

Überreicht durch:



Deutscher
Erbbaurechtsverband

Matthias Nagel, Hannover (Hrsg.)

ERBBAURECHTE

Eine alternative Vermögensanlage für Stiftungen

www.erbbaurechtsverband.de

- 1. EINLEITUNG** (1.-4. Matthias Nagel)
 - 1.1 Inhalte des Erbbaurechts
 - 1.2 Arten von Erbbauzinsen
 - 1.3 Inhalte des Erbbaurechtsvertrages
- 2. DER DEUTSCHE ERBBAURECHTSVERBAND**
- 3. DAS ERBBAURECHT IN SEINER HISTORIE**
- 4. DAS ERBBAURECHT ALS INSTRUMENT DER VERMÖGENSVERWALTUNG FÜR STIFTUNGEN**
 - 4.1 Vorteile für die Stiftung als Grundstückseigentümerin
 - 4.2 Nachteile für die Stiftung als Grundstückseigentümerin
 - 4.3 Vorteile für den Erbbaurechtsnehmer
 - 4.4 Nachteile für den Erbbaurechtsnehmer
- 5. DAS ERBBAURECHT – EIN ZUKUNFTSMODELL?** (Sylva Viebach)
 - 5.1 Erbbaurecht als wohnungspolitisches Instrument für überhitzte Märkte
 - 5.2 Erbbaurecht als Antwort auf die demographische Entwicklung
 - 5.3 Erbbaurecht als attraktive Anlage für den Erbbaurechtsgeber
 - 5.4 Erbbaurecht als Schlüssel zur Bildung von Eigentum für weniger finanzstarke Haushalte
 - 5.5 Erbbaurecht als Mittel gegen einen „Ausverkauf“
 - 5.6 Erbbaurecht als Liquiditätsvorteil für mittelständische Unternehmen
- 6. INVESTITION IN ERBBAURECHTE FÜR KAPITALANLEGER** (Klaus Secker)
 - 6.1 Stetige Wertsteigerung von Grund und Boden
 - 6.2 Vorteile der Erbbaurechtsbestellung
 - 6.3 Für wen sind Investitionen in Erbbaugrundstücke interessant?
- 7. BEWERTUNG VON ERBBAURECHTEN** (Ingo Struggalla)
 - 7.1 Grundstücke als Treiber im Immobilienmarkt
 - 7.2 Einordnung von Erbbaurechten als Investment
 - 7.3 Verfahren der Renditeberechnung
 - 7.4 Strategien in der Praxis
- 8. SYSTEMGESTÜTZTE ERBBAURECHTSVERWALTUNG IM NONPROFIT-BEREICH – DIE KOMPLEXITÄT DER GRUNDLAGEN** (Jörg Wiesener)
 - 8.1 Konstante Zinsanpassungen
 - 8.2 Flexible Vertragsgestaltung
 - 8.3 Schuldrechtlicher vs. dinglicher Erbbauzins
 - 8.4 Kappung bei Erbbauzinsanpassungen und Zustimmung
 - 8.5 Der Fall Wohnungserbbaurechte
 - 8.6 Verkettung nicht mehr öffentlicher Preisindizes
 - 8.7 Individuelle Fakturierungsintervalle
- 9. ERBBAURECHTE IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN NACH DEM SACHENRECHTSBEREINIGUNGSGESETZ** (Aline Lawrenz / Alf H. Zedler)
 - 9.1 Eigentumsrechte in der DDR
 - 9.2 Sachenrechtsbereinigung durch Begründung von Erbbaurechten
 - 9.3 Gesetzlicher Mindestinhalt des Erbbaurechtsvertrages
- 10. ABLAUF DER VERTRAGSLAUFZEIT – RISIKO ODER CHANCE?** (Mareike Schäfer / Friederike Bock)
 - 10.1 Aspekte der vorzeitigen Vertragsverlängerung für den Erbbaurechtsgeber
 - 10.2 Aspekte der vorzeitigen Vertragsverlängerung für den Erbbaurechtsnehmer
 - 10.3 Lösungsansätze
 - 10.4 Besonderheiten bei Vertragsgestaltungen
- 11. KURZ & KNAPP**

**& Stiftung
Sponsoring**

5|2014
ROTE SEITEN

Matthias Nagel, Hannover (Hrsg.)

Erbbaurechte

Eine alternative Vermögensanlage für Stiftungen

1. EINLEITUNG

Sieht man sich die Historie von Stiftungen in Deutschland an, fällt auf, dass Stiftungen, die auf eine jahrhundertelange Geschichte und Existenz zurückblicken können, i.d.R. solche sind, die ihr Vermögen im Grundbesitz haben. Dies können landwirtschaftliche Flächen, Forstgrundstücke oder Bauland sein. Landwirtschaftliche Flächen werden verpachtet, Forstflächen bewirtschaftet und Baulandflächen verkauft oder zum Erbbaurecht vergeben. Das Erbbaurecht stellt dabei ein interessantes und vielfältiges Instrument der Vermögensverwaltung von Stiftungen dar. In den nachfolgenden Beiträgen sollen die wesentlichen Aspekte des Erbbaurechts, die wirtschaftlichen Auswirkungen, der Vergleich zu anderen Anlageprodukten, die systemgestützte Verwaltung von Erbbauerechten bis hin zu Sonderfragen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und Fragen zum Ablauf von Erbbauerechtsverträgen aufgezeigt werden.

1.1 Inhalte des Erbbauerechts

Der Name „Erbbauerecht“ ist eher irreführend. Es geht vorrangig nicht um das Vererben, sondern um die Möglichkeit, auf einem fremden Grundstück zu bauen bzw. „ein Bauwerk zu haben“ und dort für sich Eigentum zu schaffen. Insofern würde es der Begriff „Bauerecht“, wie er in Österreich und der Schweiz verwendet wird, besser treffen. Das Erbbauerecht stellt ein grundstücksgleiches Recht dar. Das Eigentümergrundstück wird dabei mit dem Erbbauerecht belastet, eine weitere Belastung findet nicht statt. Für die Bereitschaft, sein Eigentumsgrundstück mit einem Erbbauerecht zu belasten, erhält der Eigentümer einen regelmäßigen Erbbauzins, zu meist in Geld.

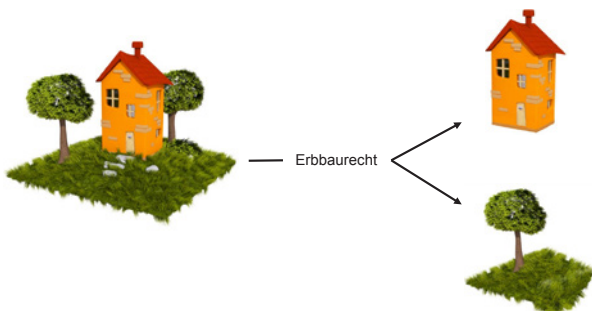


Abb. 1: Prinzip Erbbauerecht – Trennung von Grundstück und Gebäude (Visualisierung: timespin Digital Communication GmbH, Jena)

1.2 Arten von Erbbauzinsen

Art und Grundlage des Erbbauzinses können durchaus unterschiedlich sein. Während früher auch mit Naturalien gezahlt wurde, wird heute der Erbbauzins fast ausschließlich in Geld geleistet. Dabei gibt es unterschiedliche Bemessungsgrundlagen. Im Regelfall wird als Grundlage für die Zinsberechnung der bei Abschluss des Vertrages aktuelle Bodenwert oder Bodenrichtwert herangezogen. Von diesem wird bei privat genutzten Erbbauerechten eine meist 3 bis 5 %-ige Verzinsung vereinbart. Bei gewerblich genutzten Erbbauerechten liegt der Prozentsatz normalerweise etwas höher. Dies zeigt, dass die Vergabe von Erbbauerechten für den Grundstückseigentümer durchaus eine attraktive Anlageklasse darstellt.

1.3 Inhalte des Erbbauerechtsvertrages

Als wesentliche Inhalte eines Erbbauerechtsvertrages sind insbesondere zu regeln:

- Bestimmung des Flurstücks,
- Erbbauzins,
- Wertsicherungsklausel,
- dingliche Rechte und
- Zwangsversteigerungsfestigkeit des Erbbauzinses.

In vielen Fällen wird auch der Heimfall in den Vertrag aufgenommen. Dabei handelt es sich um ein Sicherungsrecht des Grundstückseigentümers für die Fälle, in denen der Erbbauerechtsnehmer seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Dies gilt insbesondere für die Fälle der Nichterfüllung der bestehenden Bauverpflichtung bzw. der Zahlung des Erbbauzinses. Insbesondere im letzten Fall ist aber der Erbbauerechtsgeber durch die Regelungen über die Zwangsversteigerung ausreichend gesichert.¹

¹ Das Muster eines Erbbauerechtsvertrages ist im Anhang abgedruckt.

Einige Begriffe

Erbbaurechts-(aus)geber	Eigentümer des Grundstückes
Erbbaurechtsnehmer/ Erbbauberechtigter	Derjenige, der das Grundstück nutzt, z.B. um ein Haus darauf zu errichten
Erbbaurechtsvertrag	Es wird ein grundstücksgleiches Recht für den Erbbaurechtsnehmer im Grundbuch eingetragen. Die Laufzeiten sind unterschiedlich und individuell zu vereinbaren.
Erbbauzins	Monetäre Leistung des Erbbaurechtsnehmers an den Erbbaurechtsgeber, vereinbart für die Nutzung des Grundstücks, z.B. jährlich, vierteljährlich oder monatlich zahlbar. Der Zinssatz wird für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages unter Berücksichtigung von inflationsbedingten Anpassungen fest vereinbart.
Höhe des Erbbauzinsbetrages	Dieser errechnet sich in Prozent bezogen auf den Bodenwert (= Bodenrichtwert abzgl. Erschließungskostenanteil) des Grundstückes: Erbbauzinsbetrag = Grundstücksfläche x Bodenwert x Erbbauzinssatz Beispiel: · Grundstückfläche = 500 m ² · Bodenwert = 100 €/m ² · Vereinbarter Erbbauzinssatz = 4 % · Jährlicher Erbbauzinsbetrag = 2.000 € 500 m ² x 100 €/m ² x 4 % = 2.000 €

2. DER DEUTSCHE ERBBAURECHTSVERBAND

Erbbaurecht neu entdecken – das ist das Motto des Deutschen Erbbaurechtsverbandes e.V. Namhafte Stiftungen, Unternehmen und kirchliche Institutionen haben sich im Februar 2013 zur Gründungsversammlung in Berlin getroffen, um den Verband auf den Weg zu bringen; Mitte 2014 hatte er 24 Mitglieder. Die wesentlichen Ziele des Verbandes liegen darin, das Instrument Erbbaurecht wieder bekannter zu machen und für eine größere Transparenz des Themas zu sorgen. Zudem möchte der Verband als Ansprechpartner für Medien, Politik, Öffentlichkeit, Erbbaurechtsgeber und -nehmer zur Verfügung stehen. Seit dem ersten Jahr nach seiner Gründung hat er zahlreiche Anfragen zum Erbbaurecht beantwortet und organisiert mit dem vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. Veranstaltungen zum Thema in ganz Deutschland. Mitglieder werden können u.a. Stiftungen, die Erbbaurechte besitzen, verwalten oder das Instrument Erbbaurecht fördern wollen.

3. DAS ERBBAURECHT IN SEINER HISTORIE

Das Erbbaurecht hat eine lange geschichtliche Tradition. Es ist kein Relikt aus dem Mittelalter und auch nicht erst mit der

Verabschiedung der Erbbaurechtsverordnung am 19.1.1919 entstanden. Vielmehr findet dieses Rechtsinstitut seine Anfänge bereits im römischen Recht. Dabei handelte es sich um sog. Superficies, d.h. dingliche Baurechte an einem fremden Grundstück gegen Zahlung eines Entgeltes.²

In Deutschland entwickelte sich das Erbbaurecht weiter und war im Mittelalter insbesondere als sog. „Bauleihe“ bekannt. Dieses war ein zentrales Instrument zur Entwicklung der Städte. Gegen Zahlung eines Jahreszinses hatte der Berechtigte ein vererbliches, aber unveräußerbares Recht an der Baustelle bzw. dem Bauwerk. Zur Zeit der Französischen Revolution und Besetzung in Deutschland im 19. Jh. wurde das Rechtsinstitut wieder zurückgedrängt, da ein individualistischer Eigentumsbegriff gestärkt wurde.³ Dabei ging es v.a. um die Loslösung des Eigentums aus lehensrechtlichen Bindungen des Mittelalters.

Mit der Schaffung des BGB wurde das Bestehen des Erbbaurechts zwar anerkannt, aber nicht weiter gestärkt. Es wurde lediglich in den §§ 1012 bis 1017 BGB normiert, ohne jedoch die Verkehrsfähigkeit zu beachten bzw. diesbezügliche Regelungen zu treffen. Erst mit der besonderen Situation des verlorenen Ersten Weltkriegs wurde diesem Punkt wieder mehr Aufmerksamkeit geschenkt und 1919 eine eigene Erbbaurechtsverordnung⁴ erlassen. Die damalige Erbbaurechtsverordnung gilt heute mit wenigen Ergänzungen als Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) fort. Dabei ging es der jungen Republik v.a. um die Förderung des Wohnbaus, insbesondere die Möglichkeit der Schaffung von Eigenheimen für die Bevölkerung, auch für sozial schwächere Schichten. Mit dem Erbbaurecht sollte aber auch die Bodenspekulation bekämpft und deren Verkehrsfähigkeit hergestellt werden. Diese wesentlichen Ziele der Erbbaurechtsverordnung gelten bis heute unverändert fort.

Nicht zu verwechseln ist das Erbbaurecht mit der sog. Erbpacht. Leider werden diese Begriffe immer wieder synonym verwendet. Doch handelt es sich bei der Erbpacht um ein dingliches Nutzungsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück, das zwar vererbbar, aber nicht veräußerbar war.⁵ Bereits während der Französischen Revolutionen in weiten Teilen Deutschlands verboten, war es z.T. landesrechtlich noch geregelt und wurde in ganz Deutschland 1947 endgültig durch das Kontrollratsgesetz Nr. 45 Art. X 2 verboten.

² Vgl. v. Oefele/Winkler 2008, Rn. 1.1.

³ Vgl. v. Oefele/Winkler 2008, Rn. 1.1.

⁴ Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) v. 15.1.1919, in: RGBl. I 1919, S. 72, ber. 122, zuletzt geändert durch Gesetz v. 1.10.2013, in: BGBl. 2013, S. 3719.

⁵ Vgl. v. Oefele/Winkler 2008, Rn. 1.36.

4. DAS ERBBAURECHT ALS INSTRUMENT DER VERMÖGENSVERWALTUNG FÜR STIFTUNGEN

4.1 Vorteile für die Stiftung als Grundstückseigentümerin

Warum sollte sich ein Grundstückseigentümer, z.B. eine Stiftung mit Immobilien, für die Vergabe von Erbbaurechten entscheiden? Hierfür sprechen verschiedene Vorteile:

Erhalt des Grundvermögens

Die Stiftung, die sich für diesen Weg entscheidet, bleibt Eigentümerin des Grundstückes und erhält somit ihr Vermögen auch für spätere Zeiten in sehr sicherer Art und Weise. Zudem erhöht sich ggf. dieses Vermögen, wenn die Grundstücke im Wert steigen.

Regelmäßige Einnahme über Erbbauzinsen

Gleichzeitig erhält die Stiftung einen regelmäßigen, planbaren Erbbauzins, den sie zur Erfüllung ihres Zweckes einsetzen kann.

