



Irene Lindner

Erbbaurechte – historisch betrachten und modern gestalten



Das Erbbaurecht besteht in Deutschland seit Jahrhunderten. Das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) hat es im Jahre 1919 praktikabel geformt und die Beleihungsfähigkeit hergestellt. Seitdem wurde es immer dann erfolgreich angewandt, wenn Wohnungen knapp waren oder festgelegte Nutzungen etabliert werden sollten. Heute steht vor allem die Frage nach bezahlbarem Wohnraum, die klar unterstützt werden kann. Mit dem Erbbaurecht sind Mythen verbunden, die einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht standhalten. Das Erbbaurecht platziert sich zwischen Mieten und Kaufen und bildet einen eigenen Markt mit eigenen Regeln. Im Folgenden werden wirtschaftliche Kriterien aufgezeigt, die die praktischen Erfahrungen seit dem Erlass des Erbbaurechtsgesetzes einbeziehen.

Erbbaurechte sollen Grund und Boden bezahlbar halten und Bodenwertsteigerungen eindämmen. In der Bundesrepublik galten für Immobilienverkäufe von 1936 bis 1960 Stopppreise, deren Einhaltung kontrolliert wurde (in den neuen Bundesländern bis März 1990). Seit Freigabe des Grundstücksmarkts wird dieser von den Gutachterausschüssen beobachtet. Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Bodenpreise für Berlin und Köln.

Waren 1964 die Preise für Bauland für Einfamilienhäuser nur wenig geringer als für Geschosswohnungsbau, entwickeln sich diese beiden Märkte heute unterschiedlich. Folgende Steigerungsraten für Wohnbauland sind in den Städten Berlin und Köln zwischen 1964 und 2018 zu verzeichnen (Tab. 1).

Bodenwertsteigerung zwischen 1964 und 2018 auf das

Geschosswohnungsbau Berlin	42fache
Einfamilienhaus Köln	30fache
Einfamilienhaus Berlin	27fache
Geschosswohnungsbau Köln	18fache
Erbbauzins nach § 9a ErbbauRG	7fache
(Lebenshaltungskostenindex bzw. ab dem Jahr 2000) Verbraucherpreisindex (VPI)	4fache

Tab. 1: Bodenwertsteigerung zwischen 1964 und 2018

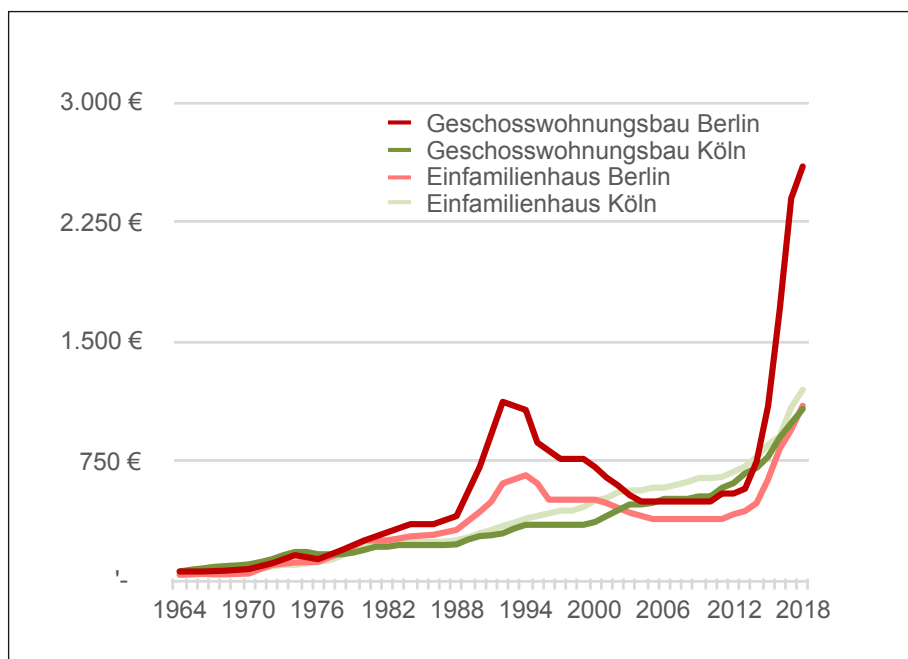


Abb. 1: Veränderung des relativen Bodenwertes zwischen 1964 und 2018 in Berlin und Köln

