

## **Anhang: Unterschiede und Gemeinsamkeiten Erbbaurecht und Verkauf**

### **1. Erbbaurecht und Verkauf – Vor- und Nachteile**

Die Themen Gewerbeflächen- und Wohnraummangel, Stadtentwicklungsmöglichkeiten und genereller Flächenknappheit rücken bundesweit die beiden Instrumente Verkauf und Bestellung von Erbbaurechten als zwei Elemente einer aktiven Bodenpolitik in den Fokus. Sie haben beide finanzielle wie bodenpolitische Vor- und Nachteile. Während in den vergangenen Jahren die finanziellen Aspekte im Hinblick auf eine wirtschaftliche Verwertung und Verwaltung von Vermögen überwogen, wird zwischenzeitlich mehr und mehr das Augenmerk auf die Erhaltung kommunaler Handlungsmöglichkeiten gelegt.

#### **Kommunale Handlungsmöglichkeiten und Rahmenbedingungen**

Vorab ist festzuhalten, dass für die in der breiten Diskussion angestrebte Steuerungsmöglichkeit der Nutzungsbindung auch andere rechtliche Instrumente wie Planungsrecht, Festsetzung von Sanierungsgebieten, Städtebauliche Verträge, Vorkaufsrechte und Vereinbarung von Rückübertragungsvormerkungen bei Verletzung der Nutzungsverpflichtungen zur Verfügung stehen.

#### **a) Erbbaurecht und Verkauf - Zugriffsmöglichkeiten auf Grundstücke**

Die von der Stadt vereinbarten grundsätzlichen Laufzeiten betragen bei Vereinsgelände 30, Gewerbeflächen 50 und Wohnbauflächen 75 Jahre. Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Für die Dauer des Erbbaurechts kann die Stadt daher nicht über ihr Grundeigentum verfügen. Lediglich wenn der Erbbauberechtigte erheblich gegen den Erbbauvertrag verstößt und die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, kann der sogenannte **Heimfall** ausgeübt werden. Beispiele hierfür wären Nichterfüllung der Bauverpflichtung, Nutzung nicht entsprechend dem vereinbarten Nutzungszweck, grobe Misswirtschaft oder erhebliche Erbbauzinsrückstände. **Verkauf der Erbbauberechtigten** während der vereinbarten Vertragslaufzeit das Erbbaurecht, besitzt die Stadt zum einen ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht am Erbbaurecht selbst und der Verkauf unterliegt zum andern dem Zustimmungsvorbehalt der Stadt als Erbbaurechtsausgeberin.

**Damit besteht grundsätzlich auch beim Erbbaurecht für einen generationenübergreifenden Zeitraum zunächst keine Zugriffsmöglichkeit auf das Grundstück.** Insofern kann die aktuelle Flächenknappheit nicht durch eine Grundsatzentscheidung zur ausschließlichen Vergabe von kommunalen Grundstücken im Wege des Erbbaurechts verbessert werden und langfristig wären - nach Auffassung der Verwaltung - lediglich in Teilbereichen positive Effekte denkbar, sh. hierzu Lit. b).

#### **Nutzungsbindung / Rückübertragungsvormerkung**

Sowohl in Kaufverträgen als auch mit Bestellung des Erbbaurechts werden für städtische Grundstücke Nutzungsbindungen vereinbart. Bei Nichteinhaltung kann die Stadt im Falle des Verkaufs die Rückübertragung des Grundstücks verlangen bzw. beim Erbbaurecht den Heimfall geltend machen. Insbesondere bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken wird damit Fehl- bzw. Umnutzungen der vorgesehenen Nutzung vorgebeugt. Nutzungsbindungen bei Verkäufen sind gemäß gültiger Rechtsprechung bis 20 Jahre möglich. Ein längerer Zeitraum würde einer gerichtlichen Prüfung nicht Stand halten. Unternehmen müssen langfristig gesehen zeitgemäß reagieren können und entwicklungsfähig bleiben.

