

Das Erbbaurecht in internationaler Perspektive

Zusammenfassung des Beitrags von Prof. Dr. Stefan Kofner, erschienen in: Taschenbuch für den Wohnungswirt 2005, S. 273-280.

Grundsätzlich bilden das Grundstück und das aufstehende Gebäude im deutschen Recht eine Einheit. Das Gebäude wird als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks betrachtet. Im Normalfall ist also der Eigentümer des Bodens zugleich auch der Eigentümer der aufstehenden Gebäude. Eine Ausnahme bildet in dieser Hinsicht aber das Erbbaurecht i.S.d. § 1 Erbbaurechtsverordnung (ErbbaurechtsVO). Unter einem Erbbaurecht versteht man das zeitlich begrenzte und übertragbare dingliche Recht, auf einem (fremden) Grundstück ein Gebäude errichten oder nutzen zu dürfen.

Mit einem Erbbaurecht werden wesentliche Inhalte des Grundstückseigentums von diesem abgetrennt und in einem grundstücksgleichen Recht verselbstständigt. Grund und Boden auf der einen und die darauf errichteten Gebäude auf der anderen Seite werden eigentumsrechtlich getrennt, stellen aber jeweils für sich Eigentum dar. Das Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§ 12 ErbbaurechtsVO).

Für das Erbbaurecht wird ein eigenes (Erbbaurechts-) Grundbuchblatt angelegt. Damit kann das unter Erbbaurecht erworbene Eigentum im wirtschaftlichen Verkehr beliehen, veräußert, vererbt oder verschenkt werden.

Als Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte regelmäßig den Erbbaurechtszins an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Er muß nach Zeit und Höhe für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts im Voraus bestimmt sein. Allerdings kann zwischen den Parteien vereinbart werden, daß unter bestimmten Voraussetzungen eine Änderung des Erbbaurechtszinses verlangt werden kann (z.B. durch Wertsicherungsklauseln). Dient das auf Grund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken, gelten besondere Vorschriften.

Die üblichen Laufzeiten von Erbbaurechten bewegen sich in Deutschland zwischen 50 und 99 Jahren. Eine vorzeitige Kündigung ist für beide Seiten ausgeschlossen. Das Erbbaurecht endet durch einvernehmliche Aufhebung, durch Zeitablauf oder durch den sog. „Heimfall“. Darunter versteht man die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht bei Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (z.B. bei Zahlungsunfähigkeit oder rückständigen Erbbaurechtszinsen).

Vergleichbare Rechtsinstitute im Ausland

Formen der langfristigen Bodenleihe findet man in unterschiedlicher Ausgestaltung in vielen Ländern. Meistens tritt dabei die öffentliche Hand als Erbbaurechtsgeber auf. Ein extremer Fall ist Hongkong, wo das gesamte Stadtgebiet eigentumsrechtlich einen „public leasehold“ darstellt. Aber auch Australien, die Niederlande, Schweden, Finnland und Israel verfügen über hochentwickelte öffentliche leasehold-Systeme. Diese Systeme werden ganz im Sinne der Bodenreformbewegung meistens mit dem Argument der Begrenzung des Einflusses der Bodenspekulation auf die Mieten und der Möglichkeit der Wohneigentumsbildung für breite Schichten gerechtfertigt. Im folgenden wird auf die mit dem Erbbaurecht vergleichbaren Rechtsinstitute in Frankreich, der Schweiz, den Niederlanden, England, den USA und Polen eingegangen.

Frankreich: superficie und emphytéose

In Frankreich kennt man neben dem Eigentumsrecht am Grundstück (einschließlich der aufstehenden Gebäude) und seinen Neben- / Teilrechten (droit de propriété et ses démembrements) zwei Formen der langfristigen Bodenleihe:

- das Recht auf fremdem Grund zu bauen (le droit de superficie),
- das Erbpachtrecht / Erbbaurecht (le droit d'emphytéose)

...

Schweiz: Baurecht

Im Schweizer Recht kennt man das sog. „Baurecht“. Das als Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragende Baurecht erlaubt es dem Baurechtsnehmer, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu erstellen und es als Eigentümer zu nutzen. Wie beim deutschen Erbbaurecht fällt das erstellte Gebäude nach Ablauf des Baurechts an den Baurechtsgeber zurück (Heimfall). Dafür muß dieser dem Baurechtsnehmer eine angemessene Entschädigung zahlen, die sogenannte Heimfall-Entschädigung. Wie in Deutschland haben die Parteien bei Baurechtsverträgen eine weitgehende Gestaltungsfreiheit.

Niederlande: Erfpacht

In den Niederlanden hat die städtische Bodenleihe („Erfpacht“) in bestimmten Regionen eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die Bereitstellung von Bauland. So befinden sich in Amsterdam mehr als 75 Prozent der Einfamilienhäuser auf städtischem Grund, der den Bauherren im Wege der Erfpacht zur Verfügung gestellt wurde. Der niederländischen Erfpacht kommt damit eine gewisse Bedeutung nicht nur für die Verfolgung städtebaulicher Zielsetzungen, sondern auch als verlässliche Einnahmequelle einiger Kommunen zu.

Unter der Erfpacht versteht man das dingliche Recht, ein Gebäude auf fremdem Grund zu errichten und zu nutzen. Als Erfpachtgeber kommen grundsätzlich alle Personen und Institutionen in Frage, die über unbeschränktes Grundeigentum verfügen. In der Praxis sind es aber hauptsächlich die Gemeinden, die Erfpachtrechte vergeben.