Anders als für Bodenpreise ergibt sich die Steigerung der Erbbauzinsen nicht aus dem Grundstücksmarkt. Die Wertsicherung für den Erbbauzins wurde durch Gesetzesänderung im Jahre 1974 (Einfügen des § 9a in das ErbbauRG) für Wohnerberbaurechte auf die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse begrenzt (gesetzliche Kappung des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses). Dieser unbestimmte Rechtsbegriff wurde im Jahre 1984 vom BGH als Mittelwert zwischen der Änderung der Bruttolöhne und der Verbraucherpreise ausgelegt. Weit überwiegend hat sich als Wertsicherung der Verbraucherpreisindex (VPI) etabliert, wobei bei einer solchen Vereinbarung auf einen erheblichen Anteil der gesetzlich zulässigen Einnahmen verzichtet wird. Erbbauzins und Bodenwert verändern sich unabhängig voneinander.

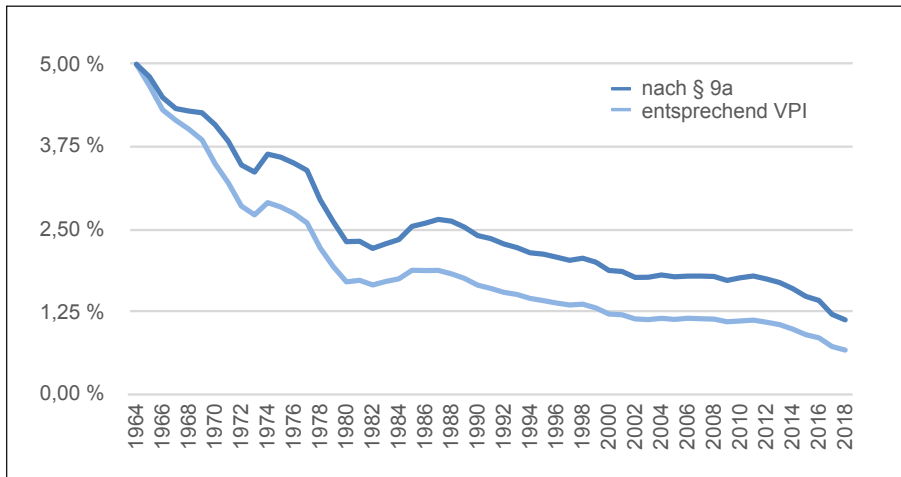


Abb. 2: Im Verlauf der Vertragslaufzeit sinkender erzielbarer Erbbauzins im Verhältnis zum Bodenwert in den ersten 54 Jahren der Vertragslaufzeit

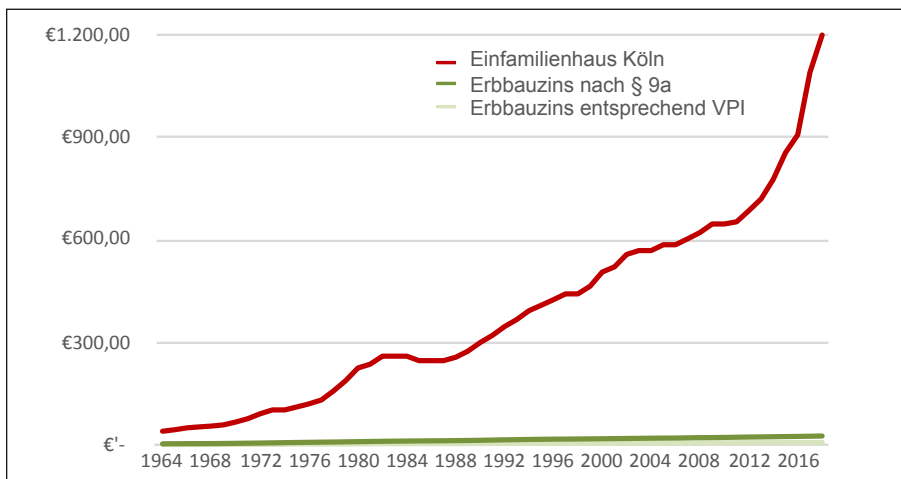


Abb. 3: Veränderung des Erbbauzinses und Bodenwerts in Köln seit 1964 (alle Werte angegeben in Euro pro m²)

