

## Erbbaurecht und Gerechtigkeit – fünf Perspektiven

Die Klosterkammer berücksichtigt bei der Vergabe die Interessen von Erbbauberechtigten und Erbbaurechtsausgebern

In der aktuellen öffentlichen Debatte bemühen Bürgerinitiativen oft Gerechtigkeits- und Fairnessargumente. Dabei vergessen sie allerdings andere Sichtweisen auf das Erbbaurecht. Wir haben fünf Perspektiven auf das Thema zusammengestellt:

**Die Sicht eines Erbbauberechtigten, dessen Vertrag bald ausläuft, der nicht vorzeitig verlängert hat, und dessen Haus in einer Lage mit hohen Bodenrichtwerten steht:**

Der Grundstückseigentümer handelt ungerecht, weil er mir eine Verzweifachung des jährlichen Erbbauzinses zumutet. Gerecht ist ein für mich angepasster Bodenrichtwert und ein jährlicher Zins nahe an dem bisher gezahlten, am besten beides.

**Die Sicht eines Erbbauberechtigten mit einem Haus in einer Lage mit hohen Bodenrichtwerten, der vor zehn Jahren bereits vorzeitig verlängert hat und dessen Vertrag noch 70 Jahre läuft:**

Der Grundstückseigentümer handelt ungerecht, wenn er den Erbbauberechtigten, die ihre alten Verträge mit extrem niedrigen Zinsen bis zuletzt nutzen, besondere Rabatte einräumt. Ich habe mich an die Marktbedingungen und Regeln gehalten und früher einen moderat höheren Preis bezahlt, um für weitere 80 Jahre Sicherheit und Planbarkeit zu haben. Es ist ungerecht diejenigen zu belohnen, die alle Vergünstigungen maximal für sich nutzen wollen. Gerecht ist, alle Erbbauberechtigten gleich zu behandeln.

**Die Sicht eines Hausmieters in einer Lage mit hohen Bodenrichtwerten:**

Mit meiner Miete muss ich auch die hohen Bodenwerte bezahlen. Es ist ungerecht, dass Hauseigentümer mit dem Erbbaurecht subventioniert werden, Mieter aber über die Miete den Marktbedingungen ausgesetzt sind. Gerecht ist, wenn alle Menschen die Kosten der hohen Bodenwerte tragen oder für alle die Bodenpreise niedriger werden.



Foto: Harald Koch

**Die Sicht eines Haus- und Grundstückseigentümers, der das Grundstück daneben gekauft hat:**

Es ist ungerecht meinen Nachbarn, der über Jahrzehnte einen sehr geringen Erbbauzins bezahlt hat und das Grundstück damit fast umsonst bewohnen konnte, erneut zu bevorzugen, indem er für die kommenden 80 Jahre vom Marktgeschehen weiterhin abgekoppelt wird. Ich musste mehr Geld investieren oder höhere Kredite aufnehmen, weil ich das Grundstück gekauft habe, und konnte mir weniger nebenher leisten. Warum wird die eine Gruppe von Hauseigentümern subventioniert und die andere Gruppe nicht? Auch ist es ungerecht, dass dieser Nachbar im Verkaufsfall aufgrund des sehr niedrigen, weil subventionierten, Erbbauzinses einen hohen Kaufpreis verlangen kann, obwohl er das Grundstück nicht veräußert.

**Die Sicht des Grundstückseigentümers:**

Der Erbbauberechtigte hat 80 Jahre lang von sehr niedrigen Zinsen profitiert. Von der Preisentwicklung des Bodens profitiert der Erbbauberechtigte, weil sein Haus allein durch die Lage wertvoller wird. Es setzt aber voraus, dass er die Laufzeit des Vertrages im Blick behält. Für den Grundstückseigentümer hat sich im Laufe der Jahrzehnte der Wert des Grundstückes und der jährlich vom Erbbauberechtigten gezahlte Zins entkoppelt, das ist ungerecht dem Grundstückseigentümer gegenüber. Gerecht ist, wenn der Bodenwert eines Grundstückes im Erbbaurecht gleich dem Bodenwert anderer Grundstücke ist.