#### **Dingliches Vorkaufsrecht**

Beim Abschluss von Erbbauverträgen, aber auch beim Verkauf von Gewerbe- und Geschosswohnungsbaugrundstücken lässt sich die Stadt vom Vertragspartner ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle einräumen. In jedem Verkaufsfalle hat die Stadt damit die

Möglichkeit, durch Ausübung des Vorkaufsrechtes wieder in das Eigentum des Grundstücks bzw. des Erbbaurechts zu gelangen. In den vergangenen vier Jahren wurde verstärkt die Ausübung des Vorkaufsrechtes bei interessanten Objekten geprüft und im Einzelfall auch ausgesprochen.

### **b) Rahmenbedingungen der Nutzungsmöglichkeiten bei Beendigung des Erbbaurechts**

Während bei Kaufverträgen das städtische Eigentum am Grundstück dauerhaft aufgegeben wird, besteht nach Beendigung eines Erbbaurechts die Möglichkeit, die Nutzung des Grundstücks neu zu definieren. Generell gibt es drei Möglichkeiten ein Erbbaurecht zu beenden: durch

- I. Zeitablauf
- II. Heimfall - bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzung -
- III. Abschluss eines einvernehmlichen, notariell beurkundeten Aufhebungsvertrags

Nicht nur diese unterschiedlichen Wege der Beendigung, sondern weitere Parameter, insbesondere

- IV. Lage, Größe und Zuschnitt
- V. bauordnungsrechtliche und bauplanerische Rahmenbedingungen
- VI. vereinbarter Nutzungszweck sowie
- VII. weitere Vertragskonditionen wie z.B. Entschädigungsregelungen für die Bauwerke, aber

auch

- VIII. eine gewisse soziale – wenn auch nicht rechtliche – Verantwortung für die bisherigen

Erbbauberechtigten, insbesondere bei Wohnnutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen

haben **erheblichen Einfluss auf die Gestaltungsmöglichkeiten** der Stadt als Grundstückseigentümer und **unterschiedliche finanzielle Auswirkungen** für Erbbaurechtsausgeber und Erbbaurechtsnehmer.

Die Vielzahl der o.g. Einflussgrößen spiegelt die Komplexität der Thematik wider. Insofern kann hier keine abschließende Ausarbeitung möglicher Fallkonstellationen erfolgen, sondern lediglich ein Einblick mittels Fallbeispielen anhand der verschiedenen Nutzungen gegeben werden.

#### Fallbeispiel a - Wohnnutzung Ein-/Zweifamilienhaus:

Eckdaten:

Erbbauberechtigte i.d.R. Familien; kleineres Grundstück im allgemeinen Wohngebiet; ohne Bezug zu weiteren, größeren Flächen im Verfügungsbereich der Stadt; Beendigung durch Zeitablauf bzw. Aufhebung des Erbbaurechts mittels Kaufvertrag bei Erwerb des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten.

Einschätzung:

Nutzungszweck, Lage und Größe sind ausschlaggebende Determinanten, Grundstück kann kaum einer sinnhaften Nutzung außerhalb des bestehenden Planungs- und Bauordnungsrechts zugeführt werden. Eine Ablehnung der Verlängerung des Erbbaurechts bzw. die Entscheidung, das Grundstück nicht an den Erbbauberechtigten zu veräußern, hat starken sozialen und finanziellen Einfluss auf die erbbauberechtigte Familie.

Selbst wenn es mehrere städtische Grundstücke mit Erbbaurechten in diesem Gebiet gibt, erfolgt das Auslaufen der Erbbaurechte nach Zeitablauf in der Regel nicht gleichzeitig. Auch kann es über die Zeit des Erbbaurechts hinweg zu unterschiedlichen Regelungen hinsichtlich der Vertragslaufzeit kommen (z.B. Verlängerung im Rahmen notwendiger Investitionen). Von daher

gibt es auch keinen einheitlich planbaren Zugriff auf ein bestimmtes Gebiet. Es müssten Interimsnutzung und -lösungen gefunden, verwaltet und finanziert werden.