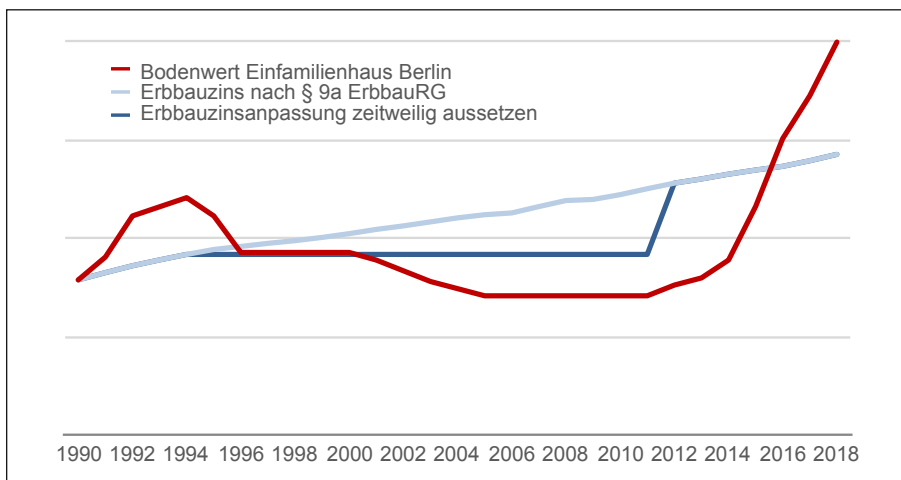


Abb. 4: Relative zeitliche Veränderung des Erbbauzinses und des Bodenwerts in Berlin seit 1990

Standardentwicklung

Wird heute über die Höhe des Erbbauzinssatzes gesprochen, wird oft nicht zwischen dem erstmalig vereinbarten Zinssatz und der laufenden Verzinsung unterschieden. Der Erbbauzinssatz ändert sich während der Laufzeit des Erbaurechts erheblich. Für die Einfamilienhäuser in Köln (mittlere der in Abb. 1 gezeigten Bodenwertänderungen), für die 1964 ein Erbbauzins in Höhe von 5,00% des Bodenwerts vereinbart wurde, beträgt er nach 54 Jahren im Jahre 2018 noch 0,66% des heutigen Bodenwerts. Der in Abbildung 2 dargestellte Verlauf des laufenden Erbbauzinssatzes bezieht sich auf 54 Jahre, also wenig mehr als die Hälfte der üblichen Laufzeit eines Erbaurechts, d.h., in den kommenden 45 Jahren sinkt die Verzinsung des Bodenwerts weiter.

Wird heute verlangt, den Erbbauzins in Höhe der aktuellen Finanzierungszinsen zu vereinbaren, wird die oben gezeigte weitere Entwicklung innerhalb der Vertragslaufzeit ignoriert. Die Minderung würde 99 Jahre lang wirken, obwohl der aktuelle Erbbauzins spätestens nach 30 Jahren kaum in der Bewirtschaftung des Wohnhauses spürbar ist.

Es gibt wenige Veröffentlichungen über die wirtschaftlichen Kriterien von Erbaurechtsvereinbarungen, aber z.B. beschreibt Pesl im Jahre 1910¹, dass Erbaurechte an minderbemittelte Bevölkerungskreise für einen Erbbauzinssatz von 4,00% vergeben wurden (er empfiehlt 5,00%) und die Kommune gleichzeitig die Finanzierung der Baumaterialien für 2,00% übernimmt (gebaut haben die Erbbauberechtigten selbst). Diese Verhältnisse sind mit heute (110 Jahre später) vergleichbar. Betrachtet man Marktdaten der Gutachterausschüsse verschiedener Bundesländer, lässt sich leicht feststellen, dass in den vergangenen Jahrzehnten der Erbbauzinssatz für neu vereinbarte Verträge nicht von den jeweils aktuellen Finanzierungszinsen beeinflusst wurde.

¹ Daniel Pesl, Das Erbaurecht, geschichtlich und wirtschaftlich dargestellt, Verlag Duncker & Humblot



Der Begriff Erbbauzins ist im Jahre 1900 im Bürgerlichen Gesetzbuch geprägt worden, gleichzeitig mit dem Begriff Mietzins. Der Begriff Mietzins wurde in der Mietenrechtsreform getilgt; es bleibt allein der Begriff Erbbauzins. Ohne die Rechtsnatur bewerten zu wollen, sei darauf hingewiesen, dass landläufig bis heute von Erbpacht gesprochen wird. Der Erbbauzins ist ein Nutzungsentgelt für das Recht, ein fremdes Grundstück bebauen zu können. Auch die Nettokaltmiete vermindert sich nicht, wenn der Finanzierungszinssatz sinkt. Aus dem oben Gesagten ergibt sich eine übliche Entwicklung des Bodenwerts abweichend vom Erbbauzins wie in Abbildung 3 dargestellt.

