

Führung / Kommunikation

Erbbaurechte vorzeitig verlängern, sprechen Sie mit dem Erbbaurechtsgeber, rät Ingo Strugalla

Bei 22 Prozent aller deutschen Erbbaurechtsgeber laufen bis 2030 Verträge in großem Umfang aus. Eine zweite Welle ist von 2040 bis 2060 zu erwarten. Das ergab eine Studie des Deutschen Erbbauvereins e. V. Er rät Erbbaurechtsnehmern und -gebern dazu, möglichst frühzeitig die Vertragsverlängerung anzustoßen.



STIFTUNG
SCHOENAU

Räume schaffen
Sinn stiften



Mit rund 13.000 Erbbaurechtsverträgen gehört die Stiftung Schönau im bundesweiten Vergleich zu den größten Erbbaurechtsausgebern. Ihre Grundstücke verteilen sich vor allem auf die badischen Metropolen Mannheim, Heidelberg und Freiburg. Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (bei Heidelberg). Seit ihrer Gründung im Jahr 1560 verfolgt die Stiftung die Maxime, ihr Handeln auf Dauer anzulegen und nachhaltig und verantwortungsvoll zu wirtschaften. Was bei Vertragsablauf zu tun ist, beschreibt die Broschüre der Stiftung Schoenau. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Broschüre öffnet sich als PDF.**

Die Erbbaurechtsverträge, die in den nächsten Jahren auslaufen, wurden zum Großteil nach dem zweiten Weltkrieg abgeschlossen, um unter anderem Geflüchteten die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Wenn sie nun enden, erhalten die Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung für das Gebäude – üblicherweise in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs. „Das möchten die meisten Erbbaurechtsnehmer aber nicht“, weiß Ingo Strugalla, Vizepräsident des Deutschen Erbbaurechtsverbandes, aus seiner Erfahrung als Geschäftsführender Vorstand der Stiftung Schönau aus Heidelberg, die mit rund 13.000 Verträgen bundesweit zu den größten Erbbaurechtsgebern zählt. „Wir raten deshalb dazu, frühzeitig das Gespräch mit dem Erbbaurechtsgeber zu suchen. Das gibt Planungssicherheit und kann sich finanziell für den Erbbaurechtsnehmer auszahlen.“

Denn: Viele Erbbaurechtsgeber haben größere Verhandlungsspielräume, wenn sie die Verträge vorzeitig verlängern. Das ist jederzeit während der Vertragslaufzeit möglich. Dabei wird der künftige Erbbauzins üblicherweise anhand des aktuellen Grundstückswertes, des derzeitigen Erbbauzinses, des Verlängerungszeitraums und der Restlaufzeit neu berechnet. Der neue Erbbauzins gilt ab dem Zeitpunkt der Vertragsverlängerung.

„Natürlich können die Verträge auch kurz vor Ablauf noch verlängert werden. Der Erbbauzins wird dann ebenfalls auf Basis des aktuellen Grundstückswertes berechnet. Er fällt aufgrund der kurzen Restlaufzeit des alten Vertrags aber meist höher aus als bei einer vorzeitigen Verlängerung“, sagt Ingo Strugalla.

Auf großen Erbbaurechtsgrundstücken kommen auch Nachverdichtungen infrage, wenn die Verträge neu verhandelt werden. Dabei werden die Grundstücke geteilt, sodass mehrere Häuser darauf errichtet werden können. Dadurch kann sich der neue Erbbauzins erheblich verringern. Denn viele Grundstücke, die in den 1950er- und -60er-Jahren vergeben wurden, sind sehr groß, weil die Gärten für die Selbstversorgung mit Obst und Gemüse genutzt wurden.

Auch Genossenschaften sind betroffen

Das Thema der vorzeitigen Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen wird in den nächsten Jahren auch viele Genossenschaften beschäftigen, die Wohnungen auf Erbbaurechtsgrundstücken besitzen. Wenn diese Verträge auslaufen, könnten die Mieten für die Bewohnerinnen und Bewohner steigen, weil der neue Erbbauzins auf Basis des aktuellen Verkehrswertes des Bodens berechnet wird. Ihnen empfiehlt der Deutsche Erbbaurechtsverband ebenfalls, rechtzeitig die Konditionen für eine Vertragsverlängerung auszuhandeln.

Red.

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbau-recht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans-Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbau-rechtsverband.de

Über die Stiftung Schönau

Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Heidelberg. Als wirtschaftlich agierendes Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden erzielt die Stiftung Erlöse durch die Vergabe von Erbbaurechten sowie aus Vermietung, Verpachtung und Forstwirtschaft. Stiftungszweck ist die Finanzierung kirchlichen Bauens und von Pfarrstellen. Mit rund 13.000 Erbbaurechtsverträgen gehört die Stiftung Schönau im bundesweiten Vergleich zu den größten Erbbaurechtsausgebern. Ihre Grundstücke verteilen sich vor allem auf die badischen Metropolen Mannheim, Heidelberg und Freiburg. Das Stiftungsvermögen stammt aus dem ehemaligen Kloster Schönau (bei Heidelberg). Seit ihrer Gründung im Jahr