

Positionspapier der LAG zur Bemessung des Erbbauzinses zu erneuernder Erbbaurechte

1. Bemessung des Regelerbbauzinses bei der Erneuerung von Verträgen

Mit der Entscheidung, ein Grundstück – weiterhin – im Erbbau zu vergeben, ist die Bindung an die Regelungen des ErbbauRG verbunden. Das schließt die Bindung an einen zeitgemäßen Sinn und Zwecks des Erbbaurechtsgesetzes, einschließlich der Erfordernisse bezahlbaren Wohnens, und systematische Aspekte – wie z.B. den VPI als Wachstumsindikator – ein.

Weitere rechtliche Bindungen ergeben sich aus den relevanten Regelungen und Prinzipien der Vermögensverwaltung.

2. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Die Bemessung eines Erbbauzinses ist nicht ausdrücklich im ErbbauRG geregelt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nach Gutdünken ein Erbbauzins festgelegt werden kann. Vielmehr ist der Erbbauzins unter Beachtung des rechtsstaatlichen Grundprinzips der Verhältnismäßigkeit zu bemessen.

Zu den dabei zu berücksichtigenden Aspekten gehören:

- Es ist ein Erbbauzins, vergleichbar einer Bodenmiete, zu bemessen. Für den zu ermittelnden „Marktpreis“ hat der Erbbaurechtsausgeber eine marktbeherrschende Stellung.
- Die Leistung des Erbbaurechtsausgebers und der daraus resultierende Wert müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- Die Vergabe von Erbbaugrundstücken hat auch dem Zweck zu dienen, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.
- Die Vergabe von Erbbaugrundstücken hat auch der Eindämmung der Bodenspekulation zu dienen.
- Die allgemeine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Vertragspartner ist zu berücksichtigen.
- Die besondere Zwangslage der Erbbauberechtigten, deren Häuser auf einem fremden Grundstück errichtet wurden, ist zu berücksichtigen.

3. Gebot angemessener Vertragsgestaltung

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH gilt für die Vereinbarung eines Erbbauzinses durch Körperschaften des öffentlichen Rechts das in der Rechtsprechung entwickelte ‚Gebot angemessener Vertragsgestaltung‘. Dieses, den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit konkretisierende Gebot verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs der Erbbauzins nicht außer Verhältnis zu der Bedeutung und dem Wert der von der Behörde erbrachten oder zu erbringenden Leistung steht und auch ansonsten zu keiner unzumutbaren Belastung für den Erbbaurechtsnehmer führt. (vgl. m. w. N:

<https://www.bundestag.de/resource/blob/826082/WD-7-006-21-pdf.pdf>).

Das Gebot angemessener Vertragsgestaltung ist durch die öffentliche Verwaltung umso sensibler zu handhaben, je geringer die Marktmacht des Vertragspartners ist. Besonders zu beachten ist, dass bei der Erneuerung von Erbbaurechtsverträgen der Erbbaurechtsnehmer sich in einer Zwangslage befindet. Denn zwar sind beide Vertragsparteien theoretisch frei in ihrer Entscheidung zu einer Vertragserneuerung. Für den Erbbaurechtsnehmer ist damit jedoch die Frage der Wohnexistenz gestellt.

4. Maßstäbe

4.1. Angemessenheit

Die Angemessenheit eines Erbbauzinses für den Erbbaurechtsnehmer ist zuerst im Verhältnis zu allgemeinen Kosten eines Wohnungseigentums zu betrachten. Dabei bietet sich das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen als ein geeigneter Maßstab für die Zielgruppe ‚breite Bevölkerungsschichten‘ und für die besondere Lage bei der Erneuerung bestehender Verträge an.

Für eine Modellrechnung könnte ein durchschnittliches (nicht typisches) Haushalts-netto-Monatseinkommen bei 3.800 € liegen. Da ein Wohnkostenanteil von 30% für vertretbar angesehen wird, könnte ein solcher Haushalt ca. 1.140 € mtl. für den Erwerb von Wohneigentum aufwenden. Erfahrungsgemäß wäre darin ein Grundstücksanteil von 20% = 228 € enthalten.

Dies wären jedoch die Kosten des Vollerwerbs eines Grundstücks.

Dem Zweck eines Erbbaurechts folgend wäre dieser Aufwand für Grundstücksbeschaffung zu mindern, was im Folgenden außer Betracht bleibt.

Der so ermittelte Wert, also die „Bodenmiete“ für ein Erbbaurechtsgrundstück von ca. 230 € mtl., kann als Orientierungsgröße für die weitere Bemessung eines angemessenen Erbbauzinses zugrunde gelegt werden.

4.2. Kappungsgrenze

Da der Erbbauzins bei der Erneuerung bestehender Verträge nicht zu einer unzumutbaren Belastung für den Erbbaurechtsnehmer führen darf, also die Wohnungserschwinglichkeit nicht konterkarieren darf, ist die Einführung einer Kappungsgrenze sinnvoll und geboten. Dies macht aus dem Angemessenheitsbetrag eine Kappungsgrenze.

