

1. Warum werden Grundstücke von der Stadt Bochum im Erbbaurecht vergeben?

Der Rat der Stadt Bochum hat am 26.08.2021 die weitere Vorgehensweise zur Neuausrichtung der Bodenpolitik als Baustein der Stadtentwicklung in der Stadt Bochum beschlossen (Vorlage Nr. 20210247). Als wesentlicher Schritt wurde festgelegt, bei Vergaben von Grundstücken das Instrument „Erbbaurecht“ stärker zu berücksichtigen und einzusetzen. Als besondere Vorteile des Erbbaurechtes sind eine Sicherung der vereinbarten Nutzung über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes, eine Festlegung von Nutzungsinhalten und baulichen Maßnahmen sowie der dauerhafte Erhalt des Grundvermögens hervorzuheben. Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik wird so die stärkere Steuerung einer sozialgerechten Bodennutzung in der Stadt Bochum erreicht.

2. Was ist ein Erbbaurecht?

Beim Erbbaurecht werden das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an dem darauf stehenden Haus getrennt. Der Erbbaurechtsgeber bleibt Eigentümer des Grundstücks und erhält für dessen Nutzung einen Erbbauzins. Der Erbbaurechtsnehmer erhält das Recht, auf diesem Grundstück ein oder mehrere Gebäude zu bauen und zu nutzen.

Das Erbbaurecht wird begründet durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen Erbbauberechtigtem und Grundstückseigentümer. Dieser muss notariell beurkundet werden. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (sogenanntes grundstücksgleiches Recht). Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden, beispielsweise mit Grundpfandrechten (Grundschild und Hypothek). Es wird deshalb in ein eigenes Grundbuchblatt eingetragen, das sogenannte Erbbaugrundbuch. Das Erbbaurecht erlischt durch Ablauf der vereinbarten Zeit; eine Verlängerung ist grundsätzlich möglich.

3. Welche Erbbauzinsen werden von der Stadt Bochum als Eigentümerin erhoben?

Anstelle eines Kaufpreises für das Grundstück zahlt der Erbbaurechtsnehmer einen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer. Die Stadt Bochum hat die Höhe der jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen für neue Wohnbaugrundstücke auf 2,0 % festgelegt. Sofern gewerbliche Flächen durch die Stadt Bochum vergeben werden, beträgt der jährliche Erbbauzins in der Regel 4,0 %.

Die Höhe des Erbbauzinses für Grundstücke, die sozialen, gemeinnützigen oder sportlichen Zwecken dienen oder eine gemischte Nutzung vorsehen (z.B. Einzelhandel / Wohnen, Kita / Wohnen) wird im Einzelfall ermittelt.

Beispiel Erbbauzinsberechnung:

- Grundstückfläche: 500 m²
- Bodenwert: 300 €/m²
- vereinbarter Erbbauzinssatz: 2,0 %
- jährlicher Erbbauzinsbetrag: 500 m² x 300 €/m² x 2 % = 3.000 €

4. Gibt es Besonderheiten beim öffentlich geförderten Mietwohnungsbau?

Ja, die Stadt Bochum verfolgt das Ziel dauerhaft günstigen Mietwohnraum im Stadtgebiet zu unterstützen. Daher wird die Höhe des Erbbauzinses für öffentlich geförderten Wohnraum für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung um einen Prozentpunkt von 2,0 % auf 1,0 % gesenkt.

Sofern für ein Grundstück öffentlich geförderter und freifinanzierter Wohnraum vorgesehen ist, wird der Zinssatz für den Zeitraum der Bindung prozentual ermittelt (z.B. 30 % öffentliche geförderter Wohnungsbau mit 1,0 % und 70 % freifinanzierter Wohnraum mit 2,0 % ergibt einen Zinssatz von 1,7 % für den Zeitraum der Mietpreis- und Belegungsbindung).

Die Reduzierung des Erbbauzinses erfolgt zunächst für die Dauer der mit der öffentlichen Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindung und steigt danach auf den üblichen Zinssatz von 2,0% zuzüglich der Anpassungen durch den Verbraucherpreisindex an (siehe hierzu 5 und 6).