#### Fallbeispiel b - Wohnnutzung Geschosswohnungsbau:

Eckdaten:

Erbbauberechtigter Investor / Wohnungsunternehmen; ggfls. anschließende Aufteilung nach WEG als Wohnungserbbaurechte; größeres Grundstück; Beendigung durch Zeitablauf.

Einschätzung:

Bei der Variante mit Wohnungserbbaurechten besteht - nach Auffassung der Verwaltung – bei einer Auflösung des Erbbaurechts große Auswirkung auf die einzelnen Berechtigten hinsichtlich finanzieller und sozialer Aspekte. Bei der Aufhebung oder beim Auslaufen eines Erbbaurechts mit einem Investor als Erbbauberechtigtem ist insbesondere zu beachten, dass die Stadt damit Rechtsnachfolgerin für die Vermietung sowie die Instandhaltung und Instandsetzung wird. Dies bringt u.U. variable, nicht im Vorfeld kalkulierbare Folgekosten mit sich. Der Objektzustand zum Zeitpunkt des Übergangs in die Verantwortung der Stadt ist hier insbesondere zu beachten. Ggfs. sind rechtzeitig Rückstellungen zu bilden.

#### Fallbeispiel c – Gewerbebetrieb

Einschätzung:

Bei Grundstücksverhandlungen mit Unternehmen steht häufig die Verlagerung des Unternehmens nach bzw. von Karlsruhe im Raum. In den vergangenen Jahren wurden insbesondere auch auf Grund der Zinsen am Kapitalmarkt keine gewerblichen Erbbaurechte nachgefragt. Kann nach Fassung eines Grundsatzbeschlusses dann ein Grundstück nicht wunschgemäß verkauft, sondern nur im Wege des Erbbaurechts vergeben werden, muss mit dem Scheitern der Verhandlungen und in der Folge mit dem Verlust der bisherigen bzw. zu erwartenden Gewerbesteuererinnahmen sowie dem Verlust bzw. der Nichtansiedlung von Arbeitsplätzen gerechnet werden. Dies hat Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt. Damit unterscheidet sich die Stadt von anderen Erbbaurechtsausgebern (wie z.B. Kirchen), die diesbezüglich keine Wechselwirkung haben.

Nachdem Flächen für Vereinsheime und für Gemeinbedarf wie Kindertagesstätte / Pflegeheim bereits i.d.R. im Wege des Erbbaurechts vergeben werden und die Praxis damit bekannt ist, wird auf Ausführungen hierzu an dieser Stelle verzichtet.

### **c) Verschiedene finanzielle Aspekte**

#### Verkauf

- I. Aufgabe des kommunalen Grundvermögens.
- II. Der Grundstückskaufpreis wird einmalig im Investitionshaushalt vereinnahmt.
- III. Für im Kaufvertrag vereinbarte Regelungen sind ggfls. entsprechende Rückstellungen zu bilden.
- IV. Vertragscontrolling zur Überwachung der vertraglichen Bestimmungen.

#### Bestellung von Erbbaurechten

- I. Erhalt des kommunalen Grundvermögens.
- II. Regelmäßige und planbare Einnahmen durch die Erbbauzinsen im Ergebnishaushalt. Sicherung der laufenden Einnahmen durch dingliche Vereinbarung der Zwangsversteigerungsfestigkeit des Erbbauzinses.