Nach Erhebungen des Deutschen Erbbauverbands werden Erbbaurechte durchschnittlich alle 16 Jahre weiterverkauft. Der Bodenwertvorteil, d.h. die stetig wachsende Differenz zwischen Bodenwert und Erbbauzins, wird mit einem Erbbaurecht mitverkauft. Deshalb sind Erbbaurechte teurer als das Gebäude allein gedacht, obwohl dem Erbbauberechtigten nur das Gebäude gehört. Es kann also auch keine objektiven Schwierigkeiten bei der Beleihung geben, weil eine Sicherheit über den zu finanzierenden Gebäudewert hinaus vorhanden ist. In nachfragestarken Lagen sind Erbbaurechte im Wiederverkauf nur wenig preiswerter als Volleigentum.

Unregelmäßigkeiten

Es soll darauf hingewiesen werden, dass ungewöhnliche Entwicklungen beim Erbbauzins möglich sind. In vielen Landesteilen kommt es periodenweise zu sinkenden Bodenwerten, wie in der Vergangenheit in Berlin. Da nach § 9a ErbbauRG die Wertsicherung des Erbbauzinses für Wohnnutzungen nicht der Bodenwertänderung folgen soll, kann der Erbbauzins auch dann steigen, wenn der Bodenwert sinkt, also der Wert der Wohnlage und die damit verbundenen Mieteinnahmen sinken. Abbildung 4 zeigt diesen Sachverhalt für eine gute Wohnlage in Berlin-Zehlendorf als Ausschnitt aus Abbildung 1 in einem Zeitfenster von 1990 bis heute.

Die Erhöhung der Erbbauzinsen ist bei sinkendem Bodenwert nach § 9a ErbbauRG weiter möglich und damit kann der ursprünglich mit 5,00% vereinbarte Erbbauzinssatz über dieses Maß hinaussteigen. Der Gesetzgeber hatte 1994 nicht im ErbbauRG, sondern nur im Sachenrechtsbereinigungsgesetz eine zweite Kappung festgelegt, nämlich die Zulässigkeit von Erbbauzinserhöhungen nur innerhalb der Zeiträume, in denen der örtliche Bodenwert steigt. Eine solche vertragliche Vereinbarung wäre fair. Aus Abbildung 4 ist ersichtlich, dass nach dieser Regel in Berlin der Erbbauzins zwischen 1995 bis 2011

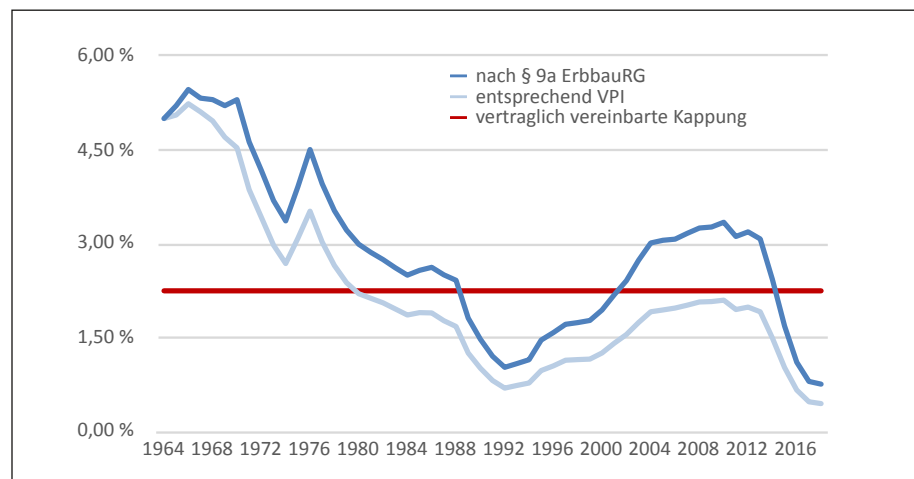


Abb. 5: Bodenwertentwicklung für eine durch Geschosswohnungsbau geprägte Lage in Berlin-Steglitz im Verhältnis zum 1964 mit 5,00% des Bodenwerts vereinbarten Erbbauzins

stabil geblieben wäre und danach auf das ursprünglich vereinbarte Maß angestiegen wäre. Ab 2016 hätte der Erbbauberechtigte wieder einen Bodenwertvorteil verbuchen können.