Somit ist der modellhaft abgeleitete Betrag von 230 € auch eine angemessene Kappungsgrenze für zu erneuernde Erbbaurechtsverträge.

5. Berechnungen

Die Ausgangsgrößen für die konkrete Bemessung des Erbbauzinses sind der Bodenwert und der darauf anzuwendende Zinssatz. Soweit der bisher übliche Berechnungsmodus (Bodenrichtwert x 4% x übliche Grundstücksgröße) die Kappungsgrenze nicht übersteigt, wäre dieser Betrag korrekt berechnet.

In Ballungsräumen bestehen jedoch Bodenrichtwerte (BRW), die seit frühestens 2010 exorbitante Steigerungen ausweisen. Diese zugrunde zu legen und dabei den überkommenen Zinssatz anzuwenden führt zu einem Erbbauzins, der die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erbbaurechtsnehmer weit übersteigt und dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung widerspricht und zudem in keinem Verhältnis zu der eigentlichen Leistung des Ausgebers steht. Es ist daher geboten,

- die anzuwendenden Parameter einer Prüfung zu unterziehen und ggf.
- zur Erreichung eines angemessenen Erbbauzinses die Kappungsgrenze anzuwenden.

5.1. maßgeblicher Bodenwert

Es gilt, einen für die Bemessung des Erbbauzinses maßgeblichen Bodenwert zu ermitteln; nicht aber einen Bodenwert für den Verkauf eines Grundstücks.

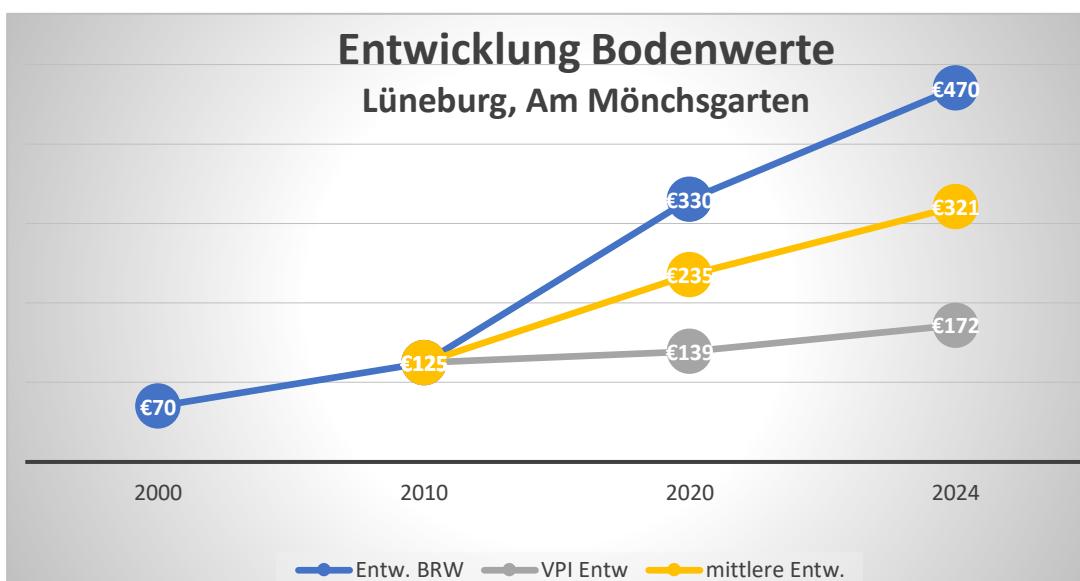
Die richtige Berechnung des Bodenwertes ist für die Bemessung eines angemessenen Erbbauzinses der erste entscheidende Punkt. Da der grundsätzlich korrekt verwendete BRW im Falle exorbitant gestiegener BRW jedoch auch die spekulationsbedingten Steigerungen abbildet und dies zu einem unangemessenen Erbbauzins führen würde, sind diese bei der Erbbauzinsbemessung heraus zu rechnen. Dies ist nur in einem plausiblen Umfang angemessen und möglich.

Eine geeignete Methode wäre die Ermittlung eines Basiswertes für die Fortschreibung des BRW unter Berücksichtigung der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. Da es um Grundstückswerte geht, ist der Verbraucherpreisindex (VPI) ein geeigneter Maßstab. Der VPI hat sich auf der Basis 2010 = 100 auf 2025 = 138 erhöht.