Einnahmesteigerungen über Wertsicherungsklauseln

Die Erbbauzinsen sind i.d.R. bzw. sollten über eine Wertsicherungsklausel aufgrund der langen Laufzeit der Verträge inflationsbedingt wertgesichert sein. Dies kann erreicht werden, indem z.B. der Erbbauzins alle fünf oder zehn Jahre nach der Entwicklung des Verbraucherpreiskostenindex angepasst wird.⁶ Dies bedeutet, dass sich während der Laufzeit des Vertrages die absolute Einnahme an Erbbauzinsen regelmäßig steigert und darüber inflationsbedingte Mehrkosten aufgefangen werden können. Der kürzeste zu vereinbarende Anpassungszeitraum beträgt dabei bei privat genutzten Erbbaurechten drei Jahre (§ 9a Abs. 1 Satz 5 ErbbauRG). Gewerbliche Erbbaurechte könnten sogar jährlich angepasst werden.

Zustimmungsvorbehalte

bei Weiterverkauf des Erbbaurechtes

Ein nicht zu unterschätzendes Argument für die Vergabe eines Erbbaurechts ist, dass der Grundstückseigentümer Entwicklungen auf seinen Grundstücken weiter beobachten und ggf. unerwünschte Vorgänge sogar abwehren kann. In den §§ 5 bis 7 ErbbauRG sind Zustimmungsvorbehalte für den Grundstückseigentümer normiert. Dadurch kann z.B. verhindert werden, dass sich auf den Grundstücken Institutionen oder Gewerbe einrichten, die die Stiftung nicht dulden möchte. Entsprechende Anforderungen, die von einem Erbbauberechtigten erfüllt werden sollen, können im Erbbaurechtsvertrag normiert werden. Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtzustimmung auf rein wirtschaftliche Faktoren beschränkt.

Erbbauzins zwangsversteigerungsfest

Schließlich ist der Erbbauzins im Grundbuch an erster Rangstelle einzutragen (§ 10 ErbbauRG). Damit besteht im Falle

einer Zwangsversteigerung eine starke Gläubigerposition. Eventuellen Bedenken der Banken gegen eine Kapitalisierung des Erbbauzinses im Falle einer Zwangsversteigerung, mit der Gefahr, dass die Bank mit ihren Forderungen leer ausgeht, können mit einer sog. Stillhalteerklärung begegnet werden, die zum Inhalt hat, dass in diesem Fall auf eine Kapitalisierung des Erbbauzinses verzichtet wird.⁷

Wichtig zu beachten ist dabei, dass auch die Erbbauzinserhöhungen über eine Vormerkung an erster Rangstelle eingetragen wird, mindestens an rangbereitetester Stelle.

4.2 Nachteile für die Stiftung als Grundstückseigentümerin

Bei der Entscheidung für oder gegen die Vergabe von Erbbaurechten sind indes auch Nachteile für den Grundstückseigentümer zu beachten.

Kappungsgrenze gemäß § 9a ErbbauRG

Zunächst ist die gesetzliche Kappungsgrenze nach § 9a ErbbauRG zu nennen. Diese beinhaltet, dass ein Verlangen auf Erhöhung des Erbbauzinses nicht über einen Mittelwert aus Entwicklung der Bruttolöhne und Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum hinausgehen darf. Besteht also z.B. im Vertrag eine Inflationsklausel und die Inflation betrage 7 %, im gleichen Zeitraum sind im Mittel Bruttolöhne und Lebenshaltungskosten jedoch nur um 5 % gestiegen, darf der Erbbauzins trotz einer anderen, ggf. vorteilhafteren Regelung im Vertrag nur um 5 % angepasst werden. Dies ist insbesondere in Zeiten höherer Inflation und niedriger Lohnabschlüsse von Bedeutung und belastet dadurch die Rentabilität des Erbbaurechts.

Risiko von hohen Entschädigungsleistungen am Ende des Vertrages

Bei privaten Erbbaurechten ist i.d.R. zum Vertragsende vereinbart, dass bei einer Nichterneuerung des Erbbaurechts der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für seine Immobilie zu zahlen hat. Gesetzlich normiert sind Entschädigungsleistungen bei privaten Erbbaurechten gemäß § 27 Abs.1 ErbbauRG nur für sog. „minderbemittelte Bevölkerungskreise“. Dabei wird meist synonym der Gesetzeslage eine Entschädigungshöhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes des Hauses vereinbart. Hier können im Einzelfall auf die Stiftung erhebliche Entschädigungsleistungen zukommen. Im Notfall kann die Stiftung eine mögliche Entschädigung verhindern, indem sie gemäß § 27 Abs. 3 ErbbauRG den Erbbaurechtsvertrag auf die Standdauer des Gebäudes verlängert. Allerdings kann in diesen Fällen der Erbbauzins nicht an die neue wirtschaftliche Lage angepasst

6 Den aktuellen Verbraucherpreiskostenindex stellt das Statistische Bundesamt jährlich zur Verfügung unter www.destatis.de.

7 Zu beachten ist, dass seit 1997 der Erbbauzins von vornherein zwangsversteigerungsfest vereinbart werden kann, mit der Folge, dass Stillhalteklärungen als Sicherungsinstrument für die Banken gar nicht mehr notwendig sind. Dennoch verlangen Banken in der Praxis oft doch noch eine Stillhalteerklärung.

werden. Zudem muss sich der Erbbaurechtsgeber bereits vor Verhandlungen über eine Erneuerung des Erbbaurechts für diesen Weg entschieden haben. Meist wird jedoch bei ablaufenden Verträgen der Abschluss eines neuen Erbbaurechtsvertrages von beiden Seiten angestrebt.

4.3 Vorteile für den Erbbaurechtsnehmer

Immer wieder begegnen potenzielle Nutzer dem Erbbaurecht zunächst mit größerer Skepsis. Sicherlich ist ein Erbbaurecht nicht immer und für jeden geeignet. Oft werden die offensichtlichen Vorteile des Erbbaurechts jedoch übersehen.

Liquiditätsvorteile

Der Erbbaurechtsnehmer muss die Investition für das Grundstück nicht tätigen, daraus ergeben sich mehrere finanzielle Vorteile für ihn. Er schont zunächst seine Liquidität, da die Gesamtinvestition für den Erwerb oder die Errichtung der Immobilie ohne den Grundstückserwerb im Vergleich zum Volleigentum deutlich geringer sein kann. Um sein Vorhaben zu finanzieren, muss der Erbbaurechtsnehmer eine geringere Darlehenssumme aufnehmen, was einen geringeren Schuldenstand zur Folge hat. Dieser Liquiditätsvorteil kann bei normalen Konditionen über viele Jahrzehnte andauern. Selbst in Zeiten mit niedrigem Hypothekenzins kann das Erbbaurecht attraktiv(er) sein. Bei einem Zinssatz, der in etwa dem Hypothekenzinssatz entspricht, zeigt sich über 59 Jahre ein erheblicher wirtschaftlicher Vorteil. Das folgende Rechenbeispiel macht dies deutlich:

Prämissen			
Erbbau	Finanzierung:	Erschließung + Erwerbsnebenkosten	
	Eigenkapital:	0,00%	
	Zins:	3,00%	Ab Jahr 11 5,00%
	Tilgung	2,00%	
	Anpassung Erbbauzins	7,50%	Alle 5 Jahre
Verzinsung Ersparnis	1,00%	Ab Jahr 11	3,00%
Kaufgrundstück	Finanzierung:	Kauf + Erwerbsnebenkosten	
	Eigenkapital:	0,00%	
	Zins:	3,00%	Ab Jahr 11 5,00%
	Tilgung	2,00%	
Grundstücksgröße	239 m ²		
Kaufpreis Grundstück	275,00 €	65.725,00 €	
Erbbauzins p.a.	1.971,75 €	3,00%	
Erschließung	-	Enthalten	

Abb. 2: Vergleich Erbbaurecht – Eigentumserwerb (Erbbauzins = Hypothekenzins)

Im aufgezeigten Beispielsfall geht es um ein Grundstück von 239 m² zu einem Verkehrswert von 275 € pro qm. Der Darstellung halber wird dieser Wert als Basis für die Erbbauzinsberechnung angenommen, so dass bei einer 3 %-igen Verzinsung des Grundstückswertes ein Jahreserbbauzins von 1.971,75 € zu zahlen wäre. Der Kaufpreis für das Grundstück würde 65.725,00 € betragen.

Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, ist in beiden Fällen von einem fehlenden Eigenkapital auszugehen sowie rechnerisch

die Ersparnis zusätzlich zu verzinsen. Zudem müssen auch beim Erbbaurecht die Erwerbsneben- und Erschließungskosten mit finanziert werden. Darauf bezieht sich in der Ausgangslage im Erbbaurecht der Zins und Tilgungssatz. Hier wird daher von einem beispielhaften Zinssatz von 3 % ausgegangen, der nach Ablauf der Zinsbindung auf 5 % steigt. Der ersparte Darlehensaufwand wird rechnerisch verzinst angelegt, zu aktuell 1 %. Steigen nach zehn Jahren die Hypothekenzinsen, steigen i.d.R. auch die Anlagezinsen, die daher mit 3 % in Ansatz gebracht worden sind.

Bei der Variante „Kauf“ ist diese Darstellung einfacher. Die Kauf- und Erwerbsnebenkosten sind zu verzinsen, zunächst mit 3 % dann mit 5 %.

Jahre	Aufwand Erbbauzins (mit Verzinsung)	Aufwand Kauf	Ersparnis	
10	21.102,49 €	34.998,56 €	13.896,07 €	40%
20	39.048,53 €	79.640,61 €	40.592,08 €	51%
30	52.028,21 €	120.732,63 €	68.704,42 €	57%
40	64.495,95 €	120.732,63 €	56.236,67 €	47%
50	86.869,05 €	120.732,63 €	33.863,58 €	28%

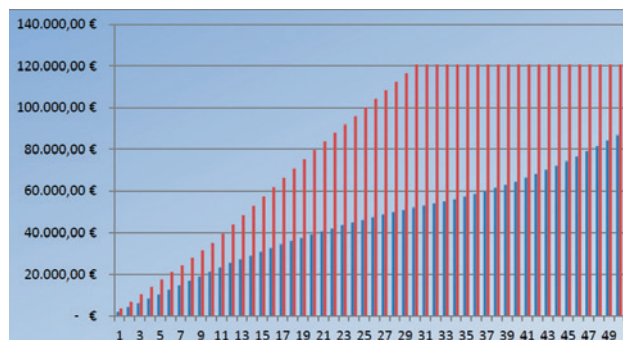


Abb. 3: Aufwandsersparnis Erbbauzins gegenüber Volleigentum (Erbbauzins = Hypothekenzins)

Nominell bedeutet dies für den reinen Aufwand eine maximale Ersparnis beim Erbbaurecht gegenüber dem Volleigentum von über 57 % nach 30 Jahren. Im vorliegenden Beispiel wäre daher der Liquiditätsvorteil erst nach 59 Jahren erschöpft.

Insgesamt sinkt der beschriebene Liquiditätsvorteil, wenn der zugrunde gelegte Zinssatz für den Erbbauzins über dem Hypothekenzinssatz liegt. Doch auch bei einem Zinssatz von ca. 2 % über dem Hypothekenzinssatz (= 5 %) bleibt der Zeitraum des Liquiditätsvorteils mit über 22 Jahren beachtlich. Sofern rechtlich möglich, sollte der Erbbauzins daher in etwa gleich hoch oder nicht viel höher liegen als ein vergleichbarer aktueller Hypothekenzins. Hier ist sicherlich vom Erbbaurechtsgeber auch eine Flexibilität zur vorhandenen Marktsituation gefragt.

Im Ergebnis bleibt das Erbbaurecht also auch in den heutigen Zeiten wirtschaftlich interessant und für den Erbbaurechtsnehmer eine attraktive Alternative zum Volleigentum. Des Weiteren kann der Erbbaurechtsnehmer seine finanzielle

Belastung mit den Erbbauzinsen gut kalkulieren, da der Zinsbetrag im Vertrag fixiert ist. Erst bei einer anstehenden Wertanpassung, frühestens alle drei Jahre, steigt sein Zins. Dieser ist im Rahmen der Inflation des gleichen Zeitraums jedoch meist vorhersehbar. Zum Teil schwierig nachvollziehbare Zinsänderungen von Banken auf dem Hypothekenmarkt für den Grundstücksanteil sind für den Erbbauberechtigten ohne Belang. Zudem genießt der Erbbauberechtigte ein hohes Maß an Rechtssicherheit durch die vertraglichen Regelungen, aber auch durch das Erbbaurechtsgesetz.

Vermögensaufbau

Für einen einmal vertraglich festgelegten Erbbauzins sind steigende Grundstückspreise / Bodenwerte ohne Belang. Der Zins nimmt Bezug auf den Bodenwert zum Vertragsabschluss, der darauf fixierte Erbbauzins bleibt für die gesamte Laufzeit des Vertrages unverändert bestehen. Trotz Wertanpassungen hat dies oft zur Folge, dass eine steigende Bodenpreisentwicklung nicht zu Lasten des Erbbaurechtsnehmers geht. Insoweit zahlt der Erbbaurechtsnehmer unter Umständen einen vergleichsweise geringen Erbbauzins für das von ihm genutzte Grundstück. Gleichzeitig steigt aber der Wert seiner Immobilie und damit auch seines Vermögens bei einer positiven Grundstücksmarktentwicklung.

Ein weiterer nicht zu unterschätzender Vorteil besteht darin, dass dem privaten Erbbaurechtsnehmer bei Ablauf des Vertrages i.d.R. eine garantierte Entschädigung für seine Immobilie durch den Grundstückseigentümer zusteht. Liegt seine Immobilie in einem attraktiven Gebiet, kann er diese problemlos verkaufen. Ist hingegen der Immobilienmarkt aufgrund der demographischen Entwicklung dort schwierig, hat er im Gegensatz zum Volleigentümer einen garantierten Abnehmer für sein Haus. Dies senkt das wirtschaftliche Risiko für den Erbbaurechtsnehmer erheblich und sichert diesem sein Vermögen.

4.4 Nachteile für den Erbbaurechtsnehmer

Das Erbbaurecht hat aber auch für den Erbbaurechtsnehmer Nachteile, die es mit den obigen Vorteilen abzuwägen gilt.

Dauerhafte Belastung mit Erbbauzinsen / Wertanpassungen

Als ein Nachteil kann die dauerhafte Belastung des Erbbaurechtsnehmers mit dem Erbbauzins zu sehen sein. Ein „Abbezahlen“ des Grundstückes gibt es nicht, der Erbbauzins ist über die Dauer des Vertrages regelmäßig zu leisten. Allerdings sollte hierbei berücksichtigt werden, dass es eher ein seltener Ausnahmefall ist, dass das einmal abgeschlossene Erbbaurecht auch nach Ablauf des langjährigen Vertrages noch in derselben Familie liegt. In den meisten Fällen werden Erbbaurechte – wie andere Immobilien auch – wieder veräußert. Zudem steigt natürlich die Belastung durch die regelmäßigen Wertanpassungen zumindest im Rahmen der Inflation.

Schlechtere Vermarktbarkeit von Erbbaurechten möglich

Sicherlich auch zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass sich ein Haus mit Erbbaurecht ggf. schwieriger am Markt verkaufen lässt als Volleigentum. Dies liegt aber in erster Linie an der Unkenntnis des möglichen Käufers über das Erbbaurecht. Hier gilt es gute Aufklärungsarbeit zu leisten, das Produkt zu erklären und Sorgen, die auf Unwissenheit basieren, zu nehmen. Zum anderen gilt auch im Erbbaurechtsbereich die Lagedefinition: Liegt die Immobilie in einer attraktiven Lage, stellt ein Erbbaurecht eher kein Veräußerungsproblem dar. Viele Immobilien in z.T. attraktivsten Lagen in deutschen Großstädten stehen auf Erbbaurechtsgrundstücken. Ist hingegen die Lage der Immobilie aufgrund der demographischen oder anderer Faktoren schwierig, ist auch ihre Veräußerung schwierig.

