

Führung / Kommunikation

Geförderter Wohnungsbau: Erbbaurecht ermöglicht längere Mietpreisbindung

Überall dort, wo Wohnraum knapp ist und die Mieten steigen, wird schnell der Ruf nach mehr geförderten Wohnungen laut. Doch nach einem bestimmten Zeitraum läuft auch für diese Wohnungen die Mietpreisbindung aus. Dann können sie zu höheren Preisen weitervermietet werden. Wer unbefristet günstige Mieten sicherstellen möchte, sollte deshalb über die Ausgabe von Erbbaurechten nachdenken. Darauf weist der Deutsche Erbbaurechtsverband e.V. hin. Der Bundesgerichtshof (BGH) befasst sich einem aktuellen Urteil (2019 – V ZR 176/17) mit dem Thema.



Foto: Gerd Warda

Im fraglichen Fall hatte eine Wohnungsgenossenschaft darauf geklagt, Wohnungen des dritten Förderwegs nach Ablauf von 20 Jahren frei und ohne Belegungsrechte vermieten zu können. Der vorherige Eigentümer hatte das Grundstück von der Stadt gekauft. Dabei hatte er sich allerdings dazu verpflichtet, unbefristet Belegungsrechte zu gewähren und die Wohnungen verbilligt nur an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu vermieten.

Nach Einschätzung des BGH dürfen aber dem Eigentümer des Grundstücks keine Bindungen auferlegt werden, an die er sich unbegrenzt halten muss – nachdem der Vorteil, den er erhalten hat, aufgebraucht ist. Demnach muss die Bindung an Belegungsrechte oder bestimmte Miethöhen irgendwann auslaufen. Der Vermieter kann die Wohnungen dann frei weitervermieten.

Anders wäre der Fall zu beurteilen, wenn die Stadt das Grundstück nicht verkauft, sondern ein Erbbaurecht dafür vergeben hätte. Dazu heißt es wörtlich in der Mitteilung des BGH: „Dauerhafte Beschränkungen lassen sich nur dann erreichen, wenn der öffentliche Zweck nicht mit dem Instrument des Grundstücksverkaufs, sondern mit dem dazu bestimmten Instrument der Ausgabe des Erbbaurechts verfolgt wird.“



WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

Geringe Miete, weniger Kosten

Bei der Vergabe von Erbbaurechten erwirbt der Käufer nicht das Grundstück, sondern das Recht, darauf eine Immobilie zu errichten und zu nutzen. Hierfür zahlt er an den Grundstückseigentümer einen Erbbauzins. Erbbaurechtsausgeber sind häufig Städte und Gemeinden. Sie können so zum Beispiel den Bau von Wohneigentum ermöglichen, ohne ihre Grundstücke endgültig aus der Hand geben zu müssen.

„Die Art der Nutzung kann im Erbbaurechtsvertrag festgelegt werden. Daran muss sich der Erbbaurechtsnehmer halten – und zwar für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts“, erklärt Dr. Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Es ist auch möglich, die Höhe des Erbbauzinses per Vertrag an die Mieten zu koppeln. Wer seine Wohnungen günstig vermietet, würde dann zum Beispiel einen reduzierten Erbbauzins zahlen. So oder so: Der Erbbaurechtsvertrag muss für beide Seiten attraktiv sein. Ansonsten ist es schwierig, Investoren für Erbbaurechte zu gewinnen“, so die Erfahrung von Matthias Nagel.

Cathrin Christoph

Wir zeigen Sie von Ihren **besten**

Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de