Eine vergleichbare Situation gab es in Köln zwischen 1983 und 1991. Aus Abbildung 3 ist erkennbar, dass dieser Sachverhalt das Auseinandertriften von Bodenwert und Erbbauzins wenig beeinträchtigt. Sinkende Bodenwerte gibt es in vielen Gebieten von Deutschland, was aber kein dauerhafter Zustand sein wird. Aktuell werden z.B. nach vielen Jahren wieder steigende Preise in der Eifel verzeichnet, noch bevor die geplanten politischen Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums greifen.

Vorschlag für die Vereinbarung des Erbbauzinses

Diesen Unsicherheiten zur Entwicklung der Erbbauzinsen kann in der Vertragsgestaltung entgegengewirkt werden. Die erstmalige Vereinbarung von Erbbauzinsen ist rechtlich nicht normiert, also frei vereinbar. Nachfolgend wird ein Vorschlag gemacht; weitere Varianten sind denk- und verhandelbar. Gezeigt wird in Abbildung 5 die Bodenwertentwicklung für eine durch Geschosswohnungsbau geprägte Lage in Berlin-Steglitz im Verhältnis zum 1964 vereinbarten Erbbauzins. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Erbbauzins 1964 bei einem Bodenwert von 60,00 Euro/m² mit 5,00% vereinbart worden ist und sich entsprechend der gesetzlichen Grenze nach § 9a ErbbauRG entsprechend den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen verändert. Damit beträgt der Erbbauzins heute 19,60 Euro/m², also 23.760,00 Euro im Jahr für ein Mehrfamilienhausgrundstück mit 1.200 m² mit einem Bodenrichtwert von 2.600,00 Euro/m². Bei Vereinbarung der Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex wären es 14.040,00 Euro im Jahr.

Vereinbart wird zuerst ein dinglich zu sichernder Erbbauzins in Höhe von 5,00 % des Bodenwerts am Tage der Beurkundung des Erbbauvertrags. Er wird nach § 9a ErbbauRG wert-



gesichert. Durch eine zweite dingliche Vereinbarung wird der Erbbauzins bei 2,25% des jeweils aktuellen Boden(richt)werts gekappt, d.h., dem Erbbauberechtigten wird zugesichert, dass innerhalb der Vertragslaufzeit niemals mehr als 2,25% des jeweils aktuellen Bodenwerts gezahlt werden muss. Mit dem Bodenwert steigen und fallen (gedämpft und verzögert) die Mieten. Mit Blick auf die vergangenen Jahrzehnte war der Erbbauzins im Jahre 1988 unter diese Kappung gefallen, d.h., die ersten 24 Jahre würde der zuerst vereinbarte Erbbauzins ermäßigt werden. Zwischen 1988 und 2000 bezahlt er weniger als die Kappung, nämlich den Wert, der gesetzlich zulässig ist. Der Erbbauberechtigte bleibt aber auch später gegen sinkende Bodenwerte geschützt. Zwischen 2000 und 2015 wäre die Kappung wieder wirksam geworden. Nach 2015 sinkt der Erbbauzins so weit ab, dass er sich nur noch unwesentlich auf die Bewirtschaftung des Wohnhauses auswirkt. Gleichzeitig kann für die zweite Hälfte der Vertragslaufzeit der Grundstückseigentümer die gesetzlich zulässigen Einnahmen verbuchen.

Beide Vereinbarungen müssen dinglich getroffen werden, damit diese in der Finanzierung des Erbbaurechts berücksichtigt werden können. Parallel werden oft Mietbegrenzungen vereinbart, die ebenfalls dinglich wirken. Ein Sachverständiger kann aus den vereinbarten Mietbegrenzungen berechnen, ob die Kappung des Erbbauzinses bei 2,25% des Bodenwerts der Mindermiete entspricht oder die Kappung anders anzusetzen wäre.

Die oben gewählte Darstellung bezieht sich auf die vergangenen 54 Jahre. Die Zukunft muss nicht gleich verlaufen, aber eine Zukunftsprognose bleibt unsicherer als die gezeigte in einer zurückliegenden Periode entsprechend der Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse wahre Entwicklung. Der Erbbauzins sollte automatisch wertgesichert und zwangsversteigerungsfest vereinbart werden. Die Kappung soll der Erbbauberechtigte (abweichend von der Automatik) geltend machen.

