlich zulässigen Vereinbarungen sowie die passende Sanktionierung etwaiger Verstöße ist unumgänglich.
- Das Erbbaurecht ermöglicht es, scheinbar gegenläufige Ziele im Einzelfall auszutarieren und städtebaulich sinnvolle, gemeinwohl- und privatorientierte Ziele zu verbinden.



## Danksagung

Die RICS Positionen zum Erbbaurecht wurden von Martin Eberhardt FRICS, Vorstandsvorsitzender der RICS in Deutschland, und Dr. Hermann Stapenhorst MRICS, Rechtsanwalt und Notar | Partner, 3A Partnerschaftsgesellschaft mbB, initiiert.

Mit ihrer fachlichen Unterstützung sowie mit Hilfe des Inputs der RICS Professionals Groups Residential und Valuation Anhand hat Sabine Georgi, Leiterin Business Development & Politikberatung, RICS in Deutschland, das Papier federführend für die vorliegende Veröffentlichung umgesetzt.

## Über die RICS

Die RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) wurde 1868 in Großbritannien gegründet. Heute ist sie eine einflussreiche Organisation, die 125.000 Immobilienexperten rund um den Globus repräsentiert. Die RICS steht für die professionelle Berufsausübung in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft, über alle Nutzungsarten hinweg. Sie regelt und fördert den Berufsstand auf der Grundlage internationaler Standards und einer strengen Berufsethik.

Die RICS in Deutschland, 1994 in Frankfurt am Main gegründet, nimmt eine führende Position in Kontinentaleuropa ein. Viele herausragende, engagierte Persönlichkeiten der hiesigen Immobilienwirtschaft zählen zu ihren rund 1.800 Mitgliedern. Der deutsche Nationalverband versteht sich als neutraler und unabhängiger Politikberater, der keinen Partikularinteressen verpflichtet ist, sondern dem Gemeinwohl, dessen Schutz und Förderung die RICS seit ihrer Gründung vor 150 Jahren in der Royal Charter verankert hat.

## Kontakt

### **RICS Deutschland Ltd.**

Junghofstraße 26  
DE-60311 Frankfurt am Main  
t +49 69 65 00 75 0  
ricsdeutschland@rics.org

### **Martin Eberhardt FRICS**

Vorstandsvorsitzender, Deutschland  
vorstand@rics.org

### **Sabine Georgi**

Dipl.-Betriebsw. (BA)  
Leiterin Business Development & Politikberatung,  
Deutschland  
t +49 (0)171 934 60 86  
sgeorgi@rics.org



## Professionelle Standards schaffen Vertrauen

RICS fördert und etabliert höchste fachliche Qualifikationen und Standards in den Bereichen Bewertung, Immobilienentwicklung und -management, Bauwesen und Infrastruktur. Unser Name steht für die professionelle Berufsausübung auf der Grundlage dieser Standards. Das schafft Vertrauen auf den Märkten und bewirkt positive Veränderungen in der baulichen und natürlichen Umwelt.

### Amerika

---

**Lateinamerika**

ricsamericalatina@rics.org

**Nordamerika**

ricsamericas@rics.org

### Asien-Pazifik

---

**Australasien**

australasia@rics.org

**Großchina (Hongkong)**

ricshk@rics.org

**Großchina (Shanghai)**

ricschina@rics.org

**Japan**

ricsjapan@rics.org

**Südasien**

ricsindia@rics.org

**Südostasien**

sea@rics.org

### EMEA

---

**Afrika**

ricsafrica@rics.org

**Europa**

ricseurope@rics.org

**Irland**

ricsireland@rics.org

**Nahost**

ricsmiddleeast@rics.org

**Vereinigtes Königreich**

– RICS Hauptsitz

contactrics@rics.org