5. Kann der Erbbauzins vom Grundstückseigentümer verändert werden?

Nein, im Erbbaurechtsvertrag, der zwischen den Parteien geschlossen wird, wird der anfängliche Erbbauzins genau beziffert. Wegen der langen Laufzeit des Erbbaurechtes ist es allerdings unerlässlich, die Höhe des Erbbauzinses durch eine Wertsicherungsklausel der wirtschaftlichen Entwicklung anzupassen. Der Zins wird an den so genannten Verbraucherpreisindex gekoppelt und kann frühestens alle drei Jahre angepasst werden. Aber auch diese Anpassung findet nur statt, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Index ändert. Um nicht in sehr kurzen Zeitabständen die Veränderungen vornehmen zu müssen, wird in der Regel eine Mindestveränderung, z. B. 10% festgelegt. Spätere Wertsteigerungen des Grundstücks, die überaus wahrscheinlich sind, berühren den Erbbauzins nicht.

6. Wie berechnet sich die Veränderung des Erbbauzinses genau?

Jedem Erbbaurechtsvertrag ist die Berechnung der Veränderung beigelegt. Dieses Rechenschema wird verbrieft und ist damit unumstößlich.

$$\text{Alter Erbbauzins} \times \frac{\text{Verbraucherpreisindex zum Erhöhungszeitpunkt}}{\text{Index zum Zeitpunkt der letzten Anpassung}} = \text{Neuer Erbbauzins}$$

Beispiel: Sie schlossen im Jahr 2016 einen Erbbaurechtsvertrag über ein Grundstück. Der monatliche Erbbauzins wurde mit 2000 €/Jahr fixiert. Der Verbraucherpreisindex lag 2016 bei 100 Punkten (Quelle: Statistisches Bundesamt). Im Jahr 2019 findet dann die erste Anpassung des Erbbauzinses statt, Stand des Index dann 112 Punkte. Somit ändert sich der jährliche Erbbauzins gemäß obiger Berechnung auf:

$$2.000 \text{ €} \times \frac{112}{100} = 2.240 \text{ €}$$

7. Welche weiteren Kosten können entstehen?

Neben dem Erbbauzins fallen wie beim Grundstückskauf Grunderwerbssteuer, Notarkosten und laufende Kosten für das Grundstück an. Diese sind vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen.

8. Wird die Zustimmung der Stadt Bochum als Grundstückseigentümerin für den Verkauf des Erbbaurechtes oder eine Belastung mit Grundpfandrechten benötigt?

Ja, für bestimmte Verfügungen über das Erbbaurecht (insbesondere Veräußerung und Belastung) ist die Zustimmung der Stadt Bochum als Grundstückseigentümerin erforderlich. Als Veräußerung gilt dabei auch, wenn sich bei den Erbbauberechtigten die Gesellschafterstruktur ändert oder ein Formwechsel erfolgt.

9. Kann der Erbbaurechtsgeber das Grundstück vor Ablauf der Laufzeit zurückfordern?

Nein, das jeweilige Erbbaurecht läuft vertraglich fixiert über genau die vereinbarte Laufzeit und kann von keinem der beiden Vertragspartner gekündigt werden. Verstößt der Erbbauberechtigte allerdings gegen vertragliche Verpflichtungen (z. B. Art der Verwendung des Bauwerks, Instandhaltung, Nichtzahlung des Erbbauzinses, Insolvenz des Erbbauberechtigten), tritt die so genannte "Heimfallregel" in Kraft und das Grundstück fällt an den Erbbaurechtsgeber zurück. In diesem Fall muss der Erbbaurechtsnehmer als Eigentümer der Immobilie nach den vertraglich vereinbarten Regeln entschädigt werden.

10. Was passiert, wenn der Vertrag endet?

In den meisten Fällen haben sowohl der Erbbaurechtsgeber als auch der Erbbaurechtsnehmer ein Interesse daran, ablaufende Erbbaurechte zu verlängern. Um hierbei Konflikte zu vermeiden, können die Vertragspartner Verlängerungsoptionen sowie die Konditionen dafür bereits in den Erbbaurechtsvertrag aufnehmen.

Wenn das Grundstück nach Vertragsablauf an den Erbbaurechtsgeber zurückfällt, zahlt dieser eine Entschädigung für das darauf stehende Gebäude. Die Höhe dieser Entschädigung beträgt bei neuen Erbbaurechtsverträgen für Wohngebäude in der Regel 90 % des Verkehrswertes des Gebäudes, der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum festgelegt wird.

Diese Entschädigungshöhe gilt neben Wohngebäuden auch für Gebäude mit einer gemischten Nutzung (Wohnen / Kita). In allen anderen Fällen wird in Abhängigkeit der Nutzung ggf. eine andere niedrigere Entschädigung vertraglich vereinbart oder sogar auf eine Entschädigung verzichtet.