Unsicherheit vor Ablauf des Vertrages

Schließlich ist noch eine gewisse Unsicherheit für den Erbbauberechtigten bei Ablauf des Vertrages zu nennen. Üblicherweise streben beide Parteien einen Neuabschluss des Vertrages an. Allerdings wird es oft erforderlich sein, den Erbbauzins auf die gestiegene Grundstückspreissituation anzupassen. Dies kann zu zwar sachgerechten, aber in absoluten Zahlen erheblichen Erhöhungen des Erbbauzinses führen. Hier ist es v.a. wichtig, frühzeitig, spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Verträge, Gespräche mit dem Grundstückseigentümer zu suchen, um eine für alle Seiten passende Lösung im Verhandlungswege zu erreichen.

5. DAS ERBBAURECHT – EIN ZUKUNFTSMODELL?

von Sylva Viebach, Hannover

Es gibt keinen Zweifel, Immobilien sind eine der begehrtesten Anlageklassen.⁸ Versicherungen, Pensionskassen, Privatanleger – sie alle erhöhen ihre Immobilienquoten auf der Suche nach sicheren und rentierlichen Anlagen. Stiftungen mit ihrem langfristigen Anlagehorizont investieren traditionell in Grundvermögen. Die Anschaffungen erfolgten besonders im Inland, hat sich doch der deutsche Immobilienmarkt in der Finanzkrise als der stabilste und sicherste unter den europäischen Märkten erwiesen. Zwar gibt es erste Stimmen, die vor einer Blasenbildung warnen, aber der Trend für den Erwerb von Immobilien und Liegenschaften ist weiterhin ungebrochen. Und auch ausländische Investoren kaufen auf der Suche nach Anlageprodukten in Deutschland ganze Wohnquartiere, U-Bahn-Netze und Kanalisationen etc. auf. Dieser „Ausverkauf“ hat schon vor Jahren begonnen; die fast händeringende Suche nach Anlageobjekten und die zunehmende Akzeptanz immer niedrigerer Renditen verschärft den Druck auf dem Markt. Institutionen, Stiftungen und andere Nonprofit-Einrichtungen, die ihr Eigentum behalten haben, stehen jetzt mit ihrem Grundbesitz hervorragend da: Forst- und Agrarflächen liegen hoch im Kurs,

8 Siehe S&S Schwerpunkt 3/2013.

die Preise haben sich in den letzten fünf Jahren in manchen Regionen mehr als verdoppelt.

Noch weitgehend unbemerkt von der öffentlichen Diskussion, erobert das Erbbaurecht zunehmend einen neuen Stellenwert; auch Stiftungen und Kommunen geben wieder neue Erbbaurechte aus. Und das trotz dem – auf den ersten Blick – vermeintlich schlechten Image des Erbbaurechts. Mitunter steht „das alte Denken“ im Raum, das Erbbaurecht sei gewissermaßen ein Besitz zweiter Klasse – ein Vorurteil, mit dem sich nicht jeder konstruktiv und ergebnisoffen auseinandersetzen mag. Selbst bei Banken finden sich gelegentlich Vorbehalte gegen die Finanzierung von Objekten auf Erbbaurechtsgrundstücken; dies macht es dann wiederum potenziellen Käufern schwer, ihr Investment zu tätigen. Befördert durch die Steuergesetzgebung, gab es Modelle mit Erbbaurechten, die so manchen Anleger böse enttäuscht haben. Rechenmodelle sollten dem potenziellen Erbbaurechtsnehmer belegen, dass sich das Engagement nicht rechnen, ließen aber spezifische örtliche und persönliche Rahmenbedingungen unberücksichtigt. Schließlich gibt es Unwissenheit hinsichtlich der Verwaltung dieser langlebigen Verträge. Es fehlen häufig Sachverstand und Kompetenz im Umgang mit ihnen und den wesentlichen Elementen Wertsicherung, Indexierung, Heimfall oder Zwangsversteigerungsfestigkeit. Zudem lässt das Grundverständnis des klassischen deutschen Eigenheimbesitzers die Trennung zwischen Grundstück und Haus nur schwer zu: „Mein Haus auf meiner Scholle“. Das Eigenheim für das eigene Leben und das der Nachkommen muss auf eigenem Grundstück stehen – so die landläufige Meinung.

Bezogen auf die oben dargestellten Vor- und Nachteile der Vergabe von Erbbaurechten⁹ bietet das Erbbaurecht weitere übergeordnete Vorteile, auf die im Folgenden näher eingegangen werden soll.

5.1 Erbbaurecht als wohnungspolitisches Instrument für überhitzte Märkte

Gegenstand der aktuellen Diskussion in Deutschland ist die jüngst von der Politik verabschiedete Mietpreibremse. Sie soll ein Regulativ und eine Antwort auf rasant steigende Mieten in Ballungszentren sein. Dahinter verbirgt sich ein komplexes verwaltungsintensives Konstrukt, welches von der Wohnungswirtschaft und Immobilieneigentümern zu Recht sehr kritisch gesehen wird. Andere Länder haben schon seit Jahren andere und offensichtlich praktikable Antworten auf regional begrenzt schwierige Wohnungsmärkte gefunden: Kommunen in der Schweiz und in den Niederlanden praktizieren seit Jahren und mit Erfolg erbbaurechtsähnliche Varianten und nutzen dies (teilweise unter anderem Namen) als wohnungspolitisches Steuerungsinstrument. Sie kaufen in Ballungszentren und überhitzten Märkten Liegenschaften

auf, und vergeben diese im Wege des Erbbaurechts mit Auflagen an bauwillige Investoren. Diese bekommen Zugriff auf das Grundstück, Baurecht und erbbaurechtsähnliche Rechte an den Grundstücken. Im Gegenzug verpflichten sie sich, bestimmte Miethöhen nicht zu überschreiten und andere städtebaulich gewünschte Auflagen sicherzustellen. Die Grundstücke verbleiben bei den Kommunen, die über den Erbbauzins, den der Investor langfristig entrichtet, eine Verzinsung des Investments bekommen und sich damit stabile Erträge für Jahrzehnte sichern.¹⁰

5.2 Erbbaurecht als Antwort auf die demographische Entwicklung

Die Gesellschaft hat sich geändert, unsere Bedürfnisse sind anders gelagert als noch vor Jahrzehnten. Die Notwendigkeit beruflicher Flexibilität und die Bereitschaft, die Wohnsituation den Lebensphasen anzupassen, lässt auch den Erwerb eines Eigenheims in einem anderen Fokus erscheinen. Die Immobilie, die ein Ehepaar bei der Hochzeit erwirbt und mit der Pflegebedürftigkeit verlässt, erfüllt nicht mehr die Anforderungen an eben diese Bedürfnisse. Die Menschen leben zunehmend dort, wo sie arbeiten, die Familie braucht mehr Platz als die Einzelpersonen und dem körperlich eingeschränkten Rentnerhepaar wird der Garten am Haus zur Last. Wir erwerben Immobilien zunehmend für Lebensphasen von einigen Jahren, nicht mehr für das ganze Leben. Das alte Vorurteil, „man würde während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages das Grundstück mehrfach bezahlen“, greift daher nicht mehr. Es wird lediglich ein Zins für die zeitlich begrenzte Nutzungsüberlassung gezahlt.

5.3 Erbbaurecht als attraktive Anlage für den Erbbaurechtsgeber

Ein Blick auf die aktuell möglichen Zinserträge bei risikoaversen Finanzprodukten muss keinen Vergleich mit einem Investment in Erbbaurechtsgrundstücke scheuen. Zugegeben, in Zeiten niedriger Zinsen wird es schwer, die „gängigen“ Erbbaurechtszinssätze von 5 bis 6 % auf den Bodenrichtwert zu platzieren. Der Erbbaurechtsgeber ist i.d.R. weitgehend frei in der Ausgestaltung seiner Verträge. Beim Zinssatz ist es dabei wichtig, ein hohes Maß an Flexibilität zu erhalten, um auf die Bedingungen des Marktes reagieren zu können. Hier stehen manchen öffentlich-rechtlichen Stiftungen haushaltsrechtliche Festsetzungen im Wege. Es lässt sich durchaus eine lohnenswerte Verzinsung für den Erbbaurechtsgeber darstellen, der im Gegensatz zu spekulativen Anlegern mit seinem Investment ruhig schlafen kann.

9 Siehe oben unter 4.

10 Weiterführend Mecking/Schulte 2003.

5.4 Erbbaurecht als Schlüssel zur Bildung von Eigentum für weniger finanzstarke Haushalte

Nehmen wir die junge Familie mit 50.000 € Eigenkapital, die ein Haus für 250.000 € auf einem Erbbaurechtsgrundstück erwerben möchte. Stark vereinfacht: Der Eigenkapitalanteil beträgt 20 %; für die Bank verbleibt ein Finanzierungsbedarf von 80 %. Wenn die anderen Parameter und das Risikoprofil stimmen, dann besteht eine realistische Chance, dass diese Familie Eigentum bilden kann und somit gleichzeitig Altersvorsorge betreibt. Kostet das Haus ohne Erbbaurecht und mit Grundstück dann aber 350.000 €, liegt der Beleihungsauslauf bereits bei 86 %. Da wird es für die junge Familie mit der Finanzierungszusage der Bank und folglich mit der Eigentumsbildung schon deutlich schwieriger.

5.5 Erbbaurecht als Mittel gegen einen „Ausverkauf“

Ausländische institutionelle Anleger und Fonds mögen erfahrungsgemäß keine Erbbaurechte bei Immobilieninvestments in Deutschland. Sie zu missionieren, dürfte nahezu unmöglich sein, schließlich gibt es noch genug Angebote, die besser in deren Anlagestrategie passen. Dennoch, was spricht dagegen, dass Stiftungen z.B. Logistikhallen, Supermärkte, Büroobjekte – also die begehrten Assets, deren Kaufpreis i.d.R. auf einem Faktor der Jahresmiete des Gebäudes basiert – auf Erbbaurechtsgrundstücken als Investments anbieten? Üblicherweise ist die Nutzungsdauer dieser Gebäude geringer als die Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge. Die Grundstücke bleiben in der Verfügbarkeit der Erbbaurechtsgeber und bieten dann perspektivisch Entwicklungschancen und Gestaltungsspielräume über die Dauer der Gebäudenutzung hinaus.

5.6 Erbbaurecht als Liquiditätsvorteil für mittelständische Unternehmen

Auch für Unternehmen kann das Erbbaurecht finanziell attraktiv sein, denn Erbbauzinsen werden steuerlich als Betriebsausgaben behandelt. Ein Unternehmen, welches eine Maschinenhalle auf einem Erbbaurechtsgrundstück errichtet, hat schlichtweg den Kaufpreis für das Grundstück gespart, entsprechend geringer sind die Anfangsinvestition und der Finanzierungsbedarf. Dem Unternehmen bleiben also Freiräume für andere dringend erforderliche Investitionen – gerade in der Gründungsphase ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

6. INVESTITION IN ERBBAURECHTE FÜR KAPITALANLEGER

von Klaus Secker, Ahrensburg

In wirtschaftlich schwierigen Zeiten flüchten sich viele Anleger in Sachwerte. Ganz oben auf der Beliebtheitsskala steht Betongold – egal ob direkt in Wohnimmobilien oder indirekt in Büro- und Gewerbeobjekte sowie in Grundstücke. Letztere entwickeln sich auch in Krisenzeiten erfreulich gut.

Die Immobilienpreise in den deutschen Metropolregionen kennen dementsprechend seit vielen Monaten nur eine Richtung: nach oben. Einer Analyse der BNP Paribas Real Estate zufolge wurden im ersten Halbjahr 2014 knapp 7 Mrd. € in Wohnungsbestände investiert – der zweithöchste Wert aller Zeiten. Das vergleichbare Vorjahresergebnis wurde um 16 % übertroffen.

Sicherheit und Inflationsschutz haben bei Kapitalanlegern dieser Tage höchste Priorität. Eine Asset-Klasse, die genau diese Kriterien erfüllt und immer mehr Beachtung findet, sind Erbbaugrundstücke.

6.1 Stetige Wertsteigerung von Grund und Boden

Kapitalanlagen rund um das Thema Erbbaurecht sind Nischenprodukte, die noch nicht allzu verbreitet sind. Das liegt zum einen daran, dass der Markt nicht sonderlich groß ist. Nur rund 5 % der Wohnbaufläche in Deutschland steht auf Erbbaugrundstücken. Zum anderen wurden Erbbaurechtskonzepte als Investitionsmöglichkeit bisher eher selten angeboten. In Zeiten, in denen die Anlegergunst deutlich zu Sicherheit und Stabilität tendiert und weniger zu Maximalrenditen, gewinnen moderne Erbbaurechtskonzepte für Kapitalanleger jedoch zunehmend an Bedeutung.

Erbbaugrundstücke sind begehrt, denn die Grundstückspreise entwickeln sich in Deutschland sehr stabil. Besonders in den Metropolregionen wie Hamburg oder München hat in den letzten Jahren eine enorme Wertsteigerung stattgefunden. Grundstückspreise zwischen 500 und 1.000 € pro m² sind in vielen Stadtteilen keine Seltenheit. Dieses Faktum, zusammen mit einem stabilen, langjährigen und inflationsgeschützten Cashflow, macht Erbbaugrundstücke als Sachwertanlage so interessant.

6.2 Vorteile der Erbbaurechtsbestellung

Wie oben dargelegt ¹¹ schafft das Erbbaurecht für beide Seiten eine Vorteilssituation. Der Eigentümer des Gebäudes verringert beim Kauf einer Immobilie seinen finanziellen Aufwand, da das Grundstück nicht mitfinanziert werden muss. Bestandhalter können durch einen nachträglichen Grundstücksverkauf mittels Erbbaurechtsbestellung Kapital generieren – z.B. für notwendige Sanierungsmaßnahmen oder Modernisierungen, die wiederum den Wert der Gebäude steigern. Die langfristigen Verträge geben hohe Planungssicherheit.

Der Grundstückseigentümer / Investor erhält einen sehr stabilen und langfristigen Cashflow. Dieser verfügt über einen echten Inflationsschutz. Darüber hinaus muss der Investor bei Erbbaugrundstücken nicht mit den üblichen Immobilienrisiken wie Mietausfall oder Instandhaltungskosten rechnen.

¹¹ Siehe oben unter 4.

Selbst Gebäudeversicherungen, die Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben trägt der Gebäudeeigentümer.

Investitionen in Erbbaugrundstücke garantieren eine stabile Rendite von rund 4 % pro Jahr, die heute mit Büro-, Wohn- und Gewerbeobjekten im Volleigentum durchaus konkurrieren kann.

Die Erbbauzins-Cashflows sind sehr sicher, da die Erbbauzinsforderung sowohl durch die Mieteinnahmen der Aufbauten als auch durch den Wert der Aufbauten besichert ist.

Sollte ein Erbbaurechtsnehmer dauerhaft seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, so hat der Erbbaurechtsgeber zwei Möglichkeiten: Er kann seinen Anspruch auf ausstehende Erbbauzinsen sofort per Zwangsvollstreckung gelten machen, oder alternativ, sofern die ausstehenden Raten mindestens zwei Jahresbeiträge ausmachen, den sog. Heimfall betreiben, bei dem ihm das Gebäude zufällt. Als Entschädigung erhält der Erbbaurechtsnehmer i.d.R. zwischen 66 und 80 % des Verkehrswertes des Gebäudes. Somit dient das Gebäude als Sicherheit für den Cashflow. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass das Risiko des Zahlungsausfalles beherrschbar ist.

6.3 Für wen sind Investitionen in Erbbaugrundstücke interessant?

Auf Erbbaugrundstücke spezialisierte Unternehmen strukturieren diesen rentablen Sachwert aber auch für Stiftungen, Vermögensverwalter und Versicherungen nach deren individuellen Kriterien.