Die Klosterkammer ermöglicht einen rechtssicheren und angemessenen Ausgleich der Interessen des Erbbaurechtsausgebers und der Erbbauberechtigten sowie eine faire Behandlung derjenigen, die bereits vor Jahren ihre Erbbaurechtsverträge mit der Klosterkammer erneuert haben. wer/ina

# „Niemand verliert sein Haus allein wegen des Erbbauzinses“

Die Berichterstattung zu Erbbauzinsen und Erneuerung von Erbbaurechten beunruhigt viele, die gar nicht betroffen sind.

In den allermeisten Fällen gibt es bei der Verlängerung oder Erneuerung von Erbbaurechten keine Probleme. Oft vereinfachen sie sogar die Vertragsdurchführung erheblich und leisten einen Beitrag zum Bürokratieabbau für beide Vertragspartner. Auch die meisten Erhöhungen des Erbbauzinses sind so moderat, dass sie bei Vertragsverlängerungen kaum oder gar nicht thematisiert werden. In den Medien wird jedoch meist ein ganz anderes Bild

**Erbbaurechtsgrundstücken:** Hier gibt es eine rechtliche Besonderheit bei der Erneuerung, egal, ob in angespannter Wohnlage oder nicht: alle Parteien müssen sich gleichzeitig auf die Erneuerung einigen. Da es aber bei mehreren Eigentümern unterschiedliche Interessen geben kann, sind Erbbaurechterneuerungen hier komplexer. Das ist kein originäres Erbbaurechtsproblem; auch bei anderen Entscheidungen innerhalb

Die Ausgangslage bei einigen Erbbaurechten mit zumeist sehr wenig Restlaufzeiten und entsprechendem Handlungsdruck ist privilegiert. Der aktuelle Bodenrichtwert liegt in Lüneburg bei 430 Euro pro Quadratmeter, vor 70 Jahren waren es umgerechnet etwa zwei Euro und 50 Cent pro Quadratmeter. Die Zahlen machen deutlich, dass eine Vervielfachung unumgänglich und angemessen ist.

**Wie viele der Klosterkammer-Erbbaurechte liegen in Gebieten mit angespannter Wohnlage und laufen in den kommenden zehn Jahren aus?**

Von insgesamt 17.000 Erbbaurechten der Klosterkammer laufen in den kommenden zehn Jahren 349 in den Städten Lüneburg, Göttingen, Hildesheim und Osnabrück aus.

**Was passiert, wenn man sich nicht auf eine vorzeitige Erneuerung einigt?**

Nichts – der Vertrag läuft einfach so weiter wie bisher und endet zum anfangs festgelegten Datum. Wir machen unseren Erbbauberechtigten Angebote, den Vertrag vorzeitig zu verlängern und einen wirtschaftlichen Vorteil in die neue Laufzeit mitzunehmen. Jeder und jede Einzelne ist frei, ein solches Angebot anzunehmen oder abzulehnen. Nachteile im laufenden Vertrag sind mit einer Ablehnung nicht verbunden. Sofern der Vertrag an das vereinbarte Ende der Laufzeit kommt, muss der Erbbaurechtsnehmer eine Entscheidung treffen, ob er zum Zeitpunkt des Ablaufes erneuern oder die vereinbarte Entschädigung in Anspruch nehmen will.

**Was ist das denn für eine Entschädigung?**

Mit Ablauf des Vertrags fällt das Gebäude an den Grundstückseigentümer. Das passiert, ohne dass ein Vertragspartner eine Aktivität entfaltet oder ein Kaufvertrag geschlossen werden müsste. Die Rechtsfolge ist gravierend, aber der bisherige Erbbaurechtsnehmer ist geschützt. Er erhält dann dafür eine finanzielle Entschädigung in vertraglich vereinbarter Höhe. Diese Entschädigungsforderung ist per Gesetz grundbuchlich gesichert.

**Wie hoch ist denn die Entschädigung?**

Bei der Klosterkammer beträgt diese



Friederike Bock, Leiterin der Abteilung Liegenschaften

Foto: Harald Koch

gezeichnet. Friederike Bock, Leiterin der Abteilung Liegenschaften, erläutert, was bei einer Vertragserneuerung schlimmstenfalls passieren könnte.