Bodenwert

Der Erbbauzins wird üblicherweise mit dem Erbbauzinssatz aus dem Bodenwert abgeleitet. Erfahrungsgemäß wird das Erbbaurecht von Interessenten besser angenommen, wenn im Vertragsangebot nur der Absolutbetrag genannt wird, also kein Zinssatz. Der Bodenwert ist für jedes Grundstück individuell. Es genügt nicht, die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert zu multiplizieren. Der Bodenwert ändert sich deutlich, wenn sich die Geschossflächenzahl ändert, neben Wohnen eine Geschäftsunterlagerung zugelassen wird oder sich im Gebäude ein Kindergarten befindet. Die Besonderheiten des Grundstücks müssen im Ausgangswert für den Erbbauzins sachverständig berücksichtigt werden, wenn eine Gleichbehandlung der Erbbauberechtigten erzielt und wirtschaftlichen Verwerfungen vorgebeugt werden soll.

Erneuerung vor Zeitablauf

Aus der o.g. Standardentwicklung der Erbbauzinsen ist abzuleiten, dass die Vertragslaufzeit möglichst gering ausfallen sollte. Gleichzeitig muss dem Erbbauberechtigten Investitionssicherheit gegeben werden. Mehrfamilienhäuser lassen eine Nutzungsdauer von 80 Jahren erwarten, wobei nach 40 Jahren eine Sanierung unterstellt wird. Begrenzt man die Vertragslaufzeit auf 80 Jahre, bleiben dem Erbbauberechtigten zwei Zyklen. Im geförderten Wohnungsbau wurden in der Vergangenheit 75 Jahre festgelegt, also ein Zeitablauf vor Fälligkeit der zweiten Sanierung. Dabei kann das Recht auf Erneuerung nach § 31 ErbbauRG vereinbart werden. Will der Grundstückseigentümer nach Ablauf der 75 Jahre das Grundstück anders nutzen, ist er auch dann nicht daran gehindert, wenn das Recht auf Erneuerung vereinbart war. Bleibt es hingegen bei der vereinbarten Nutzung, kann er nicht einfach einen neuen Erbbauberechtigten suchen; das gibt dem Investor Sicherheit. Beendet der Grundstückseigentümer die bisherige Nutzung, ist er verpflichtet, eine Gebäudeentschädigung zu bezahlen.

Das Recht auf Erneuerung ist auch lange vor Zeitablauf ein sinnvoll einsetzbares Instrument. Wenn heute die Bebauung aus dem Jahre 1964 nicht wirtschaftlich ist, kann mit einer Restlaufzeit von 45 Jahren kein neues Gebäude errichtet werden. Auf einem locker bebauten Grundstück mit wenig verbessertem Bauzustand der Gebäude kann z.B. nach heutigem Baurecht nicht selten die doppelte oder mehr Wohnfläche entstehen. Die (Kern-)Sanierung der Häuser aus 1964 bei Bezug wäre problematisch. Vereinbart man einen neuen Erbbauvvertrag mit einer (Rest-)Laufzeit von 80 Jahren, eröffnet sich die Möglichkeit, barrierefreie Wohnungen neu zu errichten. Kosten für Kernsanierung oder Neubau liegen oft nicht weit auseinander. Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte sollen in der gesamten Laufzeit gemeinsam nach der wirtschaftlichsten Nutzung des Grundstücks schauen und verhandlungsbereit bleiben. Das ist erfahrungsgemäß für den Erbbauberechtigten schwer, weil er bei fortgeschrittener Laufzeit wegen des geringen Erbbauzinses den Bezug zum „wahren“ Wert des Grundstücks verliert. Der neu zu vereinbarende Erbbauzins sollte hier die Restlaufzeit des alten Erbbauvtrags berücksichtigen, also ermäßigt bleiben.

Gebäudeentschädigung

Das ErbbauRG sieht bei Zeitablauf des Erbbaurechts eine (volle) Entschädigung für das Bauwerk vor. Diese Norm darf abbedungen werden. Nach § 27 Abs. 2 ErbbauRG muss diese Entschädigung „mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat“, wenn „das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt“ wurde. Bis heute ist der unbestimmte Rechtsbegriff „minderbemittelter Bevölkerungskreise“ nicht ausgefüllt. Der derzeit verlangte



„bezahlbare Wohnraum“ muss nicht in diese Kategorie fallen, weil preiswertes Wohnen außerhalb der Ballungsgebiete derzeit möglich ist. Üblicherweise wurde bei Wohnerbbaurechten die Gebäudeentschädigung auf zwei Drittel des Gebäudewerts vertraglich begrenzt.