Institutionelle Investoren sind i.d.R. an berechenbaren und lang laufenden Kapitalanlagen mit sicheren Cashflows interessiert. Genau dies bieten Investitionen in Erbbaugrundstücke. Es gibt nur wenige Faktoren, die sich ungünstig auf die Wertentwicklung der Assets auswirken, meist im Umfeld der Grundstücke oder in der vertraglichen Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge. Diese können aber durch Sorgfalt und Erfahrung beim Grundstückskauf beherrscht werden

7. BEWERTUNG VON ERBBAURECHTEN

von Ingo Strugalla, Heidelberg

Niedrige Zinsen und die Flucht in Sachwerte bescheren den Immobilienmärkten eine ungebrochen hohe Nachfrage. Bei steigenden Mieten träumen zudem viele Menschen vom eigenen Zuhause. Wie schon ausgeführt, geben die aktuellen Rahmenbedingungen dem Erbbau tendenziell neuen Auftrieb. Gerade für Stiftungen, als der neben den Kommunen größten Gruppierung in diesem speziellen Markt, erwachsen daraus zusätzliche Chancen, ihr Anlagenportfolio langfristig neu auszurichten. Für den „vorsichtigen Kaufmann“ gilt es bei aller Euphorie jedoch auch, das eigene Erbbaurechtsportfolio zu bewerten und die künftigen Erträge abzuschätzen. Denn

gerade die Finanzkrise hat auch gelehrt: Rendite ist erstens mit Risiko verbunden und zweitens verlangt sie harte Arbeit, muss sie doch beständig in einem Benchmark alternativer Investments bestehen.

Große immobiliare Vermögensmassen, wie sie i.d.R. bei Erbbaurechtsgebern vorhanden sind, verlangen eine intensive Auseinandersetzung mit ihrer gegenwärtigen und künftigen Werthaltigkeit. Ohne deren genaue Kenntnis können bewusste, strategische Entscheidungen zum Portfolio und zur Weiterentwicklung der Organisation nicht mit Weitblick getroffen werden. Die Beschäftigung mit den Varianten einer Bewertung ist daher unabdingbar, pauschale Ansätze reichen heute nicht mehr aus. Eine professionelle operative Steuerung des Portfolios setzt vertragsscharfe Bewertungen voraus. Das erfordert vom Manager eines Erbbaurechtsportfolios sowohl die Beobachtung aktueller Entwicklungen alternativer Asset-Klassen, v.a. jedoch die Definition eines Zielsystems aus Risikoeinschätzungen, künftigen Ertragserwartungen und bilanziellen Bewertungswahlrechten.

7.1 Grundstücke als Treiber im Immobilienmarkt

Seziert man den Immobilienmarkt in die zwei Ausprägungen, die seine Entwicklung bestimmen, so lässt sich festhalten, dass das Grundstück im Vergleich zu den Gebäuden die werthaltigere Investition darstellt. Zwar suggerieren deutlich zweistellige Preissteigerungsraten, wie sie Bundesbank oder Statistisches Bundesamt für Ein- und Mehrfamilienhäuser in den vergangenen sechs bis acht Jahren ausweisen, Gebäude seien die eigentliche Ertragskomponente. Allerdings bleibt dabei unberücksichtigt, dass die klassischen Immobilienrisiken, wie auch die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung, sich nahezu ausschließlich auf die Gebäude beziehen. So ist es letztlich das Grundstück, das den Wert einer Immobilie nicht nur hält, sondern im Zeitverlauf auch steigert. Ein Blick auf die Wertentwicklung der Bodenpreise seit 1962 zeigt, dass der durchschnittliche Zuwachs – mit Ausnahme eines Einmal-Effektes durch die deutsche Wiedervereinigung – bei gut 6,4 % lag. Für den gleichen Zeitraum stand dem eine Inflation von durchschnittlich knapp 3 % gegenüber (Abb. 4).

Wertentwicklung der Bodenpreise

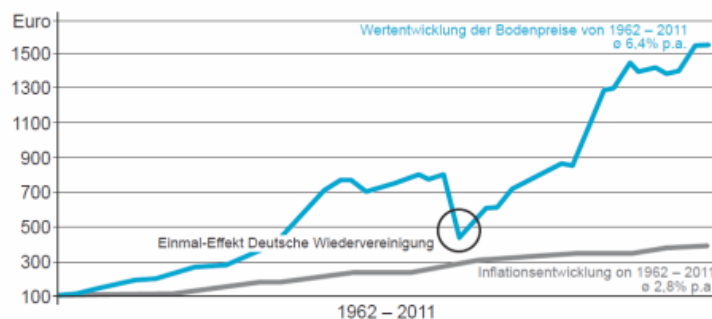


Abb. 4: Entwicklung von Inflation und Bodenpreisen von 1962 bis 2011

Unter Einbeziehung der üblichen Rahmenbedingungen eines Erbbaurechtsvertrages, wie etwa die Wertsicherungsklausel, sind Erbbaurechte damit alles andere als Langweiler unter den Anlageinstrumenten. Es ist daher eine wesentliche, zukunftsorientierte Managementaufgabe, zum einen den Kapitalmarkt mit seinen verschiedenen Anlageoptionen als Referenz und Benchmark im Auge zu behalten, um daraus unter Maßgabe der strategischen Ziele und Einschätzungen Bewertungsszenarien des eigenen Erbbaurechtsportfolios abzuleiten. Zum anderen gilt es, die eigene Organisation auf die Nutzung und Hebung der nicht zu unterschätzenden Wertentwicklungspotenziale auszurichten, die etwa in den o.g. vertraglichen Rahmenbedingungen liegen. Ein Blick auf die Entwicklung der Rendite unterschiedlicher Anlagenklassen (Abb. 5) macht dies deutlich: Um derzeit eine Rendite von 4 % auf das eingesetzte Kapital zu erzielen, müssen vom Anleger hohe Risiken, etwa durch einen Anlagefokus auf Schwellenländer, eingegangen werden. Der aktuelle Verlauf der Entwicklung von noch vor kurzem hoch gehandelten Schwellenländern – etwa Russland oder Brasilien – zeigt die Gefahren eines solchen Investments. Und selbst mit europäischen Aktien ist aktuell lediglich eine Dividendenrendite von 3,2 % zu vereinnahmen, die dann immer noch über der Rendite der meisten Rentenanlagen liegt.

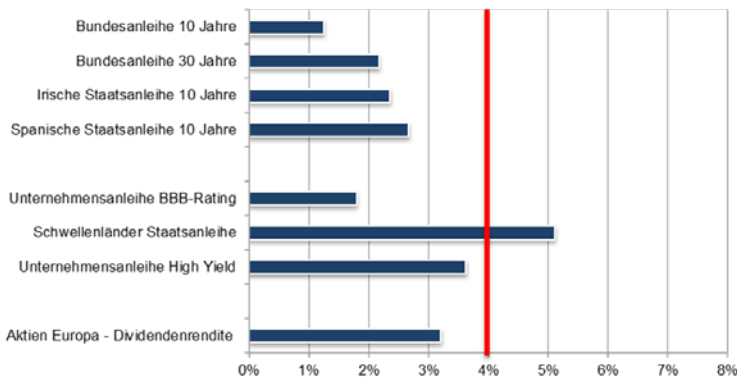


Abb. 5: Renditen unterschiedlicher Anlagenklassen (Stand 30.6.2014)

7.2 Einordnung von Erbbaurechten als Investment

Um die Werthaltigkeit von Erbbaurechten einordnen zu können, legt ihre bilanzielle Behandlung nahe, sie mit alternativen Vermögenswerten und Investments zu vergleichen. Dabei bieten sich als Vergleichsmaßstab Aktien, Renten, Staatsanleihen oder Terminkontrakte ebenso an wie etwa Rohstoffinvestments.

Mit Blick auf den Cashflow-Verlauf von Erbbaurechten zeigen sich Besonderheiten, die sich wie folgt charakterisieren lassen:

- jährliche vorschüssige Zahlungsweise,
- Anpassungsmöglichkeiten über Wertsicherungsklauseln,
- unbekannter Vermögenswert zum Ende der Erbbaurechtsbindung,

- eingeschränkte Fungibilität / Liquidität während der Laufzeit aufgrund des intransparenten Marktes,
- unbekanntes Ausfallrisiko bzw. unbekanntes Störung des zukünftigen Zahlungsstroms.

Der Zahlungsstrom eines Erbbaurechtsportfolios weist damit vergleichbare charakteristische Eigenschaften wie die eines festverzinslichen Wertpapiers auf und kann daher in Analogie zu diesen auf Basis einer vertragscharfen Diskontierung des zukünftigen Cashflows sowie unter Berücksichtigung der produktspezifischen Besonderheiten erfolgen. Der Verkehrswert des Erbbaurechtsportfolios ist daher der Barwert der Erbbauzinszahlungen unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Solche wertbeeinflussenden Faktoren können sein:

- die Höhe des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbaurechtszinses,
- die vertraglichen bzw. gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten (Indexierung),
- der Grundstückswert, der nach Ablauf des vertraglich vereinbarten Erbbaurechts unter Berücksichtigung etwaiger Ausgleichszahlungen vorhanden sein wird, jedoch eher vernachlässigbar ist oder
- der Diskontierungszins.

7.3 Verfahren der Renditeberechnung

7.3.1 Einfache Diskontierungsverfahren

Unter all diesen Größen ist insbesondere die richtige Festlegung des Diskontierungszinssatzes wertbestimmend. Legt man dabei, wie bereits erwähnt, die Renditeberechnungen für ein festverzinsliches Wertpapier zugrunde, erfolgt die Herleitung nach der Formel

$$PV = \frac{c}{(1+z)} + \frac{c}{(1+z)^2} + \dots + \frac{c}{(1+z)^T} + \frac{N}{(1+z)^T}$$

In einer ersten Annäherung bietet sich an, europäische Pfandbriefindizes (Covered Bond Indices, z.B. DWS Covered Bond Fund oder der von der Allianz-Tochter PIMCO börsengehandelte Fonds) zugrunde zu legen; dies auch, weil der deutsche Pfandbriefindex PEX Ende 2012 eingestellt wurde. Der Vorteil einer Diskontierung auf dieser Basis liegt zum einen darin, dass der Zahlungsstrom eines hochdiversifizierten Erbbaurechtsportfolios in seiner Struktur einem Pfandbriefportfolio vergleichbar ist. Zum anderen betont der Ansatz durch die i.d.R. guten bis sehr guten Ratings der Emittenten die Sicherheitsaspekte des Portfolios.

7.3.2 Einbeziehung von Risikoaufschlägen

Allerdings rekuriert ein solches Vorgehen allein auf den Diskontierungszins und lässt somit wenig Spielraum für den Ausgleich unternehmerischer Risiken, die sich etwa durch

Zahlungsausfälle und andere Störungen des Zahlungsstroms ergeben können. Solche Störungen spiegeln sich für den Erbbaurechtsgeber üblicherweise in entgangenen Erträgen und / oder belasten die Kostenseite. Es bietet sich daher an, unter Definition eines risikolosen Zinssatzes die Renditeuntergrenze des Erbbauportfolios zu definieren. Dies kann etwa durch die Ableitung des Zinssatzes auf der Basis der langfristigen 30-jährigen Zinsstrukturkurve geschehen (Abb. 6) Daneben sollte ein portfoliospezifischer Risikoaufschlag berücksichtigt werden, der sich aus der Bonitätsbeurteilung des jeweiligen Anlageportfolios ergibt. Diese Prämie, die zur Deckung möglicher Ertragsausfälle angesetzt wird – auch als Credit-Spread bezeichnet – wird aus einer Kombination von „Störungsrate“ und effektiver „Ausfallrate“ ermittelt. Diese Größen unterliegen individuellen Annahmen seitens des Erbbaurechtsgebers und bestimmen damit das Bonitätsrating des jeweiligen Erbbauportfolios.

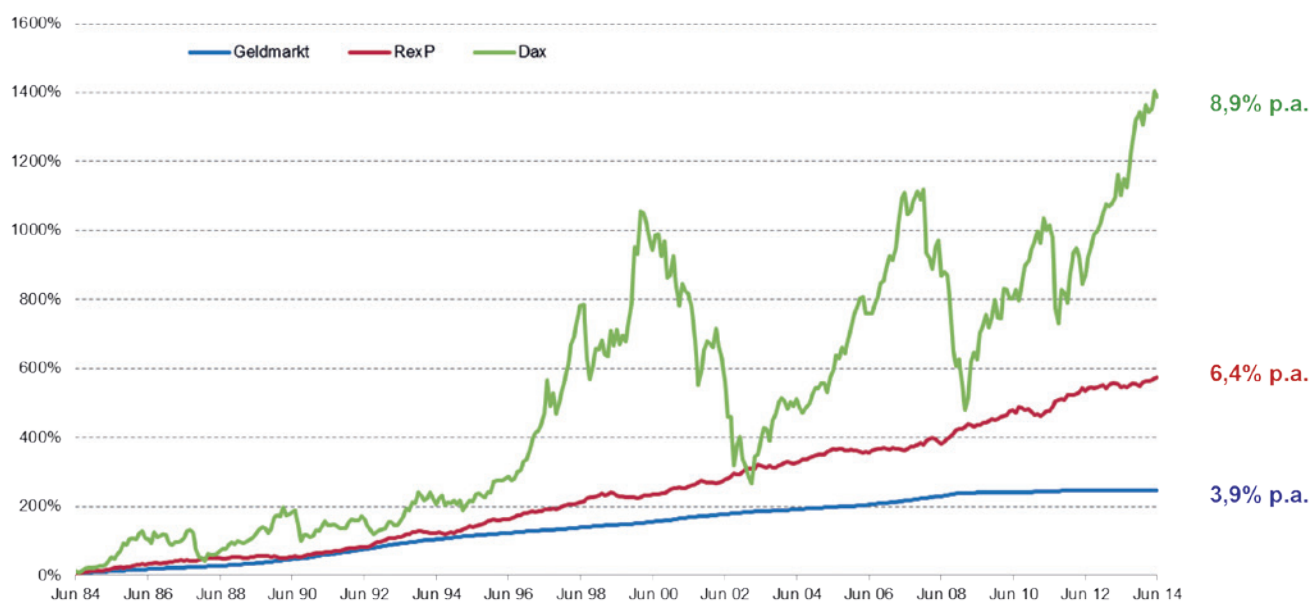


Abb. 6: Kapitalmarkt Deutschland – die letzten 30 Jahre

Um das Portfolio gegen Wettbewerb und Alternativen im Markt bewerten und vergleichen zu können, wird der vom Markt gehandelte Risikoaufschlag (Spread) für das unterstellte Rating des Portfolios gesucht. Als Basis hierfür bietet sich etwa ein Index aus dem Universum von Unternehmensanleihen europäischer Unternehmen (Corporate Bonds) an, z.B. der EMU Corporate Bond Index von Merrill Lynch. Er spiegelt die Spreads für am Markt gehandelte Unternehmensanleihen wider. Da der Markt i.d.R. unabhängig vom Schuldner die Bonität (Ratingklasse) über die Spreads handelt, kann über diese Information auf die Marktspreeds für das Erbbaurechtsportfolio geschlossen werden.

Die Summe aus risikolosem Zins gemäß der Zinsstrukturkurve und dem portfoliospezifischen Spread ergibt dann den anzusetzenden Diskontierungszins.

7.3.3 Bilanzierung und stille Reserven

Für die Bilanzierung von Erbbaurechten können zudem weitere Risikozuschläge festgelegt werden, um so die Höhe des resultierenden Barwertes zu beeinflussen. Zuschläge sind denkbar als Laufzeitenprämie und als Prämie für die fehlende Fungibilität. Je nach Clusterung des Erbbaurechtsportfolios lassen sich überdies unterschiedlich hohe Risikozuschläge für spezifische Erbbaurechtscluster festlegen (kirchliche Einrichtungen, Wohnanlagen, Gewerbe, etc.). Die effektiven Diskontierungszinsen differieren daher je nach Erbbaurechtscluster in der Höhe.

7.4 Strategien in der Praxis

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau verfolgt seit Jahren eine Strategie der Bewertung aller Vermögensbestandteile.

Aufgrund der Struktur der jeweiligen Ertragsströme fiel dabei die Entscheidung auf eine Wertermittlung durch Diskontierung der aktuellen und zukünftigen Erträge. Dabei werden die Erbbaurechte je nach Klientenstruktur segmentiert. Für jedes dieser Segmente werden die jeweiligen risikolosen Diskontierungszinssätze sowie Risikoaufschläge über die stichtagsbezogene Situation am Kapitalmarkt abgeleitet. Zusätzlich werden autonom festgelegte Risikozuschläge zur Bilanzoptimierung je nach Zielsystem definiert.