- III. Durch Wertsicherungsklauseln nimmt das Erbbaurecht bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung durch die Veränderungen der entsprechenden Preisindizes an möglichen Wertentwicklungen teil.
- IV. Der Erbbauzins kann auch kapitalisiert als Einmalzahlung geleistet werden, dann nimmt der Erbbauzins nicht mehr an der Wertentwicklung teil -> geringerer Verwaltungsaufwand, da Anpassung des Erbbauzinses entfällt.
- V. Steigerung des Bodenwertes bei entsprechender Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt (kommt aber erst nach Ablauf des Erbbaurechts zum Tragen).
- VI. Bildung von Rückstellungen für Entschädigungszahlungen an den Erbbauberechtigten für bauliche Anlagen bei Zeitablauf des Erbbaurechts entsprechend der vertraglich vereinbarten Konditionen (Kalkulation möglicher, künftiger Verpflichtungen).
- VII. Bei Ablauf oder vorzeitiger Beendigung von Erbbaurechten stellt sich die Frage nach dem Umgang mit - möglicherweise maroden oder nicht verwertbaren - Gebäuden. Dadurch können Abbruchkosten in nicht unerheblicher Höhe auf die Stadt zukommen. Auch für diese müssten Rückstellungen gebildet werden. Das gleiche gilt für Untergrundbelastungen: Bei einer Weiterverwertung des Grundstücks werden an die Stadt strengere Maßstäbe hinsichtlich Baureifmachung angelegt als auf dem privaten Markt. Gerade im gewerblichen Sektor besteht das Risiko, dass - sofern der Erbbauberechtigte Verursacher ist - kein Ersatz von diesem erlangt werden kann, wenn der Grund für die Beendigung des Erbbaurechts in Zahlungsschwierigkeiten liegt.
- VIII. Über die Höhe der Entschädigung für Bauwerke können Streitigkeiten entstehen, wenn das Gutachten des Gutachterausschusses nicht akzeptiert wird.
- IX. Der Zeitraumen ab Beendigung der Nutzung über Beendigung des Erbbaurechts, Einigung über Entschädigung, Freimachung des Grundstücks bis zur erneuten Zurverfügungstellung auf dem Markt kann einige Jahre in Anspruch nehmen; hierdurch sind Interimsnutzungen und Verwaltungstätigkeiten erforderlich.
- X. Während der Laufzeit des Erbbaurechts besteht ein kontinuierlicher Verwaltungsaufwand: Anpassung des Erbbauzinses, Erteilung von Zustimmungen, dauerhafte Kontrolle des Vertragsverhältnisses um beispielsweise Einflussnahmemöglichkeiten sicherzustellen (z.B. Weiterverkauf, Einhaltung der Nutzungsbindung), aber auch Überwachung der Einhaltung der Pflichten des Erbbauberechtigten, möglicherweise Zwang zur Anpassung des Erbbauzinses zur Abwendung eines (unrentablen) Heimfalls.
- XI. Sollte die Ausübung des Heimfalls unwirtschaftlich sein, kann eruiert werden, ob die Zwangsversteigerung abgewartet/betrieben werden sollte (insbesondere, wenn der Erbbauzins zwangsversteigerungsfest vereinbart wurde) -> Einzelfallprüfung.
- XII. Unter spezifischen Voraussetzungen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass der Grundstückseigentümer für Verpflichtungen des Erbbauberechtigten herangezogen wird (valutierte Grundschulden, Altlasten).
- XIII. Je nach Vertragskonstellation entstehen bei der Bestellung von Erbbaurechten Betriebe gewerblicher Art, die eine Steuerpflicht (z.B. bei Parkhäusern) auslösen.
- XIV. Eine wichtige Einnahmequelle der Stadt ist die Gewerbsteuer. Bei Grundstücksverhandlungen mit Unternehmen steht häufig die Verlagerung des

Unternehmens nach bzw. von Karlsruhe im Raum. Kann dann das Grundstück nicht wunschgemäß verkauft, sondern nur im Wege des Erbbaurechts vergeben werden, muss mit dem Scheitern der Verhandlungen und in der Folge mit dem Verlust der bisherigen bzw. zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen gerechnet werden.

- XV. Bei dem derzeitigen Verhältnis von Kapitalmarkt- zu Erbbauzinsen, die bei 6 % liegen, könnte die Beschränkung der Grundstücksvergabe auf das Erbbaurecht zur Abkehr von ansiedlungswilligen Unternehmen vom Standort Karlsruhe führen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Höhe des Erbbauzinssatzes aufgrund der langen Laufzeit des Erbbaurechtes von mehreren Jahrzehnten als Mischkalkulation voraussichtliche Schwankungen des Zinsniveaus ausgleicht.