Vorgeschlagen wird, die Norm anzuwenden, also immer den vollen Wert des Gebäudes zu entschädigen. Nach dem Urteil des Landgerichts Hamburg² bestimmt sich dieser Wert aus der Differenz des Wertes des bebauten Grundstücks minus dem Wert des unbebauten Grundstücks. Diese plausible Bewertung hat zur Folge, dass z.B. eine lockere Bebauung aus den 1960er Jahren möglicherweise keinen Mehrwert darstellt und der Entschädigungsbetrag null beträgt, obwohl voll vermietet ist. Tatsächlich sind mehr als 90% der in der Vergangenheit ausgelaufenen Erbbaurechte mit demselben Erbbauberechtigten neu vereinbart worden. Dabei wurde keine Gebäudeentschädigung gezahlt, auch nicht der vereinbarte Minderbetrag von einem Drittel geltend gemacht. Es ist auch für die Zukunft davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer das Grundstück in der Nutzungsbefugnis des Erbbauberechtigten lässt und nur in Ausnahmefällen und dann die „volle“ Entschädigung zu zahlen ist.

Befürchten Grundstückseigentümer bei Zeitablauf auch in Einzelfällen die Entschädigung in Geld nicht leisten zu können, erlaubt § 27 Erbbaurechts-Gesetz die Verlängerung des Erbbaurechts. Bei der Verlängerung darf nur die Laufzeit neu bestimmt werden, alle anderen vertraglichen Regelungen bleiben bestehen. Wegen dem oben gezeigten Auseinandertriften von Bodenwert und Erbbauszins ist die Verlängerung sehr oft teurer als die Entschädigung des Bauwerks. Es bleibt zu beachten, dass mit der Entschädigung immer ein Wertgewinn (z.B. der Sachwert des Bauwerks) verbunden ist, d.h., der Grundstückseigentümer verliert kein Vermögen. Er tauscht Bargeld gegen Sachwert. Der Sachwert kann ggf. gemeinsam mit dem Bodenwert unverzüglich im Markt realisiert werden.

Vereinfachung der Verträge

In den 1960er Jahren waren Erbbaurechtsverträge auch für Mehrfamilienhäuser auf wenigen Seiten vordruckt. Die Flurstücksnummer, die Fläche und der Erbbauszins wurden händisch eingetragen. Diese Verträge sind nur sehr selten streitbefangen. Später wurden Verträge mit mehr als 50 Seiten vereinbart. Einzelne Regelungen sollen nachfolgend kritisch angeschaut werden.

Eine Zustimmung zum Verkauf des Erbbaurechts macht in der Praxis erheblichen Verwaltungsaufwand. Sie kann in vielen Fällen vom Gericht ersetzt werden, sodass der Grundstückseigentümer kaum eingreifen kann. Für alte Verträge ist wichtig zu kontrollieren, dass die schuldrechtlichen Bedingungen des Erbbaurechtsvertrags auf den neuen Erbbauberechtigten übertra-

gen werden. Wichtigste schuldrechtliche Regelung war die Wertsicherung des Erbbauszinses. Die kann heute Inhalt des dinglich gesicherten Erbbauszinses werden. Die Zustimmung zum Verkauf kann wegfallen und damit erhebliche Verwaltungskosten. Oben Gesagtes trifft auch auf die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts zu. Steht der Erbbauszins an erster Rangstelle, kann es dem Grundstückseigentümer egal sein, wie hoch das Erbbaurecht belastet ist. Evtl. eingetragene Dienstbarkeiten erlöschen bei Zeitablauf.

Heimfall ist ein stumpfes Schwert. Der Grundstückseigentümer muss mit dem Erbbaurecht auch die persönliche Schuld für die Belastungen übernehmen, was oft nicht wirtschaftlich ist. Sollte der Heimfall geltend gemacht werden, ist auf die unterschiedlichen Entschädigungsregelungen zu achten. Bei Heimfall ist eine Vergütung für das Erbbaurecht zu bezahlen. Über den Gebäudewert hinaus bezahlt der Grundstückseigentümer dabei den Bodenwertvorteil, also sein eigenes Grundstück. Diese gesetzliche Bestimmung kann und sollte abbedungen werden.