Der so bei der Stiftung ermittelte Marktwert des Erbbaurechtsportfolios liegt derzeit oberhalb der bilanzierten Werte. Allerdings unterliegt er auch Schwankungen, entsprechend der jeweiligen Kapitalmarktsituation. Ein weiterer Vorteil: Erbbauzinserhöhungen lassen sich direkt über den veränderten Barwert ablesen. Flächen, die nach heutigem Stand perspektivisch keine Werthaltigkeit haben, werden veräußert.

Diese Strategie auf der Basis klar definierter Bewertungskriterien für das Erbbaurechtsportfolio schafft letztendlich ausreichend Freiheitsgrade, um die Stiftung auch gesamtstrukturell auf künftige Entwicklungen vorzubereiten.

8. SYSTEMGESTÜTZTE ERBBAURECHTS- VERWALTUNG IM NONPROFIT-BEREICH – DIE KOMPLEXITÄT DER GRUNDLAGEN

von Jörg Wiesener, Jena

Wertsicherung, Indexanpassung, Umbasierung, Gleitklauseln und Nachhaltigkeit – Termini, die in der Verwaltung von Erbbaurechten oft Anwendung finden. Wie aber lassen sich diese mit den häufig sozialen Aufgaben einer Stiftung vereinbaren und welche Anforderungen stellen sich hierbei an eingesetzte Softwaresysteme? Der Bereich der Erbbaurechtsverwaltung ist alles andere als monochrom und einfach strukturiert. Unterschiedlichste Vertragsverhältnisse, Zahlungs- und Nutzungsvereinbarungen oder Anteilssituationen prägen das Bild. Durch lange Laufzeiten besteht die Gefahr, Verträge mit den dazugehörigen Anpassungsforderungen aus dem Auge zu verlieren. Für einen Erbbaurechtsgeber kann dies nicht unwesentliche Nachteile mit sich bringen: sowohl wirtschaftlich als auch in der öffentlichen Wahrnehmung.

Um den Anforderungen dieses anspruchsvollen Verwaltungsbereiches gerecht zu werden, bedarf es einer sorgsam und bedachten Systemauswahl. Nur wenige Systeme sind tatsächlich in der Lage, individuelle Erbbaurechtsprozesse mit den dazugehörigen rechtlichen Gegebenheiten abzubilden, dabei Automatisierungen und Erinnerungsfunktionen anzubieten und so nachhaltig und werterhaltend zu unterstützen. Im Folgenden soll – ohne Anspruch auf abschließende Vollständigkeit – etwas näher auf einige Besonderheiten in der Erbbaurechtsverwaltung und insbesondere der Anpassung von Erbbauzinsen eingegangen werden.

8.1 Konstante Zinsanpassungen

Im Hinblick auf die oft gemeinnützigen Zwecksetzungen von Stiftungen implizieren Erbbauzinsanpassungen nicht selten ein Argumentationsbedürfnis gegenüber der Öffentlichkeit. Gleichzeitig haben Nonprofit-Organisationen den Anspruch der Nachhaltigkeit zu wahren. Obgleich sich Erbbauzinsanpassungen, wie eingangs beschrieben, an Indizes orientieren und somit in erster Linie Wertverluste des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses durch inflationäre Entwicklungen ausgleichen, kann es doch zu Akzeptanzproblemen seitens der Erbbauberechtigten oder sogar zu erheblichen Schädigungen in der öffentlichen Wahrnehmung des Erbbaurechtsgebers kommen. Dies ist besonders dann der Fall, wenn Zinsanpassungen über einen längeren Zeitraum ausgesetzt und erst bei einem enorm aufgestauten Anpassungsbedarf umgesetzt werden. Eine konstant stetige Anpassung der Erbbauzinsen alle drei bis vier Jahre mit einer einhergehenden Erhöhung von ca. 10 % ist für den Erbbauberechtigten durchaus noch

akzeptabel und nachvollziehbar. Werden Anpassungen jedoch lediglich alle 20 Jahre vorgenommen und sieht sich der Erbbaunehmer nun mit einer Zinserhöhung – je nach vereinbartem Index – von 50 % oder mehr konfrontiert, ist fehlendes Verständnis und Unmut eine nicht seltene Reaktion. Trotz rechtlicher Eindeutigkeit dürfte nur noch schwer zu vermitteln sein, dass der gezahlte Erbbauzins bisher weit unter Niveau lag und der Erbbauberechtigte in der Vergangenheit somit einige tausend Euro gespart haben dürfte.

Um solch unliebsamen Situationen vorzubeugen, bedarf es seitens der eingesetzten Software einer zentralen, redundanzfreien Datenhaltung und weitestgehend automatisierter Funktionalitäten. Nur so kann eine kontinuierliche Wertsicherung der Erbbauzinsen gewährleistet und somit das eigene Vermögen unter Berücksichtigung der selbst auferlegten gemeinnützigen Richtlinien auf einem fortdauernd vertretbaren Niveau gehalten werden; und dies bei einem nur geringen personellen sowie zeitlichen Aufwand.

8.2 Flexible Vertragsgestaltung

Wechsel von Vertragspartnern / Erbbaurechtsübertragungen, Änderung des WEG-Verwalters, Anpassung von Bankverbindungen oder Zahlungsrhythmen, Änderungen vereinbarter Konditionen, Neuvermessungen, Teilungen oder Verschmelzungen zugrunde liegender Flurstücke, grundbuchrechtliche Aktualisierungen usw. verändern die vertragliche Beziehung zwischen Erbbaurechtsgeber und -nehmer. Damit ist der Bedarf an variablen und unkomplizierten Anpassungen systemgeführter Daten auch in der Erbbaurechtsverwaltung immens. Dabei ist zu beachten, dass Daten redundanzfrei, also möglichst nur einmal zentral erfasst und an den jeweiligen Stellen im System genutzt werden können.

8.3 Schuldrechtlicher vs. dinglicher Erbbauzins

Es steht dem Erbbaurechtsgeber grundsätzlich frei, geringere als die maximal zu erwirtschaftenden Erbbauzinsen zu verlangen. Für ein aussagekräftiges Controlling sowie fundierte Hochrechnungen und konstruierte Szenarien hingegen kann es erforderlich sein, das tatsächliche Umsatzpotenzial vorhalten und auswerten zu können. Das eingesetzte System sollte daher in der Lage sein, neben dem Anpassungspotenzial, also dem innerhalb des vertraglichen und gesetzlichen Rahmens maximal zu erwirtschaftenden Erbbauzins, auch den tatsächlichen, mit dem Erbbaurechtsnehmer vereinbarten (rabattierten) schuldrechtlichen Erbbauzins abzubilden.

8.4 Kappung bei Erbbauzinsanpassungen und Zustimmung

Aus der Problematik der Kappung nach § 9a ErbbauRG¹² ergeben sich für ein IT-System zwei Anforderungen:

12 Siehe oben unter 4.2.

Zum einen muss es im System möglich sein, den Index, nach welchem die Anpassung vorgenommen wird, mit besagter Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse abzugleichen. Zum anderen sollte die Software generell in der Lage sein, die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse, welche als Mischindex aus mehreren Indizes ermittelt wird, abzubilden. Weiterhin ist bei einer Erbbauzinsanpassung zu beachten, dass Verträge mit oder ohne Zustimmungserfordernis bestehen können. Der Anspruch des Erbbaurechtsgebers auf einen höheren Erbbauzins entsteht demnach entweder in Form einer automatischen Wertsicherungsklausel durch die bloße Anpassung und Mitteilung an den Erbbauberechtigten oder aber es besteht die Notwendigkeit der Mitwirkung des Erbbauberechtigten zur Eintragung der aktualisierten Erbbauzinsen im Grundbuch. In diesem Falle muss das IT-System in der Lage sein, das Zustimmungsverfahren mit den entsprechenden Fristsetzungen und Eskalationsstufen vorzuhalten. Hilfreich sind zudem automatische Routinen, sollte die Zustimmung und damit die Erhöhung der Erbbauzinsen erst nach der nächsten fälligen Erbbauzinszahlung erfolgen.

8.5 Der Fall Wohnungserbbaurechte

Eine weitere Anforderung stellt sich bei der Verwaltung von Wohnungserbbaurechten dar. So kann ein Erbbaurecht mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sein, welches per Teilungserklärung in Eigentumswohnungen geteilt und durch

eine Wohneigentümergeinschaft genutzt wird.¹³ Jeder Wohnungseigentümer hat somit – entsprechend seiner Miteigentumsanteile an der Wohnungseigentümergeinschaft – einen „virtuellen“ Anteil an dem Erbbaurecht und hierfür anteilig Erbbauzinsen zu leisten. Je nach vertraglicher Ausgestaltung kann die Erbbauzinszahlung dabei gesamtheitlich über einen Verwalter erfolgen oder als Einzelzahlung durch die jeweiligen Eigentümer. Bei solchen Eigentümerkonstellationen muss es eine eingesetzte Software leisten können, zwischen dem Gesamterbbauzins der Wohnungseigentümergeinschaft und dem anteiligen Wohnungserbbauzins des einzelnen Eigentümers zu unterscheiden.

8.6 Verkettung nicht mehr veröffentlichter Preisindizes

Wie eingangs beschrieben, werden Erbbaurechtsverträge über sehr lange Laufzeiten abgeschlossen. Besonders bei älteren Erbbaurechten kann es zu gegebenem Zeitpunkt erforderlich sein, Überführungen von vertraglich vereinbarten Preisindizes, die durch das statistische Bundesamt nicht mehr veröffentlicht werden (z.B. Bruttomonats- oder Bruttowochenverdienst, Lebenshaltungskostenindex), auf aktuelle Indizes (z.B. Verbraucherpreisindex) vorzunehmen und dies systemseitig unkompliziert zu hinterlegen und zu verarbeiten. Hierbei bestehen mehrere vertragsrechtliche Besonderheiten, welche es zu beachten gilt: So sollte es das




Anzeige
 klosterkammer.de

Erbbaurechtskompetenz
und individuelle Dienstleistungen

- Vertragsverwaltung
- Forderungsmanagement
- Controlling und Monitoring
- Reporting

Als kompetenter Dienstleister für modernes Erbbaurechtsmanagement übernimmt die LIEMAK Immobilien GmbH die professionelle, systemgestützte Verwaltung von Erbbaurechten für Kommunen, Stiftungen, kirchliche Organisationen und andere private oder gewerbliche Erbbaurechtsausgeber. Die fachliche Kompetenz basiert auf der langjährigen Erfahrung und dem rechtlichen Know-how der Klosterkammer Hannover.

**Werte bewahren –
Identität stiften.**

Bewahren aus Tradition
Über 800 historische Gebäude – Dome, Kirchen, Klöster und Stifte von europäischem Rang

Fördern aus Verantwortung
Soziale, kirchliche und bildungsbezogene Projekte

Wirtschaften mit Weitsicht
Stabile Erträge aus Grundbesitz für die Erfüllung der Stiftungsaufgaben

Eines der größten
öffentlich-rechtlichen
Stiftungsvermögen
Deutschlands



**KLOSTERKAMMER
HANNOVER**

liemak-immobilien.de



System ermöglichen, eine taggenaue Verkettung zu einem bestimmten Datum zu verarbeiten, aber auch kundenindividuelle Regelungen der Überführung zu erlauben.

8.7 Individuelle Fakturierungsintervalle

Nicht zuletzt auch auf Grund der historischen Entwicklung von Erbbaurechten gibt es wohl in kaum einem Geschäftsbereich so viele unterschiedliche Vereinbarungen zur Zahlungspflicht, wie dies bei den Erbbauzinsen der Fall ist. So bestehen beispielsweise im kirchlichen Umfeld oft Festlegungen, welche die vorwiegend jährliche Zahlung der Erbbauzinsen an kirchlichen Feiertagen festmachen. Dadurch werden Erbbauzinsen oft im Voraus und jahresübergreifend gezahlt. Auch sind quartalsweise oder halbjährliche Zahlungen der Erbbauzinsen möglich. Selbst azyklische Zahlungsintervalle (z.B. für fünf und sieben Monate) bzw. taggenaue Fakturierungsintervalle werden vereinbart und müssen somit durch eine eingesetzte Verwaltungssoftware unterstützt werden.

9. ERBBAURECHTE IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN NACH DEM SACHENRECHTSBEREINIGUNGSGESETZ

von Aline Lawrenz und Alf H. Zedler, Berlin

9.1 Eigentumsrechte in der DDR

Anders als in der Bundesrepublik Deutschland war die Bedeutung von Privateigentum an Grund und Boden in der DDR weitgehend zurückgedrängt.¹⁴ Das Eigentumsrecht und die mit ihm verbundenen Befugnisse des Rechtsinhabers unterlagen staatlichen Kontrollen und Beschränkungen. Vereinbarungen über Nutzungsdauer und Nutzungsentgelt waren ebenfalls der Privatautonomie entzogen und blieben stattdessen gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten.¹⁵

In erster Linie waren Einfamilienhausgrundstücke betroffen, insbesondere im Berliner „Speckgürtel“. Die Ansprüche betreffen allerdings auch größere Siedlungsgebiete und landwirtschaftliche Nutzflächen. Nicht zuletzt sind aufgrund der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.7.1998¹⁶ Parzellen inner- und außerstädtischer Kleingartenanlagen in die Problematik einbezogen.

9.2 Sachenrechtsbereinigung durch Begründung von Erbbaurechten

Der Einigungsvertrag gebot dem Gesetzgeber, das Grundstücksrecht der DDR in Bundesrecht und damit in das Grundstücksrecht des BGB zu überführen. Dabei mussten zwangsläufig die Rechtsverhältnisse verändert und die bestehenden Vereinbarungen über Grundstücke an die neue

Rechtswirklichkeit angepasst werden. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) stellte hierfür im Wesentlichen zwei Regelungsinstrumente zur Verfügung: Zum einen sollte ein Recht geschaffen werden, bei dem der Nutzer das fremde Grundstück erwerben kann, zum anderen lediglich das Recht auf Eigentum an den Baulichkeiten dinglich zu sichern. Letzteres aber konnte aufgrund der im bürgerlichen Recht verankerten Verbindung von Eigentum am Grundstück und den damit tatsächlich verbundenen Sachen, also insbesondere Bauwerken, nur durch die Bildung eines Erbbaurechts an dem Grundstück und die Verbindung des Eigentums an den Baulichkeiten mit diesem Erbbaurecht geschehen. Letztlich sollte das Erbbaurecht all denen eine Alternative zum Grundstückserwerb bieten, die den Erwerb nicht finanzieren konnten, die alljährlich zu leistenden Erbbauzinsen jedoch aufzubringen vermochten.¹⁷

In erster Linie steht dem Nutzer nun das Wahlrecht zu, an dem Grundstück ein Erbbaurecht zu seinen Gunsten bestellen zu lassen oder das Grundstück anzukaufen.¹⁸ Übt der Nutzer dieses Recht nicht aus, geht es unter Umständen auf den Eigentümer über. In einigen Fallkonstellationen ist das Wahlrecht ausgeschlossen.

Besonders problematisch in der Umsetzung des gesetzgeberischen Auftrags zur Sachenrechtsbereinigung für die Beteiligten ist eine Situation, in der kein Konsens über die Einzelheiten der Vereinbarung erzielt werden kann. Anders als bei frei vereinbarten Verträgen kommt es wegen der Verpflichtung zum Abschluss des Vertrages nicht auf die Zustimmung der Parteien zu jedem Vertragsbestandteil an. Der notwendige Inhalt stellt für den Berechtigten auch einen klagbaren Anspruch dar, so dass die Parteien letztinstanzlich auch über den Urteilspruch des Gerichts vertraglich verbunden werden können. Die Durchführung solcher Verträge bereitet in der Praxis ganz erhebliche Schwierigkeiten, da naturgemäß auf die Einzelfallkonstellation weder der Gesetzgeber noch der Verfasser des Vertrages oder die Gerichte Rücksicht nehmen konnten.