**Frau Bock, welche Probleme kann es bei der Erneuerung von Erbbaurechten geben?**

Es gibt zwei Konstellationen, die bei einer Erneuerung herausfordernd sind:

- **Erneuerung von Verträgen für Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) auf**

einer WEG kann das Erfordernis der Einstimmigkeit zum Scheitern bestimmter Vorhaben führen.

- **Sofern die Erbbaurechtsnehmer vormals wenig Zins bezahlt haben und in bestimmten Wohnlagen mit einer Vervielfachung konfrontiert sind:**

Den Erbbauberechtigten ist in diesen Fällen selbst sehr wohl bewusst, dass sie aktuell einen unangemessen niedrigen Erbbauzins zahlen. Hier herrscht auch mit den Bürgerinitiativen Einigkeit:

bis zu 100 Prozent des Verkehrswertes des Hauses. In vielen Verträgen anderer Erbbaurechtsausgeber liegt die Entschädigung nur bei zwei Dritteln des Verkehrswertes.

#### **Und wann bekommen die Erbbaurechtsnehmer ihr Geld?**

Wir zahlen pünktlich nach den vertraglichen Regelungen, zumeist vier bis sechs Wochen nach der Einigung über den Verkehrswert des Hauses. Von der Klosterkammer beauftragte und bezahlte Gutachter beurteilen das Gebäude: der Verkäufer profitiert dann sogar von der Lage, obwohl ihm das Grundstück nicht gehört.

#### **Wer sucht denn die Gutachter aus?**

Je nach Vertragslage ist die Wahl des Gutachters einer oder beiden Vertragsparteien vorbehalten. Wir beauftragen immer die Gutachter des örtlichen Gutachterausschusses, die kennen sich am besten aus und sind nach unserer Wahrnehmung ein Garant für Objektivität und Seriosität.

#### **Und sollte sich jemand den neuen Erbbauzins nicht leisten können, was kann schlimmstenfalls passieren?**

Bislang haben wir mit unseren Vertragspartnern immer Lösungen im Einzelfall gefunden. Eine Möglichkeit ist beispielsweise, ein großes Grundstück zu teilen. Sollte es jedoch so sein, dass jemand wegen des neuen Erbbauzins sein Haus zu verlieren droht, gibt es staatliche Hilfen, ähnlich wie das Wohngeld. Dafür muss der Betroffene nachweislich bedürftig sein. Er verliert dann nicht sein Haus, das ist uns wichtig. Die Klosterkammer möchte mit der Erbbaurechtsvergabe zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes beitragen und Unsicherheiten entgegenwirken.

#### **„Plötzlich und unerwartet“ – so beschreiben Erbbaurechtsnehmer in den Medien oftmals ihre Lage, wenn ihr günstiger Vertrag ausläuft...**

Diese Einschätzung halte ich für real, aber subjektiv. Rein formal ist das Vertragsende bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für alle Beteiligten klar und eindeutig im Grundbuch und in den notariellen Verträgen ablesbar. Natürlich bleibt uns nicht verborgen, dass das Vertragsende trotz dieser Offensichtlichkeit nicht immer präsent ist. Wir weisen deshalb bereits seit 2012 in Veröffentlichungen, Informationsveranstaltungen, Fachveranstaltungen und auf unserer Homepage auf die absehbare Entwicklung hin. Oftmals hatten die Betroffenen bereits mehrere Angebote zur vorzeitigen Erneuerung abgelehnt und die zukünftige Entwicklung anders eingeschätzt als wir.

Die Fragen stellte Kristina Weidelhofer.