In den Fällen, in denen es dem Grundstückseigentümer bei der Vergabe eines Erbbaurechts nur um Einnahmen für ein sonst ungenutztes Grundstück geht, braucht keine Nutzungsbindung vereinbart zu werden. Es reicht aus, für den Fall einer höherwertigen Nutzung einen höheren Erbbauszinssatz in den Vertrag aufzunehmen. Problematisch sind nur Industrie- oder vergleichbare Nutzungen wegen der möglichen Bodenkontamination. Diese Nutzungen sind in heutigen Wohn- und Mischgebieten auch künftig nicht zu erwarten oder können ausgeschlossen werden. Die Kontrolle von vereinbarten Nutzungsbindungen oder baulichen Einschränkungen erweist sich in der Praxis als kaum realisierbar.

Erbbaurechtssiedlungen

In Frankfurt am Main, in Berlin und anderen Städten bestehen heute noch Erbbaurechtssiedlungen, in denen ein Gemeinschaftsleben stattfindet. Oft wird der Kaufpreis vertraglich auf den Gebäudewert begrenzt, d.h., als Kaufpreis darf außerhalb der Familie ausschließlich der Gebäudewert vereinbart werden. Die Bewohner haben nicht nur eine preiswerte Wohnung, sondern pflegen die Wege und Anlagen gemeinsam. Häuser werden selbst saniert oder erneuert. Nachbarn sind oft Handwerker und helfen bis heute gegenseitig. Das Erbbaurecht war und ist geeignet, Menschen Wohneigentum zu verschaffen, die Volleigentum nicht bezahlen können.

Wohnungserbbaurecht

Wohnungseigentumsanlagen werden von Investoren gebaut, die den Ort nach zwei Jahren verlassen. Es bedarf nur einer Zwischenfinanzierung, d.h., der Geschosswohnungsbau kann ohne Kapitaleinsatz entstehen. Eigentumswohn-

² LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2002 – 303 O 286/00



anlagen können im Erbbaurecht geschaffen werden. Viele Erbbauberechtigte als Schuldner sind für die Bank in Summe risikofrei. Die Ausstattung der Wohnungen kann unterschiedlich vermarktet werden, z.B. ohne Malerarbeiten, Fußbodenbelag, Bad und/oder Küchenmöbel. Die Erbbauberechtigten stellen nach ihren jeweiligen Vermögensverhältnissen selbst fertig, d.h., diese Kosten werden auch nicht im Erbbauzins berücksichtigt. Begrenzt man die Laufzeit solcher Erbbaurechte auf 50 Jahre, kann der Grundstückseigentümer (z.B. die Kommune) in 50 Jahren entscheiden, ob er die Erbbaurechte gleichzeitig erneuert oder das Gebäude als Miethaus saniert.

Fazit

Seit Erlass des ErbbauRG im Jahre 1919 wurden so vielfältige Erfahrungen mit dem Erbbaurecht gemacht, dass diese in der Vertragsgestaltung zur Vereinfachung genutzt werden können. Oben dargestellte Vorschläge sind eine Auswahl aus vielfältigen Möglichkeiten.

Dipl.-Ing. Irene Lindner

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Berlin

www.immobilienvwert-lindner.de

Ordentliche Mitgliederversammlung des vhw-Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

Der Verbandsrat hat die ordentliche Mitgliederversammlung auf Donnerstag, den 21. November 2019, 11:00 Uhr festgelegt.

Ort: Stadtbad Oderberger, Oderberger Straße 57, 10435 Berlin

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
Der Tätigkeitsbericht 2. Halbjahr 2018/1. Halbjahr 2019 liegt zur Mitgliederversammlung vor.
2. Bericht des Verbandsrates
3. Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses
4. Feststellung des vom Vorstand und vom Verbandsrat aufgestellten Jahresabschlusses 2018
5. Entlastung des Verbandsrates für das Geschäftsjahr 2018
6. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018
7. Bericht des Vorstandes über den Arbeits- und Wirtschaftsplan 2019/2020
8. Anträge an die Mitgliederversammlung
9. Wahl des Vorstands gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 3 der Satzung
10. Verschiedenes

Dr. Peter Kurz, Verbandsratsvorsitzender

Prof. Dr. Jürgen Aring, Vorstand

Zur Wahrnehmung des Stimmrechts auf der Mitgliederversammlung wird auf § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung verwiesen. Anträge an die Mitgliederversammlung müssen gemäß § 8 Abs. 2 der Satzung mindestens vier Wochen vor dem Tag der Mitgliederversammlung, **am Mittwoch, dem 23. Oktober 2019**, beim Verbandsrat (vhw-Bundeschäftsstelle, Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin) eingegangen sein.