9.3 Gesetzlicher Mindestinhalt des Erbbaurechtsvertrages

§ 42 Abs. 1 SachenRBerG schreibt Vereinbarungen vor, die zusätzlich zu den Vorgaben des Erbbaurechtsgesetzes zum gesetzlich angeordneten Mindestinhalt des Erbbaurechts gehören. Hinzu kommen weitere Abreden, die wie in § 2 ErbbauRG auf Verlangen eines Beteiligten zum Inhalt des Erbbaurechts gemacht werden können (§ 42 Abs. 2 SachenRBerG). In jedem Fall wird ein Erbbaurechtsvertrag nach den Vorgaben der Sachenrechtsbereinigung den gesetzlichen Inhalt gemäß § 1 ErbbauRG haben,¹⁹ ergänzt um die gesetz-

14 Vgl. hierzu Clemm-Gehling 2007, 18. Erg.-Lfg., Vorbemerkungen Rn. 2.

15 Vgl. Clemm-Gehling 2007, 18. Erg.-Lfg., Vorbemerkung Rn. 2.

16 BGH, Urteil v. 16.7.1998 (III ZR 288/97), in: NJW 1998, S. 3050.

17 Vgl. u.a. BT-Drucksache 12/5992, S. 2.

18 Vgl. §§ 15 (Erbbaurecht) und 61 (Ankauf) SachenRBerG.

19 § 60 Abs. 1 SachenRBerG.

lichen Mindestregelungen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Ein solcher Erbbaurechtsvertrag enthält damit kaum mehr, als für die Rechtsänderung erforderlich ist.

Die Besonderheiten der Gesetzgebung führen zu einer Vertragsgestaltung, die auf den Ausgleich der wechselseitigen Interessen ausgelegt ist. Die wenigen gesetzlichen Regelungen führen dabei zu einem Rumpfvertrag, der durchführbar, aber im Einzelfall schwer handhabbar ist.

Für einen Fall mit Wohnbebauung würde ein Erbbaurechtsvertrag folgende Mindestangaben aufweisen:²⁰

Sachstand

Der Notar wird zunächst den Sachstand, also die grundbuchliche und tatsächliche Situation beschreiben und auf die Bestellung des Erbbaurechts überleiten.

Bauwerke und Nutzung

Typisch in der Sachenrechtsbereinigung ist das Vorhandensein einer entsprechenden Bebauung.

Die Nutzung dieses Bauwerks zu Wohnzwecken ist sodann zu gestatten. Gemäß § 54 Abs. 2 SachenRBerG kann der Erbbauberechtigte allerdings auch verlangen, dass das Gebäude zur Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit eines Handwerks-, Gewerbe- oder Pensionsbetriebes genutzt werden kann. Auf sein Verlangen sind darüber hinaus weitere Nutzungsänderungen als zulässig zu erklären.

Die weitreichenden Auswirkungen auf die tatsächliche Nutzung des Grundstücks nach dieser Rechtsausübung können für den Eigentümer durchaus erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Ihm stehen hierzu keine Gegenansprüche zur Verfügung. Lediglich die Anpassung des Erbbauzinses soll einen finanziellen Ausgleich schaffen. Selbstverständlich werden öffentlich-rechtliche Belange durch diese Zulässigkeitserklärung nicht berührt.

Abhängig von der Art der Bebauung ist die Dauer des Erbbaurechts mit 90 Jahren für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. sozialen Zwecken dienende Gebäude in § 53 SachenRBerG vorgesehen. Dies entsprach nach Ansicht des Gesetzgebers der üblichen Nutzungsdauer eines Neubaus und geht über die Lebenserwartung der Erbauer oder Käufer hinaus.²¹

Versicherungspflicht und öffentliche Lasten

Hat der Grundstückseigentümer ein entsprechendes Verlangen erklärt, ist in den Vertrag die Verpflichtung des Erbbauberechtigten aufzunehmen, die Bauwerke mit dem vollen Wert gegen Brand-, Sturm-, Heizölschäden und auf seine Kosten zu versichern und dies dem Eigentümer nachzuweisen. Dies gilt auch für die Übernahme von öffentlichen Lasten.

²⁰ Vgl. hierzu auch v. Oefele/Winkler 2008, S. 527 ff.

²¹ Vgl. BT-Drucksache 12/5992, S. 146.



Einladung zum
2. Erbbaurechtskongress
23. | 24. Februar 2015
Schlosshotel Wilhelmshöhe,
Kassel

Erbbaurecht im Fokus

Ein wirtschaftliches und strategisches
Instrument der Immobilienwirtschaft

- Erfahrungsaustausch
- Praxisberichte
- aktuelle Rechtsprechung

Veranstalter: Deutscher Erbbaurechtsverband e. V.
Kirchblick 13 · D-14129 Berlin · www.erbbaurechtsverband.de
Anmeldung unter: anmeldung@erbbaurechtsverband.de

 **Deutscher
Erbbaurechtsverband**

Zustimmungserfordernisse

Die Verpflichtung, vor Veräußerung des Erbbaurechts die Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen, wird auch nur auf dessen Verlangen im Vertrag aufzunehmen sein. Dann wiederum ist der Grundstückseigentümer gesetzlich und vertraglich dazu nur verpflichtet, wenn die in §§ 7 Abs. 1 ErbbauRG, 47 Abs. 1 und 48 Abs. 1 bis 3 und Abs. 5 SachenRBerG genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Bemerkenswert ist, dass das Sachenrechtsbereinigungsgesetz keine Verpflichtung kennt, wonach der Grundstückseigentümer der Belastung des Erbbaurechts zustimmen hat. Dies kann sich dann nachteilig auswirken, wenn nach dem Heimfall verbliebene Belastungen gemäß § 33 ErbbauRG auf den Grundstückseigentümer übergehen.

Ankaufsrecht

Verlangt der Erbbauberechtigte die Einräumung eines Ankaufsrechts, muss der Grundstückseigentümer sich zur Veräußerung des Grundstücks verpflichten, wobei wiederum der Grundstückseigentümer verlangen kann, dieses Recht zeitlich auf die Dauer von zwölf Jahren, gerechnet ab Vertragschluss, zu beschränken.

Erbbauzins

Auch die Regelungen zur Höhe des Erbbauzinssatzes sind von den Vorgaben des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes stark beeinflusst. Der regelmäßige Erbbauzinssatz ist gemäß § 43 SachenRBERG für die Wohnbebauung eines Grundstücks, das nicht mehr als 500 m² groß ist, auf 2 % des Bodenwertes jährlich beschränkt. Bei bis zu 1.000 m² großen Flächen, die selbstständig nicht baulich nutzbar sind, gilt der gleiche Zinssatz. Übergroße Teilflächen von mehr als 1.000 m² bzw. selbstständig baulich nutzbare Flächen, die über 500 m² hinausgehen, sind mit einem jährlichen Zinssatz von 4 % des Bodenwertes zu überlassen. Die Fälligkeit tritt gemäß § 44 SachenRBERG jeweils am Ende eines Quartals eines Kalenderjahres ein.

Gemäß § 46 SachenRBERG ist verpflichtender Bestandteil eines Erbbaurechtsvertrages zu Wohnzwecken die Wert sicherungsklausel nach Maßgabe des § 9a Erbbaurechtsgesetz. Der Nutzer erfährt auch hier eine Privilegierung, weil die Anpassung erstmals nach Ablauf von zehn Jahren seit Bestellung des Erbbaurechts verlangt werden kann. Außerdem gilt die Höchstgrenze des § 46 Abs. 2 SachenRBERG, wonach der Erbbauzins nicht stärker ansteigen darf als die Entwicklung der Grundstückspreise.

Wenn der Eigentümer die Zustimmung zur Nutzungsänderung von der Anpassung des Erbbauzinssatzes abhängig gemacht hat, kann er verlangen, dass dieser gemäß § 47 SachenRBERG angepasst wird. Gleichfalls steht ihm das Recht zur Anpassung des Erbbauzinssatzes zu, wenn das Erbbaurecht veräußert wird und die in § 48 SachenRBERG genannten Voraussetzungen vorliegen. Eine Nutzungsänderung von ursprünglich Wohnzwecken zu gewerblichen oder öffentlichen Zwecken führt danach zu einer Anpassung des jährlichen Zinssatzes von 2 % auf 7 % des Bodenwertes.²²

Der Grundstückseigentümer kann außerdem verlangen, dass der Erbbauberechtigte im Falle der Veräußerung des Erbbaurechts die Vereinbarungen zur Anpassung des Erbbauzinssatzes dem Rechtsnachfolger auferlegt.

Letztlich wird ebenfalls in § 60 Abs. 2 SachenRBERG die Kostenregelung getroffen, wonach die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung zwischen den Parteien zu teilen sind.

10. ABLAUF DER VERTRAGSLAUFZEIT – RISIKO ODER CHANCE?

von Mareike Schäfer, Bremen,
und Friederike Bock, Hannover

Das Erbbaurechtsgesetz gilt seit 1919 nahezu unverändert. Die Vertragslaufzeit ist zwar langfristig, aber in den meisten Fällen begrenzt. Der bevorstehende Ablauf von Erbbaurechtsverträgen birgt für beide Vertragspartner Chancen

und Risiken. Insbesondere wenn ein Erbbaurecht neu beliehen werden soll, z.B. aufgrund eines Verkaufs des Erbbaurechts oder wegen anstehender Sanierungsmaßnahmen, erschweren kurze Restlaufzeiten die Beleihung oder führen zu schlechteren Konditionen bei den Banken. Der Erbbaurechtsgeber möchte ggf. Risiken, die sich aus alten Verträgen ergeben, minimieren und deren Konditionen verbessern. Beide Vertragspartner sind daher gut beraten, sich rechtzeitig auf das bevorstehende Ende des Vertrages vorzubereiten. Die Notwendigkeit, die eigenen Handlungsalternativen zu überprüfen, stellt sich für beide Vertragspartner mitunter bereits schon 30 Jahre vor Vertragsende.

10.1 Aspekte der vorzeitigen Vertragsverlängerung für den Erbbaurechtsgeber

Für den Erbbaurechtsgeber birgt ein absehbar auslaufender Vertrag Chancen und Risiken gleichermaßen. Alte Verträge enthalten häufig keine oder nur unzureichende Anpassungsklauseln und sind entsprechend schlecht verzinst. Bei Rückfall der aufstehenden Gebäude zum Ende der Vertragslaufzeit droht zudem die Entschädigungsleistung²³. Ohne weitere Fälligkeitsvoraussetzungen entsteht daher mit dem Tag der Beendigung des Erbbaurechtsvertrages eine nicht unerhebliche finanzielle Belastung. Gerade wenn mehrere Erbbaurechte ablaufen, kann dies die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Erbbaurechtsgebers ernsthaft gefährden. Zwar wächst ihm mit den Gebäuden ein wirtschaftlicher Gegenwert zu, dennoch muss er zunächst die entsprechende Liquidität bereitstellen und Verwertungsoptionen prüfen. Für die Weitervermarktung und Unterhaltung der Immobilien bis zur Weitervermarktung fallen regelmäßig Kosten an.

Erbbaurechtsgeber haben i.d.R. ein Interesse an der Erneuerung des Vertrages. Das Rückfallrisiko wird gemindert, und die Konditionen können neu verhandelt werden.

10.2 Aspekte der vorzeitigen Vertragsverlängerung für den Erbbaurechtsnehmer

Bei einem auslaufenden Erbbaurechtsvertrag ist der Erbbaurechtsnehmer Eigentümer eines kaum noch verkehrsfähigen Erbbaurechts. Ihm droht der Wertverfall seiner Immobilie, die Unsicherheit im Hinblick auf das Laufzeitende wächst. Immobilien sind für Eigenheimbesitzer weit mehr als reine Geldanlagen. Die Neuorganisation des familiären oder materiellen Umfeldes kann für den Erbbauberechtigten ebenso ein Ziel sein wie die Bewahrung seiner bisherigen Rechtsposition. Die Sicherstellung der weiteren Nutzungsmöglichkeit ist ein existenzielles Anliegen der Erbbaurechtsnehmer. Bei einer vorzeitigen Vertragsverlängerung hat der Erbbaurechtsnehmer häufig den drastischen Anstieg der Erbbauzinsen auf ein heute angemessenes Niveau zu verkraften, denn ein neuer Erbbauzins stellt i.d.R. auf die aktuellen Bodenwerte ab.

²² § 47 Abs. 1 Ziff. 1 Buchstabe a) SachenRBERG.

²³ Siehe oben unter 4.2.

Insbesondere für ältere Erbbaurechtsnehmer ist dies nicht immer leicht.

10.3 Lösungsansätze

Kommunen und Institutionen wie die Klosterkammer Hannover haben daher begonnen, Vertragsmodalitäten zu entwickeln, die bei frühzeitiger Vertragsverlängerung einen drastischen Anstieg des Zinssatzes zumindest teilweise kompensieren. So soll erreicht werden, dass der Erbbauzins für den Erbbaurechtsnehmer weiterhin einen wirtschaftlichen Vorteil bietet und die frühzeitige Verlängerung auch für ihn attraktiv ist. Für den Erbbaurechtsgeber werden die oben geschilderten Risiken, die mit dem Zeitablauf des Erbbaurechts einhergehen, gemildert oder im Idealfall sogar ganz abgewendet.

Bei der Klosterkammer Hannover etwa wird bei der Bestimmung des künftigen Erbbauzinses für jedes Jahr der Restlaufzeit des bestehenden Vertrages 1 % des sich nach üblicher Berechnung ergebenden Erbbauzinses abgezogen:

Erbbauzins Neu =
 Netto-Bodenwert x Erbbauzinssatz x (100 – Restlaufzeit) %

Ein Beispiel:²⁴

Ein 1.000 m² großes Grundstück ist zu Erbbaurecht vergeben. In dem Erbbaurechtsvertrag ist ein Erbbauzins i.H.v. 200 € pro Jahr vereinbart. Die Restlaufzeit beträgt 25 Jahre. Der Erbbaurechtsnehmer hat bereits jetzt ein Interesse an einer Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts. Berechnet man den Erbbauzins auf die Weise wie ein heute neu bestelltes Erbbaurecht, würde ein Erbbauzins i.H.v. 1.000 € pro Jahr auf den Erbbaurechtsnehmer zukommen. Nun ist aber noch der wirtschaftliche Vorteil der Restlaufzeit in Abzug zu bringen. Das bedeutet für dieses Beispiel, dass ein Abzug i.H.v. 25 % vorzunehmen ist. Der Erbbaurechtsnehmer zahlt demnach einen jährlichen Erbbauzins i.H.v. 750 €.

Das Beispiel zeigt, dass der Vorteil der Restlaufzeit dem Erbbaurechtsnehmer unmittelbar zugutekommt. Je nach Vertragskonstellation und Entwicklung der regionalen Bodenwerte sind sogar Fallgestaltungen denkbar, in denen der Erbbaurechtsnehmer gar nicht mit einer Erhöhung konfrontiert wird. Die Berechnung ist einfach vorzunehmen und leicht nachvollziehbar. Die positive Resonanz in den Liegenschaftsbezirken der Klosterkammer Hannover zeigt dabei, dass die hier vorgestellte Lösungsmöglichkeit für die Erbbaurechtsnehmer ein durchaus attraktives Angebot darstellt.

²⁴ Die zugrunde gelegten Zahlen sind fiktiv, entsprechen aber vom Verhältnis der Werte durchaus üblichen Konstellationen, die im Rahmen einer vorzeitigen Erneuerung im Bereich der Klosterkammer Hannover auftreten.

EVANGELISCHE STIFTUNG  PFLEGE SCHÖNAU



Nachhaltigkeit.
 Viele reden darüber.
 Wir handeln.
 Seit 1560.