# Gestiegene Bodenrichtwerte und die Geschichte dahinter

## Künstlich regulierte Bodenpreise aus der NS-Zeit waren die Grundlage für Erbbaurechtsverträge in den 1950er-Jahren

Von 1936 bis 1960 galt in der alten Bundesrepublik Deutschland die so genannte Preisstoppverordnung, die staatlich stark nach unten regulierte Bodenpreise erzeugte. In den neuen ostdeutschen Bundesländern war diese sogar bis zur Wende 1989 gültig. Staatliche Eingriffe in das Mietrecht und die Bodenpreise sollten die Handlungsfähigkeit des NS-Staates beweisen, führten aber nicht zu einer Lösung der Wohnungsnot. Durch die Umstellung auf Kriegswirtschaft in den 1930er-Jahren kam es in Deutschland zu einer Verlagerung von Investitionen, Material und Fachkräften in die Rüstungswirtschaft, weg von der Bauwirtschaft, so dass für die Stabilisierung des Wohnungsmarktes trotz der Preisstoppverordnung keine Ressourcen blieben.

Der Bombenkrieg und der Zuzug von mehreren Millionen Flüchtlingen nach 1945 verschärfte die Problematik in heute nicht mehr vorstellbarer Weise. Ab 1949 wurde mit allen Mitteln der Wohnungsbau angekurbelt. Die von den Nationalsozialisten gedeckelten Bodenpreise blieben bestehen, um möglichst viele Wohnungen in kurzer Zeit bauen zu können. Es mangelte jedoch an verfügbarem Bauland. Insbesondere Kirchen, Stiftungen und Kommunen haben in dieser Zeit Wohnbauflächen im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt. Vor diesem Hintergrund sind die Bodenpreise und damit auch die Erbbaurechtsverträge der 1950er-Jahre zu sehen.

Ein Erbbaurechtsvertrag läuft bei der Klosterkammer Hannover in der Regel nach 80 Jahren aus. Die meisten

Erbbaurechtsverträge hat sie in Lagen abgeschlossen, in denen die Bodenrichtwerte wenig oder moderat gestiegen sind. Hinzu kommt, dass die Klosterkammer seit 2012 die Möglichkeit der vorzeitigen Verlängerung von Verträgen mit beträchtlichen Rabatten anbietet, die dann wieder für 80 Jahre festgeschrieben sind. Mehr als 2.600 Vertragspartner der Klosterkammer haben seither von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

Vor allem in Ballungsgebieten sind die Bodenpreise insgesamt stärker gestiegen. Das Land hat daraufhin in einigen Städten mit der sogenannten Mietpreisbremse reagiert, die der Bund zuvor beschlossen hatte. Auch für die Erbbaurechtsvergabe sind diese spekulativ angeheizten Lagen schwierig. Hier kann es zu einer Vervielfachung der jährlichen Erbbauzinsen kommen, wenn Verträge neu berechnet werden. Zwar haben auch in diesen angespannten Wohnungsmarktlagen viele Erbbauberechtigte ihre Verträge vorzeitig verlängert, in wenigen Fällen ist die Erneuerung in einer Konstellation aus hohen Bodenwerten und großen Grundstücken problematisch. Die Klosterkammer kommt den Vertragspartnern an dieser Stelle einen großen Schritt entgegen, auch wenn heute marktgerechte Erbbauzinsen im Vergleich zu den bisher viel zu niedrigen Preisen eine Vervielfachung darstellen. „Die staatlich künstlich niedrig gehaltenen Bodenpreise der Vor- und Nachkriegszeit sind kein realer Maßstab“, sagt Dr. Thela Wernstedt, Präsidentin der Klosterkammer. wer

# Die Vorteile des Erbbaurechtes

Für wen ist ein Haus auf fremdem Grund die richtige Wahl?



Lenbachhöfe, Hannover

Foto: Frauke Schmitz

Wann ist das Erbbaurecht das Richtige für mich? Diese Frage sollte man sich vor dem Immobilienkauf stellen und gut durchdenken. „Es gibt mehrere Gruppen von Menschen, die von einem Erbbaurecht in besonderer Weise profitieren“, sagt Friederike Bock, Leiterin der Abteilung Liegenschaften der Klosterkammer.