England: leasehold-Eigentum

In England spielt das sog. „leasehold“-Eigentum (auch „building lease“) eine wesentliche Rolle und zwar besonders für das städtische Grundeigentum. Für das englische Grundstücksrecht ist die Unterscheidung von freehold- und leasehold-Eigentum von grundlegender Bedeutung. Freehold-Eigentum ist „unbeschränktes“ oder „absolutes“ Eigentum. Der Eigentümer hat in diesem Fall sämtliche Eigentums- und Besitzrechte an Grundstück und Gebäude inne.

Im Falle des leasehold-Eigentums muß er diese Rechte dagegen mit dem „lessee“ teilen. Diesem steht während der vereinbarten Laufzeit das ausschließliche Bau- oder Nutzungsrecht an dem Grundstück zu. Mit dem leasehold verbunden ist darüber hinaus die für die Finanzierung entscheidende Möglichkeit der selbständigen Belastbarkeit und Veräußerbarkeit.

...

USA: ground lease

In den USA spielen langfristige „ground leases“ eine große Rolle an den Immobilienmärkten. Dies gilt gerade auch für die Entwicklung gewerblicher Großprojekte. Dabei geben sich die lessors in der Regel nicht mit der Rolle eines stillen Partners zufrieden. Die Laufzeit derartiger ground leases bewegt sich im Bereich zwischen 50 und 99 Jahren. Dabei ist eine abschnittsweise Stückelung mit Verlängerungsoptionen üblich. Daraus ergibt sich von vornherein eine größere Flexibilität für den lessee.

Der lessor nimmt gerade in der Projektierungsphase oft eine aktive mitgestaltende Rolle wahr. In aller Regel werden Vorschläge von mehreren Projektentwicklungsfirmen eingeholt. Das Entwicklungsvorhaben als solches wird in den Verträgen meistens sehr genau definiert. Sachliche oder zeitliche Verstöße des Projektentwicklers gegen die Vorgaben werden mit fühlbaren Vertragsstrafen sanktioniert.

...

Die Motive dafür, ein Grundstück als ground lease anzubieten sind unterschiedlicher Natur. Private Anbieter entscheiden sich oft aus steuerlichen Gründen dafür (Wertzuwächse bei Immobilien werden in den USA konsequenter besteuert als in Deutschland). Öffentliche Einrichtungen wie Gemeinden, Sanierungsgesellschaften und port oder airport authorities greifen dagegen zum Institut des ground lease, um im Rahmen von „Public / Private Partnerships“ die Kontrolle über das Projekt zu behalten.

Polen: wieczyste użytkowanie

In Transformationsländern wie Polen oder der Ukraine werden public leaseholds gleichsam als Zwischenschritt auf dem Wege zu einer völligen Privatisierung des Bodenmarktes angesehen.

Die in Polen gebräuchliche Form des Erbbaurechts („perpetual usufruct“ bzw. „ewiger Nießbrauch“ mit Laufzeiten bis zu 99 Jahren) stellt auf den Begriff der „Verbesserung“ ab. Alle während der Laufzeit des Rechts vorgenommenen Verbesserungen an dem Grundstück gehen in das Eigentum des lessee über. Das Eigentum daran ist untrennbar mit dem usufruct-Recht verbunden. Für bereits zum Zeitpunkt der Begründung des Baurechts vorhandene Verbesserungen muß der lessee den lessor entschädigen. Diese Art von leaseholds kann in Polen nur von den Gebietskörperschaften geschaffen werden.

Daneben kennt man in Polen private leaseholds, die sich von der Form des perpetual usufruct in wesentlichen Punkten unterscheiden: kürzere Laufzeiten, im Falle von Verbesserungen kein Eigentumsübergang auf den lessee, kein Eintrag in die öffentlichen Grundstücksregister.

Die Gewährung eines perpetual usufruct von Seiten der öffentlichen Hand weist unübersehbare kompetitive Elemente auf. Diese Rechte werden im Wege einer öffentlichen Ausschreibung vergeben. Neben der Bodenrente kann der öffentliche lessor noch ein „initial payment“ in Höhe von 15 bis 25 Prozent des Höchstgebotes für das angebotene Land fordern. Die Bodenrente als solche bewegt sich dann auf einem entsprechend niedrigeren Niveau. Eine weitere Besonderheit des polnischen Modells sind die Differenzierungen bei der Bodenrente, die bestimmte Nutzungsarten (etwa öffentliche oder Wohnzwecke) deutlich privilegieren. Die Bemessungsgrundlage der Bodenrente kann in kurzen Zeitabständen an Änderungen der Bemessungsgrundlage (Bodenwert) angepaßt werden.

Wirtschaftliche Betrachtung des Erbbaurechts

...

Zukunft des Erbbaurechts

...

Das deutsche Erbbaurecht ist gegenüber den vergleichbaren Rechtsinstituten anderer Länder nicht so starr und unflexibel, daß man allein damit seine geringe Verbreitung erklären könnte. Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang auch die Art und Weise der Besteuerung von Wertzuwächsen bei Immobilien. Als Faustregel kann hier gelten: Je konsequenter diese besteuert werden, desto größere Bedeutung wird das Erbbaurecht erlangen. Der wichtigste Grund für die geringe Verbreitung des Erbbaurechts bei uns dürfte in der unterschiedlichen Rechts tradition liegen.