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) ist eine selbständige kirchliche Stiftung, deren Vorläuferin im Jahr 1560 gegründet wurde. Stiftungszweck ist die Finanzierung von kirchlichen Bauprojekten und Pfarrstellen. Direkt baupflichtig sind wir für über 120 Kirchen und Pfarrhäuser in Baden.

Wir leisten einen gesellschaftlichen Beitrag. Denn mit den Mitteln, die in unsere Maßnahmen fließen, unterstützen wir rechnerisch gut die Hälfte aller evangelischen Kirchen in Baden. Damit entlasten wir nicht nur den landeskirchlichen Haushalt. Auch alle Kirchengemeinden profitieren davon.

Um unseren Stiftungszweck erfüllen zu können, erwirtschaften wir die notwendigen Mittel mit Pacht, Erbbau und Wohnen, durch Forstwirtschaft und aus indirekten Immobilienanlagen. Jeder Überschuss fließt in unseren gesellschaftlichen Auftrag. Seit unserer Gründung ist uns aufgegeben, nachhaltig zu wirken. Das tägliche Handeln unserer rund 70 Mitarbeiter an den Standorten Heidelberg, Mosbach und Freiburg ist von diesem Grundsatz bis heute bestimmt.

Mehr über uns und unsere Projekte erfahren Sie unter
www.esp-schoenau.de

Weitere Institutionen haben sich mit ähnlichen Gestaltungsfragen beschäftigt. So gibt es bei einigen Berechnungsmodellen Umrechnungskoeffizienten, die den Zinsvorteil des alten Vertrages auf mathematische Weise einbeziehen. Andere Modelle arbeiten mit einer rechnerischen Absenkung des Bodenwertes, auf dessen Grundlage der Erbbauzins berechnet wird. Keine Lösung kann dabei als richtig oder falsch angesehen werden. Jeder Erbbaurechtsgeber sollte für sich zwingend prüfen, welches Modell seinen Zielen am ehesten entspricht.

10.4 Besonderheiten bei Vertragsgestaltungen

Weitere Besonderheiten ergeben sich bei der Erneuerung von Wohnungserbbaurechten mit mehreren Vertragspartnern. Hierbei handelt es sich um eine Bruchteilsberechtigung an einem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung.²⁵

Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht dürfen nicht nebeneinander bestehen. Im Ergebnis muss sich der Erbbaurechtsgeber bezüglich der Neuvermarktung nach Zeitablauf Gedanken machen, ob er neue Wohnungserbbaurechte bestellen und diese veräußern möchte oder aber Wohnungseigentum bildet und dieses als Volleigentum veräußert oder vermietet.

In diesen Fällen ist bereits die Entscheidungsfindung auf der Seite der Erbbaurechtsnehmer aufgrund der engen juristischen Verbindung in der Bruchteilsgemeinschaft eine große Herausforderung. So kann die Veränderung der Vertragslaufzeit nur einheitlich geschehen, da Grundlage der Wohnungserbbaurechte – unbeschadet der Aufteilung – ein einheitliches Erbbaurecht ist. Selten genug haben aber alle Wohnungserbbaurechtsnehmer zeitgleich ein Interesse an einer vorzeitigen Erneuerung. Ein rechtlicher Anspruch auf vorzeitige Erneuerung besteht indes nicht. Eine Einigung kann lediglich im Verhandlungswege geschehen. Hier ist es umso wichtiger, dass der Erbbaurechtsgeber frühzeitig seine eigenen Ziele definiert und für eine Erneuerung ein attraktives Angebot bereithält. Nur so können Wohnungserbbaurechtsnehmer, die z.B. aktuell keinen Handlungsbedarf sehen, ein wirtschaftliches Interesse an einer vorzeitigen Erneuerung finden.

11. KURZ & KNAPP

Die vorangegangenen Beiträge zeigen, dass das Erbbaurecht für Stiftungen mit Grundbesitz eine sinnvolle Art der Vermögensanlage darstellen kann. Es zeigt sich aber auch, dass sich das Thema nicht bloß in der Zurverfügungstellung eines Grundstückes erschöpft. Vielmehr sind zahlreiche Facetten zu beachten, sei es in der Vertragsgestaltung, die einen breiten Spielraum an Möglichkeiten lässt, angefangen von der Laufzeit des Erbbaurechts über die Berechnung des Zinses bis hin

zu Gestaltungen der Wertsicherung bzw. Entschädigung am Ende der Laufzeit. Das alles gilt es professionell zu gestalten – unter ggf. bestehenden rechtlichen Vorgaben im öffentlichen Bereich oder in Ostdeutschland ggf. unter den Regelungen des Sachenrechtsvereinigungsgesetzes. Im Weiteren üben Stiftungen über die Vergabe von Erbbaurechten auch einen gesamtgesellschaftspolitischen Auftrag aus.

„Das Erbbaurecht neu zu entdecken“, zeigt sich insgesamt als eine Aufgabe, die sich für Stiftungen mehr als nur lohnen kann, um die dauerhafte Existenz und Leistungskraft der Stiftung über die Jahrhunderte zu sichern. Der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds, die Evangelische Stiftung Pflege Schönau, die Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz sowie viele historische kommunale und kirchliche Stiftungen, wie z.B. die Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg i.Br. – um nur einige große Stiftungen zu nennen –, sind beeindruckende Belege dafür. ■



Dieser Sammelband liefert empirische Befunde und gibt Handlungsempfehlungen für eine Professionalisierung im „Arbeitsfeld Stiftung“.

Wie finden Bewerber Zugang zur Arbeit in der Stiftungswelt? Welche Tätigkeitsfelder und Qualifizierungsmöglichkeiten gibt es, wie können Karrierepfade aussehen? Was gehört zu einem strategischen Personalmanagement? Wie gelingt es Stiftungen, motivierte und kompetente Mitarbeiter zu gewinnen? Was macht erfolgreiche Personalentwicklung für Stiftungen aus?

Berit Sandberg (Hrsg.)

Arbeitsplatz Stiftung

Karrierewege im Stiftungsmanagement
Personalmanagement in Stiftungen Band 3
Essen 2014; ISBN 978-3-9812114-3-6,
262 Seiten, 39,90 Euro

€ 29,90 für Abonnenten von
Stiftung&Sponsoring

²⁵ Siehe auch oben 8.5.

MUSTER EINES ERBBAURECHTSVERTRAGES

I. Grundlagen – gesetzlicher Inhalt

§ 1 Erbbaurechtsbestellung

- (1) _____
– im Folgenden Grundstückseigentümer genannt –
- bestellt für

– im Folgenden Erbbauberechtigter genannt –
- als Mitberechtigter zu einem ideellen Anteil von jeweils _____ ein Erbbaurecht vom Tage der Eintragung im Grundbuch an bis zum _____ an dem im Grundbuch von _____ Blatt _____ eingetragenen Flurstück _____ Flur _____ der Gemarkung _____ zur Größe von insgesamt _____ m² gemäß dem Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz).
- (2) Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören neben den gesetzlichen Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes auch die Vereinbarungen in den §§ 2 – 11 dieses Vertrages.
- (3) Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, der als Garten und Hofraum genutzt werden darf.
- (4) Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten wird auf den 1. _____ (Monat) vereinbart.

II. Vertraglicher – dinglicher Inhalt

§ 2 Errichtung und Nutzung von Bauwerken

- (1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten folgende Bauwerke zu haben: _____.
- (2) Dem Grundstückseigentümer ist ein vollständiger Satz der zur Ausführung kommenden Pläne/Bauvorlagen zu übergeben.
- (3) Die Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden. Das Errichten weiterer Wohneinheiten oder eine Änderung der vereinbarten Nutzungsart, z.B. für gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen, insbesondere auch Gast- und Schankwirtschaften, ist nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

§ 3 Bauverpflichtung

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages bezugsfertig zu errichten. Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und der Bauvorschriften zu erstellen.
- (2) Bauwerke jeder Art darf der Erbbauberechtigte nur errichten, wenn der Grundstückseigentümer zu dem behördlich genehmigten Bauplan bzw. bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen zu den eingereichten Bauvorlagen seine schriftliche Einwilligung erteilt hat.

§ 4 Unterhaltungsverpflichtung

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör sowie das gesamte Erbbaugrundstück im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen.

§ 5 Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen Elementarschäden in der Form einer gleitenden Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern. Eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. bei Heizöllagerung. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.
- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, bei Zerstörung die Bauwerke in dem vorherigen Umfang wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden.

§ 6 Lasten und Abgaben

- (1) Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, ab Vertragsschluss für die Dauer des Erbbaurechtes zu tragen bzw. dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Zu diesen gehören u.a. die Grundsteuer, gemeindliche Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz, Erschließungskosten oder Ausgleichsbeträge nach dem Baugesetzbuch. Maßgeblich für öffentliche Lasten ist der Zeitpunkt des Zugangs eines Bescheides bei einem der Vertragspartner. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass derartige Bescheide auch für umlegungsfähigen Aufwand aus früherer Zeit ergehen können. Ausgenommen sind Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück. Für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen hat der Erbbauberechtigte zu sorgen.
- (2) Der Erbbauberechtigte hat dem Grundstückseigentümer folgende bereits vor Vertragsschluss angefallenen Kosten bis zum _____ zu erstatten: _____ €. Weitere Kosten vor Vertragsschluss sind den Parteien nicht bekannt.
- (3) Liegt das Erbbaurecht nicht an einer öffentlichen Straße, so trägt der Erbbauberechtigte anteilig die Kosten für Straßenbau und -unterhaltung.
- (4) Soweit der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer Zahlungen geleistet bzw. zu leisten hat, bei denen es sich um Vorausleistungen handelt, hat der Grundstückseigentümer gegenüber dem Erbbauberechtigten abzurechnen, sobald ihm dies möglich ist. Waren die Vorausleistungen zu hoch bemessen, hat der Grundstückseigentümer die Differenz zurückzuzahlen; waren sie zu gering bemessen, hat der Erbbauberechtigte die Differenz zu erstatten.

§ 7 Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

§ 8 Zustimmungserfordernis/Verfügungsbeschränkung

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG) und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser

Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

- c) zur Belastung des Erbbaurechts mit anderen dinglichen Rechten und Baulasten sowie zur Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechte. Die Teilungserklärung sowie die Erklärung über die Aufteilung des Erbbauzinses auf die einzelnen Wohnungs- oder Teilerbbaurechte sind vorzulegen.

§ 9 Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, wenn

- a) der Erbbauberechtigte den in § 2 (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), § 3 (Bauverpflichtung), § 4 (Unterhaltungsverpflichtung), § 5 (Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung) und § 6 (Lasten und Abgaben) dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt,
- b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen in Verzug ist,
- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- d) der Erbbauberechtigte eine eidesstattliche Versicherung über den Vermögensbestand abgegeben hat,
- e) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist,
- f) der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor mit der Bebauung begonnen worden ist,
- g) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

§ 10 Entschädigung für Bauwerke

- (1) Macht der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das ausschließlich Wohnzwecken dient, von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Vergütung bzw. Entschädigung von 2/3 des Verkehrswerts, den sie zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. bei Zeitablauf haben. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, zahlt der Grundstückseigentümer, sofern er das Bauwerk innerhalb eines Jahres nach dem Erlöschen des Erbbaurechts zu einem höheren Wert vermarkten kann, dem Erbbauberechtigten den über 2/3 des Verkehrswertes übersteigenden Erlös, maximal bis zur Höhe des festgestellten Verkehrswertes, aus. Die Vergütung bzw. Entschädigung wird nur für die Bauwerke geleistet, die in § 2 genannt sind oder denen der Grundstückseigentümer nachträglich zugestimmt hat.
- (2) Macht der Grundstückseigentümer bei einem Erbbaurecht, das nicht ausschließlich Wohnzwecken dient, von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte die Bauwerke und Anlagen unverzüglich auf seine Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen zu lassen.
- (3) § 27 Abs.2 und § 32 Abs.2 des ErbbauRG bleiben unberührt.
- (4) Übernimmt der Grundstückseigentümer gemäß § 33 ErbbauRG Lasten, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Übersteigen sie die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.

- (5) Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der örtlich zuständige Gutachterausschuss gem. § 192 Baugesetzbuch bestimmen. Der von diesem festgelegte Betrag gilt als Bemessungsgrundlage für die Entschädigung zwischen den Beteiligten. Die durch dieses Verfahren entstehenden Kosten hat der unterliegende Teil zu tragen. Wenn beide Vertragsparteien teils obsiegen, teils unterliegen, sind die Kosten verhältnismäßig zu teilen.
- (6) Für die Fälligkeit der Vergütung bzw. der Entschädigung gilt folgendes:
 - a) Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Vergütung feststeht. Die Vergütung ist innerhalb von 6 Wochen ab der Beurkundung ohne Zinsen zu bezahlen.
 - b) Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung innerhalb von 6 Wochen ab dem Tag nach dem Erlöschen ohne Zinsen zu bezahlen.
 - c) Sollte der Grundstückseigentümer im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf das Bauwerk innerhalb eines Jahres nach dem Erlöschen des Erbbaurechts zu einem höheren Wert vermarkten, ist der über 2/3 des Verkehrswertes übersteigende Erlös, maximal bis zur Höhe des festgestellten Verkehrswertes, innerhalb von 6 Wochen ab Eingang des Geldes beim Grundstückseigentümer ohne Zinsen zu bezahlen.

§ 11 Vorrecht auf Erneuerung

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 ErbbauRG ein.

III. Erbbauzins, Wertsicherungsklausel und Vorkaufsrecht

§ 12 Erbbauzins

- (1) Der jährliche Erbbauzins beträgt _____ €. Er ist zugunsten des Grundstückseigentümers auf das Konto Nr. _____ bei der _____ BLZ: _____, unter Angabe des Az. _____kostenfrei zu zahlen. Der Erbbauzins für das Vertragsjahr vom _____ bis _____ jeden Jahres ist am _____ eines jeden Jahres fällig.
- (2) Der Erbbauzins samt Wertsicherungsklausel (§ 13) ist im Grundbuch als Reallast einzutragen.
- (3) Der Erbbauberechtigte hat dem Grundstückseigentümer eine Einzugsermächtigung für die Zahlung des Erbbauzinses zu erteilen. Die Kosten einer evtl. Rücküberweisung, z.B. wegen fehlender Deckung des Kontos oder erfolgten Widerspruchs, trägt der Erbbauberechtigte.
- (4) Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs.1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.
- (5) Ab Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe des in § 12 Ziff.1 vereinbarten Erbbauzinses zu den dort genannten Fälligkeiten zu leisten.

§ 13 Wertsicherungsklausel

- (1) Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wertgesichert: Er ändert sich automatisch, beginnend mit dem Besitzübergang, jeweils nach Ablauf von ___ drei Jahren.
___ fünf Jahren.
- (2) Für die Erhöhung bzw. Ermäßigung des Erbbauzinses ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland maßgebend, wie er für den Durchschnitt eines Kalenderjahres vom Statistischen Bundesamt für die gesamte Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellt wird.
- (3) Der Erbbauzins ändert sich in dem gleichen prozentualen Verhältnis, wie der vereinbarte Index für das Kalenderjahr, das zeitlich der Anpassung des Erbbauzinses vorausgeht, von dem Index des Kalenderjahres, in dem der Erbbaurechtsvertrag begonnen wurde, oder bei erneuter Überprüfung von dem Index, der der letzten Überprüfung zugrunde gelegen hat, nach oben oder nach unten abweicht.
- (4) Die zeitliche und betragsmäßige Begrenzung von Erbbauzinserhöhungen durch die unabdingbare Vorschrift des § 9a Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) ist den Beteiligten bekannt.

§ 14 Weitere Rechte

- (1) Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten am Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- (2) Ein Ankaufsrecht gem. § 2 Ziffer 7 Erbbaurechtsgesetz wird nicht vereinbart.
- (3) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, ein Grundpfandrecht löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt und sichert dies durch eine Vormerkung nach §§ 1179, 1163 BGB für den jeweiligen Grundstückseigentümer.