In Hannover hat die Klosterkammer zwar nur wenige Erbbaurechtsgrundstücke, insgesamt sind es knapp 170. Die Lenbachhöfe – ein Wohnquartier zwischen der List und Groß Buchholz – sind allerdings ein Vorzeigobjekt für attraktive Erbbaurechte. Dort, auf dem ehemaligen Gelände der Messias-Kirche, sind zwischen 2013 und 2015 insgesamt 34 Stadthäuser mit 38 Wohneinheiten entstanden, die von der Tochtergesellschaft der Klosterkammer, der LIEMAK Immobilien GmbH, gebaut und verkauft worden sind.

Für Menschen, die beispielsweise aus beruflichen Gründen regelmäßig ihren Wohnsitz ändern und trotzdem in den „eigenen vier Wänden“ wohnen möchten, sind die Lenbachhöfe ideal. „Diese Personen können dank Erbbaurecht Eigentum schaffen, müssen keinen Riesenkredit für ein Haus oder eine Wohnung samt Grundstück

aufnehmen und kommen so mit weniger Geld zum eigenen Haus“, so Friederike Bock. In Hannover, wo die Bodenrichtwerte nur eine Richtung kennen – nämlich nach oben – ist ein Erbbaurecht damit auch eine gute Geldanlage. „Wenn die Erbbaurechte beim Wohnsitzwechsel wieder veräußert werden, beobachten wir regelmäßig einen Wertzuwachs“, sagt die Leiterin der Liegenschafts-Abteilung. Durch den Lagevorteil profitieren die Erbbauberechtigten beim Verkauf der Immobilie auch dann, wenn das Grundstück gar nicht verkauft wird. Beispielsweise sind die Bodenrichtwerte in einer Gegend in Hannover von 250 auf 470 Euro pro Quadratmeter gestiegen. „Beim Verkauf von Immobilien ist die Lage erheblicher Wertfaktor. Das gilt auch bei Immobilien auf Erbbaurechten“, berichtet Friederike Bock.

Auch für Personen, die den Kreditrahmen für Haus und Grundstück nicht zur Verfügung haben, eignet sich das Erbbaurecht. In Wennigsen am Deister, zirka 15 Kilometer von Hannover entfernt, haben viele Familien in den 90er-Jahren gebaut und dort ihre Kinder großgezogen. „Ohne ein Erbbaurecht hätten wir uns das Reihenendhaus, in dem wir seit dem Jahr 2000 leben damals nicht

leisten können“, räumt ein Erbbaurechtsnehmer-Paar aus Wennigsen ein.\*

Die Generation der Baby-Boomer – die heute Anfang bis Mitte 60-jährigen – gehören ebenfalls zu den Gruppen, für die sich ein Erbbaurecht im Alter lohnt. Viele haben bereits Kapital aufgebaut, möchten gerne in Zukunft barrierearm und selbstbestimmt wohnen. Häufig wird das bisherige Familienheim zu groß und die Menschen haben den Wunsch, den Wohnraum zu verkleinern und außerdem noch viele Reisen zu machen.

Für Kommunen, die Sportvereine und Hilfsorganisationen unterstützen wollen, ist das Erbbaurecht ebenfalls eine bevorzugte Möglichkeit, denn Städte oder Gemeinden können als Grundstückseigentümer diese mit Hilfe der Erbbauzinsgestaltung unterstützen. „Ein prominentes Beispiel wäre das Niedersachsen-Stadion in Hannover“, sagt Friederike Bock.

Und wann ist es besser, lieber doch das Grundstück zu erwerben? „Wenn ein Haus dafür gedacht ist, dass viele Generationen nacheinander dort leben sollen“, unterstreicht Friederike Bock. Doch gibt sie zu bedenken: „Wie viele wohnen als Erwachsene noch oder wieder in ihrem Elternhaus?“ ina

\*Name der Redaktion bekannt.

## Impressum

Herausgeber:  
Klosterkammer Hannover  
www.klosterkammer.de

Verantwortlich: Kristina Weidelhofer  
Texte: Kristina Weidelhofer (ina),  
Dr. Thela Wernstedt (wer)

Redaktionelle Mitarbeit:  
Friederike Bock, Eva Götting  
Layout: ermisch | Büro für Gestaltung

Wir bedanken uns bei der Flora-Apotheke aus Hannover für die Waage, die uns zur Verwirklichung des Titelbildes zur Verfügung gestellt worden ist.