Für die Ermittlung eines maßgeblichen Bodenwerts bietet sich folgende Berechnung an:

- Der BRW 2010 wird um die VPI-Entwicklung fortgeschrieben (Basis 2020 = 100; 2010 = 88, 2024 = 119)
- Aus dem gewonnenen Wert und dem jeweiligen BRW wird ein Mittelwert gebildet. Dies ist geboten, weil nicht die gesamte Steigerung des BRW als spekulationsbedingt angesehen werden kann. Faktoren wie begrenzte Bodenverfügbarkeit, Entwicklung der örtlichen Zentralitätsfunktion und Einwohnerzuwächse verursachen eine normale Bodenwertentwicklung, noch vor dem Einsetzen spekulativer Entwicklungen.

Das Diagramm zeigt einen um spekulative Entwicklungen bereinigten Bodenwert als Grundlage für die Bemessung des Erbbauzinses am Beispiel Lüneburg:



Für die Bemessung eines maßgeblichen Bodenwertes ist zudem zu berücksichtigen, das BRW „beitragsfrei“, also einschließlich zu leistender Verpflichtungen, ermittelt wurden. Derartige Beiträge sind von bestehenden Erbbaurechtsnehmern aber bereits geleistet worden. Der BRW ist somit um diese Beträge zu bereinigen. Entsprechend aktuellen BRW sind aktuelle, ortsübliche Erschließungskosten in Abzug zu bringen.

Für das dargestellte Beispiel ergäbe sich somit folgende Berechnung:

VPI-bereinigter BRW:	321 €
akt. Erschließungskosten (ca.):	30 €
= maßgeblicher Bodenwert:	299 €.

Die so gewonnenen Werte sind als Orientierungsgrößen für die konkrete Vertragsgestaltung zu verstehen; wobei weitere Anpassungen, z.B. wegen der Bodenbeschaffenheit oder nicht mehr zeitgemäßer Grundstücksgrößen, zu berücksichtigen sind.

5.2. maßgeblicher Zinssatz

Für einen maßgeblichen Zinssatz bestehen keine obligatorischen oder abzuleitenden Aspekte. In der gebotenen Kalkulation liegt die Funktion des Zinssatzes in der Erreichung eines angemessenen Erbbauzinses. Es gilt also ggf. auszutesten, welcher Zinssatz dies gewährleistet, ob dies angemessen ist.

Wendet man auf den gewonnenen Bodenwert den hergebrachten Zinssatz von z.B. 4% an und ergäbe sich daraus ein über dem als angemessen zu betrachtenden Erbbauzins liegender Betrag, besteht also weiterer Rechnungsbedarf.

Berechnungsbeispiel:

Bodenwert		qm	maßgeblicher Grundstückswert	Zinssatz 4,0 % € p.a/mlt.	Zinssatz 2,5% € p.a/mlt.	Zinssatz 1,25 % € p.a/mlt.
BRW	470 €	700	329.000 €	13.160 / 1.097	8.225 / 684	4.113 / 343
ber BRW	299 €	700	209.300 €	8.372 / 698	5.233 / 436	3.140 / 261

Unter Berücksichtigung eines auch aus anderen Gründen abzusenkenden Zinssatzes und der bereits gängigen Praxis ergäbe sich selbst bei einem Zinssatz von 1,25% noch kein angemessener Betrag. Wenn auch nur in einem geringen Umfang müsste hier also die Kappungsgrenze greifen.

6. Verifikation

Ein angemessener Erbbauzins in der Größenordnung der Kappungsgrenze kann bei exorbitant gestiegenen BRW nur durch eine Bereinigung des BRW und einen Zinssatz von 1,25% (Größenordnung des Liegenschaftszinses) erreicht werden. Die Bemessung eines angemessenen Regel-Erbbauzinses ist unter den vorgenannten Kriterien möglich.

7. Rechtskonforme Ausgestaltung bei zu erneuernden Erbbaurechtsverträgen

Eine rechtskonforme Ausgestaltung einschlägiger Regelungen, insbesondere der VV-LHO, sollte folgende Formulierungen enthalten:

- Dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung entsprechend, darf - bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs – der Erbbauzins nicht außer Verhältnis zu der Bedeutung und dem Wert der von der Behörde erbrachten oder zu erbringenden Leistung stehen und die vertragliche Übernahme von Pflichten darf auch ansonsten zu keiner unzumutbaren Belastung für den Vertragspartner führen.
- Der maßgebliche Bodenwert ist auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes zu bestimmen. Dabei ist der Bodenrichtwert um spekulationsbedingte exorbitante Steigerungen zu bereinigen. Die Bereinigung erfolgt, indem der BRW ab exorbitanter Steigerungen seit 2010 unter Berücksichtigung des VPI fortgeschrieben wird und aus dem so gewonnenen Wert und dem aktuellen BRW ein Mittelwert gebildet wird.
- Der maßgebliche Bodenwert ist mit einem Prozentsatz zu multiplizieren, der im Ergebnis einen angemessenen Erbbauzins ergibt. Der Prozentsatz, nach dem der Erbbauzins errechnet wird, beträgt mindestens 1,25 %.