IV. Weitere Vereinbarungen**§ 15 Gewährleistung**

- (1) Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Mängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes. Irgendwelche verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicherweise zu verdeckten Mängeln führen können, sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.
- (2) Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.
- (3) Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Gewähr für die Freiheit von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten. Er haftet nicht für etwaige Bergschäden und auch nicht für Beeinträchtigungen, die von anderen Grundstücken ausgehen.
- (4) Von dem Gewährleistungsausschluss bleibt der Anspruch auf Schadens- und Aufwendungsersatz ausgenommen. Außer bei Tod oder Schädigung von Körper oder Gesundheit kann der Erbbauberechtigte jedoch nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit Schadens- bzw. Aufwendungsersatz verlangen.
- (5) Ist ein Erbbaugrundstück bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages verpachtet, so übernimmt der Erbbauberechtigte auf seine Kosten für den Grundstückseigentümer die Auseinandersetzung mit dem Pächter. Ersatzansprüche gegenüber dem Grundstückseigentümer stehen ihm nicht zu.

§ 16 Verkehrssicherungspflicht

Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Bauwerke und das Erbbaugrundstück allein. Ferner übernimmt er die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers sowie die satzungsgemäße Räum- und Streupflicht. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

§ 17 Haftung

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Sie ermächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Grundstückseigentümers.

§ 18 Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung

- (1) Der Erbbauberechtigte – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen der nachfolgenden Verpflichtungen aus dem Vertrag:
 - a) der Zahlung des in § 12 Abs. 1 festgelegten Erbbauzinses in seiner wertgesicherten Form gemäß § 13,
 - b) der Nutzungsentschädigung gemäß § 12 Abs. 5, der Erstattung der vom Grundstückseigentümer verauslagten privatrechtlichen Lasten, öffentlichen Abgaben und Erschließungsbeiträge gemäß § 6.
- (2) Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.
- (3) Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers auch wegen des Erhöhungsbetrags in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

§ 19 Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Andernfalls kann der Grundstückseigentümer die nach § 8 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

§ 20 Ergänzende Bestimmungen und Anschriftenänderung

- (1) Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaugrundstück in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und angrenzende kleine Restflächen in das Erbbaurecht zu übernehmen. Vorhandene Dränageanlagen hat er auf seine Kosten in einem guten Zustand zu erhalten, erforderlichenfalls zu ändern und zu erneuern.
- (2) Die Ausbeutung von Bodenschätzen steht dem Grundstückseigentümer zu. Der Erbbauberechtigte hat sie zu gestatten. Bodenfunde jeglicher Art sind dem Grundstückseigentümer sofort zu melden und ihm auf Verlangen kostenlos zu übergeben.
- (3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer jede Änderung seiner Anschrift und seiner Bankverbindung unverzüglich mitzuteilen.

§ 21 Kosten

- (1) Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten, die Grunderwerbsteuer und

anfallende Kosten der Vermessung, Vermarkung und Grenzfeststellung, Beurkundung und Eintragung ins Grundbuch zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

- (2) Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die auf einer Verletzung der Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages beruhen.

§ 22 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand – insbesondere auch für Ansprüche, die im Wege des Mahnverfahrens (§§ 688 ff. Zivilprozessordnung) geltend gemacht werden – ist für beide Teile _____, soweit nicht gesetzlich ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet oder eine Gerichtsstandsvereinbarung unzulässig ist.

§ 23 Grundbucheinträge

Die Beteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie bewilligen und beantragen:

1. für das in § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen:
 - a) ein Erbbaurecht nach § 1
 - b) ein Vorkaufsrecht nach § 14 Abs.1 für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Rang nach dem Erbbaurecht.
2. ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:
 - a) im Bestandsverzeichnis, dass neben den gesetzlichen Bestimmungen die §§ 2 – 8 b) und 9 - 11 des Erbbaurechtsvertrages zum Inhalt des Erbbaurechts gehören,

b) in Abt. II unter Nr.1 den Erbbauzins für den jeweiligen Grundstückseigentümer in der in § 12 Abs.1 angegebenen Höhe als Reallast mit Wertsicherungsklausel gem. § 13 und die Vereinbarung für den Fall der Zwangsversteigerung gem. § 12 Abs.4

c) in Abteilung II unter Nr.2 ein Vorkaufsrecht nach § 14 Abs. 1 für den jeweiligen Grundstückseigentümer mit dem Range nach dem wertgesicherten Erbbauzins.

3. die Anfertigung und Zusendung von einem Erbbaugrundbuchauszug an den Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten.
4. Von den vorstehenden beantragten Eintragungen soll die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen (§ 16 Abs. 2 GBO).
5. Befreiung und Ermäßigung von Kosten, Steuern, Abgaben, soweit diese in Frage kommen.

§ 24 Vollzugsvollmacht

Der amtierende Notar wird umfassend beauftragt und bevollmächtigt, den Vollzug des Vertrages zu betreiben, insbesondere die Parteien im Grundbuchverfahren zu vertreten und alle Zustimmung- und Genehmigungserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Der Erbbauberechtigte erteilt dem Grundstückseigentümer unter Befreiung von § 181 BGB Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die erforderlich oder zweckdienlich sind, um Auflagen und Zwischenverfügungen oder sonstige Beschlüsse des Grundbuchamtes im Rahmen der Eintragung des Erbbaurechts zu erfüllen.

ZUM THEMA

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (Hrsg.): Ergebnisse und Perspektiven: Zweites Erbbaurechtliches Kolloquium der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, 1998

Böttcher, Roland: Praktische Fragen des Erbbaurechts, 5. Aufl. 2006

Bundesverband Deutscher Stiftungen e.V. (Hrsg.): Erbbaurecht für Stiftungen. Ratgeber für Stiftungsverwalter zum Erbbauvertragsrecht, 1996

Clemm, Herrmann u.a. (Hrsg.): Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR: RVI, 18. Erg.-Lfg., 29. Erg.-Lfg., Stand 2007

Fischer, Astrid: Die Sicherung des Erbbauzinses bei der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts, 2002

Ingenstau, Heinz (Begr.) / **Ingenstau**, Jürgen / **Hustedt**, Volker: Kommentar zum Erbbaurecht, 10. Aufl. 2014

Linde, Trutz / **Richter**, Rüdiger: Erbbaurecht und Erbbauzins in Recht und Praxis, 2. Aufl. 1993

Mecking, Christoph / **Schulte**, Martin: Grenzen der Instrumentalisierung von Stiftungen, 2003

Mohrbutter, Christian: Die Eigentümerrechte und der Inhalt des Erbbaurechts bei dessen Zwangsversteigerung, 1995

Oefe, Helmut Frhr. v. / **Winkler**, Karl: Handbuch des Erbbaurechts, 5. Aufl. 2012

Räfle, Sigfried: Erbbaurechtsverordnung: Kommentar zur Verordnung über das Erbbaurecht unter besonderer Berücksichtigung des Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, 1986

Ripfel, Franz / **Schütze**, Rolf A.: Erbbauvertrag, 3. Aufl. 1993

Säcker, Franz Jürgen / **Rixecker**, Roland (Hrsg.): Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsberei-

nigungsgesetz – SachenRBERG), in: Münchener Kommentar zum BGB, Band SachenRBERG, 4. Aufl. 2004

Schneider, Jürgen: Bilanzierung von Erbbaurechten, 1997

Wessel, Karin / **Geißler**, Clemens / **Heil**, Jochen: Struktur und Wirkungsanalyse des Erbbaurechts als städtebauliches, boden- und wohnungspolitisches Instrument, 1986

im Internet

www.erbbauvertragsverband.de

www.gesetze-im-internet.de/sachenberg

www.bundesgerichtshof.de



in Stiftung&Sponsoring

Gehrlein, Roland: Masterplan und Developer-Rechnung. Entwicklungspotenziale von Immobilienbeständen aufzeigen und umsetzen, S&S 3/2006, S. 34-35

Kost, Ulrike: Das Erbbaurecht in der Praxis. Die Renaissance des Erbbaurechts, S&S 4/1999, S. 23-24

Matschke, Wolfgang: Überblick über das Erbbaurecht, S&S 2/1999, S. 17-18

Nachbaur, Markus / **Sedlmeier**, Christoph: Die ZustifterRente. Immobilienverrentung für Senioren – ein Projekt der Stiftung Liebenau, S&S 3/2013, S. 32-34

Olbrück, Ralf: Schlüsselfragen. Analyse und Bewertung des Immobilienbestandes bei Stiftungen, S&S 2/2006, S. 15-16

Sasse, Matthias: Wie wiegt man Betongold für Stiftungen? Den Nutzen von Immobilien für Stiftungen richtig erkennen und einschätzen, S&S 3/2013, S. 22-23

Sasse, Christian / **Petersen**, Oke: Sachwertorientierung macht sich besonders in Krisenzeiten bezahlt, S&S 3/2013, S. 18-20

DIE AUTOREN



Dr. Matthias Nagel ist Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbandes e.V. sowie der LIEMAK Immobilien GmbH und Direktor der Abteilung Liegenschaften in der Klosterkammer Hannover, matthias.nagel@erbbarechtsverband.de, www.erbbarechtsverband.de.



Friederike Bock ist stellvertretende Abteilungsleiterin der Liegenschaftsabteilung in der Klosterkammer Hannover, friederike.bock@klosterkammer.de, www.klosterkammer.de.



Aline Lawrenz leitet die Bereiche Controlling und Portfoliomanagement der Hilfswerk-Siedlung GmbH, Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin. Seit einem Jahr ist sie u.a. Leiterin des Bereiches Liegenschaften und verantwortlich für die von der HWS bestellten und verwalteten Erbbaurechte, lawrenz@hws-berlin.de, www.hws-berlin.de



Mareike Schäfer ist Dezernentin in der Liegenschaftsabteilung der Klosterkammer Hannover, mareike.schaefer@klosterkammer.de.



Klaus Secker ist Geschäftsführer der DGR Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, k.secker@dgr-erbpacht.de, www.dgr-erbpacht.de.



Ingo Strugalla ist Diplom Ökonom und Geschäftsführender Vorstand der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (ESPS) in Heidelberg und Leiter des Arbeitskreises Immobilien Management des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen. Weiterhin ist er Gründungsmitglied und Vizepräsident des Deutschen Erbbaurechtsverbandes. Die ESPS finanziert seit 1560 kirchliches Bauen, ingo.strugalla@esp-schoenau.de, www.esp-schoenau.de



Sylva Viebach ist Geschäftsführerin der LIEMAK Immobilien GmbH, einer Tochtergesellschaft der Klosterkammer Hannover. Die LIEMAK Immobilien GmbH entwickelt, bebaut, vermarktet und verwaltet Erbbaurechtsgrundstücke, sylva.viebach@liemak.de, www.liemak.de.



Jörg Wiesener leitet die Abteilung Anwendungsberatung und -entwicklung bei der varys. Gesellschaft für Software und Abrechnung mbH, joerg.wiesener@varys.de, www.varys.de.



Alf H. Zedler ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und seit 14 Jahren mit der Sachenrechtsvereinigung in zahlreichen Fällen befasst, zedler@zedler-kollegen.de, www.zedler-kollegen.de.

IMPRESSUM

Rote Seiten

Stiftung&Sponsoring

Das Magazin für Nonprofit-Management und -Marketing

Ausgabe 5 | 2014 · Oktober 2014

17. Jahrgang · ISSN 1438-0617

Herausgeber: Deutsches Stiftungszentrum im Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft / Institut für Stiftungsberatung, Dr. Mecking & Weger GmbH

Redaktion: Dr. Christoph Mecking (Chefredakteur) V.i.S.d.P., Anke Meis, Magda Weger

Redaktionsassistent: Sarah Fehrmann

Redaktionsbeirat: Arndt P. Funken, Deutsche Bank AG (Frankfurt am Main) · Dr. Roland Kaehlbrandt, Stiftung Polytechnische Gesellschaft Frankfurt am Main · Ulrike Posch, Rummelsberger Diakonie (Schwarzenbruck) · Dr. K. Jan Schiffer, Schiffer & Partner (Bonn) · Harald Spiegel, Dr. Mohren & Partner (München) · Dr. Volker Then, CSI – Centrum für Soziale Investitionen der Universität Heidelberg · Linda Zurkinder-Erismann, Stiftungszentrum.ch (Bern)

Verlag:

Stiftung&Sponsoring Verlag GmbH
(Anzeigen-Service, Vertrieb, Herstellung, Sonderdrucke, Nachdrucke, Print)
Unter den Ulmen 10a, 33330 Gütersloh,
Tel. 05241 2329788, Fax 05241 2329735
verlag@stiftung-sponsoring.de

Abonnenten- und Leserservice:

Bleichestraße 305, 33415 Verl
Tel. 05246 92510-0, Fax 05246 92510-10
abo@stiftung-sponsoring.de

Redaktion:

Eisenacher Straße 29a, 10781 Berlin
Tel. 030 263 93 763, Fax 030 263 93 767
redaktion@stiftung-sponsoring.de

Online-Redaktion:

Björn Quäck, online@stiftung-sponsoring.de

Leserbriefe:

an die Redaktion oder an echo@stiftung-sponsoring.de

Produktion:

PER.CEPTO mediengestaltung
Königstraße 28, 48366 Laer
Tel. 02554 917921, Fax 02554 917922
info@percepto.de

Druck:

Lensing Druck – Westmünsterland Druck GmbH & Co. KG
van-Delden-Straße 6-8, 48683 Ahaus

Zitiervorschlag:

S&S RS

Verwendete Abkürzungen:

sind erklärt unter www.stiftung-sponsoring.de/top/service.html

Bezugsmöglichkeiten:

S&S erscheint sechsmal jährlich. Jahresabonnement 126,80 € inkl. MwSt. und Versand (Portopauschale Ausland), Einzelheft 22,00 € inkl. MwSt., zzgl. Versand; Nachlässe für Buchhandlungen/Bibliotheken (15 %), Redaktionen (20 %), Studierende (40 %) und jedes weitere Abonnement (50 %).

Anzeigenpreise:

Gültige Liste vom 1.1.2014
www.stiftung-sponsoring.de/top/mediadaten.html

www.stiftung-sponsoring.de

www.stiftungsreport.de

Für dieses Magazin haben wir Papier aus vorbildlich bewirtschafteten Wäldern unter Einhalten von ökologischen und sozialen Minimumstandards verwendet.



Mehr Markt wagen.

Mehr Wert schaffen.

PREISERLAUB DER WIRTSCHAFTS- UND VERKEHRSPREISSTELLE
VERKEHRSPREISSTELLE HAMBURG, BERLIN, WÜRZBURG

BÖRSE am Sonntag

№ 37 · Sonntag, 14. September 2014

DICK COSTOLO

Verkaufs-offensive

Mit einem Button will sich Twitter als Onlinehändler etablieren

Carsten Spohr
Lufthansa-Chef gibt Druck an Piloten weiter

SAS
Steigflug gegen den Trend

Euro
Prügel von allen Seiten

Rohöl
Sanktionen drücken Preisniveau

abo@boerse-am-sonntag.de

www.wirtschaftskurier.de

Wirtschaftskurier

DIE UNTERNEHMERZEITUNG

Technologieführer Porsche-Chef Matthias Müller (Foto) und Ex-Autorin im Gespräch Seite 7

Flagship-Führer Hiltich, möbliert, kundentrotzig die neuen Hiltichs kundentrotzig Seite 11

Wie Spitzenquarter Topmanager werden mit neuen Methoden werben können Seite 25

Wann platzt die Immobilienblase?

Argumente von Experten für und gegen eine Fortsetzung des Booms – und überraschende Erkenntnisse. Seiten 4 und 5

Schon 100 000 Anträge auf Rente mit 63

Die Rente mit 63 trifft auf große Resonanz. Die Wirtschaft sorgt sich um den Verlust erfahrener Mitarbeiter und versucht, sie mit Daten zu halten.

Beamte – reich, viel krank und teuer

Kommentar von Ralf-Dieter Brunowky

Quelle: Statista, basierend auf Daten der Bundesagentur für Arbeit, Stand: 31.12.2014

abo@wirtschaftskurier.de

WEIMER | MEDIA GROUP

Fordern Sie jetzt Ihr kostenloses Probeabo an!