

Sammlung von Fragen aus Kommunen zum Erbbaurechtsmodell

Stand: 6.7.2010

Fragen:

Wie wird der Kaufpreis für das Grundstück ermittelt?

Der Grundstückspreis ist grundsätzlich frei verhandelbar. Neben der Haftung der Stadt sollte auch das Grundstück einen Verkehrswert darstellen, der nicht signifikant unter dem Verkaufspreis liegt. Wir könnten den Verkehrswert um bis zu 50% überschreiten. Dafür wäre es gut zu wissen, wie groß das relevante Grundstück ist und ob es eine innerstädtische Lage ist. Bei der Bestimmung des Bodenrichtwertes sollte im Fall von Krankenhaus – oder Schulbebauung voraussichtlich von dem Wert benachbarter Grundstücke mit anderen Nutzungsarten ausgegangen werden (wäre noch mal zu diskutieren).

Welchen Erbbauzins müssten wir zahlen? Für 99 J. /198 J.?

Als erste Indikation sollte 5.0% - 5.5% genannt werden (Faktor 18.2x –20.0x der jährlich vereinbarten Erbbauzinsen). Die Laufzeit sollte mindestens 60 Jahre betragen. Darüber hinaus sind 99 Jahre oder auch 199 Jahre denkbar.

Verkauf des Gebäudes oder Abriss... Ohne Probleme möglich?
(Z.B. bei einer Schule kann das in 99 Jahren Laufzeit eintreten.)

Das ist möglich. Wir würden in den Erbbaurechtsvertrag aufnehmen, dass eine Verpflichtung zur Neubebauung besteht, die vom Wert der Aufbauten her oder eventuell vom Ertragswert her – falls an externe Nutzer vermietet werden kann - (genaue Formulierung müsste gefunden werden) dem der alten Aufbauten zumindest entspricht.

Insolvenz... Diese könnte auch bei Ihnen eintreten. Was dann? Für einen Rückkauf hätten wir eventuell kein Geld.

Die Rechte aus dem Erbbaurechtsvertrag sind ja von einer Insolvenz nicht betroffen, zumal bei einem Grundstück ja auch keine Instandhaltungsnotwendigkeiten bestehen, also kein Investitionsstau entstehen kann. Außerdem trägt der Erbbauberechtigte alle Nebenkosten, also kann auch der Erbbaurechtsgeber hier nicht in Zahlungsverzug geraten).

Darüber hinaus hat die Stadt immer ein Vorkaufsrecht, plus die zu vereinbarende Rückkaufsoption. Wenn sie selber kein Geld hat, dann kann sie zumindest maßgeblichen Einfluss darauf nehmen, wer neuer Eigentümer wird.

"Heimfall" und "Vorkaufsrecht" ... Klappt das in der Praxis bzw. im Ernstfall ohne Probleme? Angesichts der Finanzlage der Kommunen ist diese Sorge berechtigt.

Vorkaufsrecht siehe oben. Heimfall aufgrund 2 – jähriger Nichtzahlung von Erbbauzinsen würde sicherlich darauf hinweisen, dass die Kommunen und damit die Bundesrepublik Deutschland am Abgrund stehen, wenn nicht sogar einen Schritt weiter.....

Auch aus anderen Gründen könnte es Ihr Unternehmen in 99 oder in 198 Jahren nicht mehr geben.

Da die Stadt immer ein Vorkaufsrecht hat, könnte sie den neuen Eigentümer mitbestimmen. Ansonsten bleiben wie im Insolvenzfall auch die Rechte aus dem Erbbaurechtsvertrag unangetastet

Stichwort; "Steuern" - Mit welchen Belastungen müssten wir insgesamt rechnen?

Für die Stadt ändert sich die Steuersituation nicht, d.h. Grundsteuer ist auf den Wert in Volleigentum zu zahlen, da alle mit dem Objekt verbundenen Nebenkosten von dem Erbbauberechtigten getragen werden. Die Stadt hat eine gewisse Einnahme durch die Grunderwerbsteuer aus dem Verkauf des Erbbaurechtsgrundstücks. Je nachdem, wo das Grundstück gehalten wird, z.B. in einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, und welche Rechtsform diese Gesellschaft hat, kann sich noch der Vorteil ergeben, dass die Zinsschranke keine Rolle spielt, da Erbbauzinsen Aufwand darstellen und keine Zinskosten.

Stichwort: "Gemeindeordnung" - Mit der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses gehen wir eine Zahlungsverpflichtung ein. Was sagen die Kommunalaufsichten zu solchen Geschäften?

Es handelt sich um ein ganz normales Grundstücksgeschäft, wie es tausendfach in fast allen Kommunen durchgeführt wird. Bisher vornehmlich, um finanzschwachen Familien ein Eigentum zu ermöglichen. Die gleichen Regeln gelten auch für diese Projekte.