

# Erbbaurechtskonzept



Stadt Leverkusen

Verfasser: Ludger Hallak  
Stand: 11.02.2021

## Inhaltsverzeichnis

Städtische Erbbaurechte der Stadt Leverkusen	- 3 -
I. Evaluation der Lage	- 3 -
II. Operative Erbbauzinserhöhungen während der Vertragslaufzeit	- 5 -
1. Belastung mit Grundpfandrechten	- 5 -
2. Veränderungen im Bestand	- 6 -
3. Vermietungen	- 6 -
4. Heimfallansprüche	- 7 -
III. Erneuerung der Erbbaurechte VOR Ablauf der Vertragslaufzeit	- 7 -
1. Umgang mit städtischen Erbbaurechten in der Transferzeit	- 7 -
2. Vorzeitige Erneuerung von Erbbaurechten (exklusive Wohnungserbbaurechte)	- 8 -
3. Verhalten im Falle des Ablaufs des Erbbaurechts samt Verweigerung der Erneuerung	- 10 -
4. Vergleichende Betrachtung des Kaufs von Grundbesitz gegenüber dem Erbbaurecht	- 13 -
IV. Erneuerung der Erbbaurechte zum Zeitpunkt des Zeitablaufs	- 15 -
1. Erweiterung des Geschäftsfeldes Erbbaurecht	- 15 -
2. Gewerbeflächen im Erbbaurecht	- 17 -
3. LEV-Grün	- 17 -
V. Die Situation des Erbbaurechts in anderen Städten	- 18 -
1. Übersicht	- 18 -
2. Vergleich Leverkusen vs. Münster	- 19 -
3. Vergleich Leverkusen vs. Berlin	- 20 -
4. Vergleich Leverkusen vs. Köln	- 21 -
5. Zusammenfassung	- 21 -
VI. Zusammenfassung, zeitliche Umsetzung	- 22 -
1. Kurzfristige Maßnahmen	- 22 -
2. Mittelfristige Maßnahmen	- 22 -
3. Langfristige Maßnahmen	- 23 -
Anlage 1: Muster Erbbaurechtsvertrag	- 24 -
Anlage 2: Kriterien zur Vergabe von Erbbaurechten	- 40 -

## **Städtische Erbbaurechte der Stadt Leverkusen**

### **I. Evaluation der Lage**

Die städtischen Erbbaugrundstücke der Stadt Leverkusen wurden zumeist in den 1950er Jahren ausgegeben, um auch sozial schwache Bevölkerungsteile mit Wohnraum bedienen zu können.

Die -seinerzeit kriegsbedingte- Wohnungsknappheit entsteht heutzutage erneut und steigert sich stetig. Gründe dafür sind Migration, Stadtflucht und Konzentration in Ballungsräumen. Die Bevölkerungswachstumsprognosen für die beiden Nachbarstädte Köln (+15,8%) und Düsseldorf (+14 %) bis 2040 zeigen, dass sich dieser Trend nur verschärfen wird.<sup>1</sup> Die Einwohnerzahl Leverkusens stieg im Zeitraum von 2010 bis Ende 2017 von 161.000 auf 167.000.<sup>2</sup> Der Mangel an Wohnraum manifestiert sich einerseits, dem allgemeinen Wirtschaftsprinzip „Angebot und Nachfrage“ folgend, in stetig steigenden Mieten und Kaufpreisen. Die Wohnungskosten in Leverkusen sind zuletzt innerhalb eines Jahres um 9 % gestiegen. Andererseits können sich immer mehr Bürger, speziell auch auf Platz angewiesene Familien, im Wettbewerb um die immer knapper werdenden Wohnungsobjekte nicht mehr durchsetzen.

Wie kann also ein Lösungsansatz für eine Auflösung des Spannungsfeldes zwischen kaum erweiterbaren Wohnungsflächen und stetig steigenden Bevölkerungszahlen aussehen?

Zwei wichtige Faktoren sind der Verbraucherpreisindex (VPI) und der Prozentsatz (zuletzt 9 %) der Wohnungskostensteigerung.

Während der Verbraucherpreisindex die Preissteigerung eines festgelegten Warenkorbes spiegelt, steigen die Wohnungskosten im Vergleich dazu deutlicher.

Der Wohnungskostensteigerung von 9 % innerhalb eines Jahres steht eine Steigerung des VPI i.H.v. 1,4 % im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entgegen.<sup>3</sup>

Die Steigerung der Reallöhne im Jahre 2019 lag bei 1,2 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>4</sup>

An dieser Stelle findet das Erbbaurecht als ein Baustein von Mehreren, seinen Einzug in die Debatte, denn die regelmäßige Erhöhung des Erbbauzinses als Gegenleistung für die Nutzung der städtischen Grundstücke basiert auf der jeweiligen Erhöhung des VPI.

Und wenn der VPI sich in etwa „im Gleichschritt“ mit den Lohnsteigerungen entwickelt, entziehen sich die Wohnungskosten nicht den finanziellen Möglichkeiten der Erbbauberechtigten.

Dieser –eingangs erwähnten- stetigen Aufwärtsspirale kann die Stadt Leverkusen mit ihren Flächen entgegenwirken, in dem sie:

---

<sup>1</sup> LANDESBETRIEB IT.NRW, [HTTPS://WWW.IT.NRW/ITNRW-LEGT-FUER-ALLE-STAEDTE-UND-GEMEINDEN-DES-LANDES-NEUE-ERGEBNISSE-ZUR-ZUKUENFTIGEN-ENTWICKLUNG](https://www.it.nrw/ITNRW-LEGT-FUER-ALLE-STAEDTE-UND-GEMEINDEN-DES-LANDES-NEUE-ERGEBNISSE-ZUR-ZUKUENFTIGEN-ENTWICKLUNG)

<sup>2</sup> Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+

<sup>3</sup> STATISTISCHES BUNDESAMT, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20\\_019\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_019_611.html)

<sup>4</sup> STATISTISCHES BUNDESAMT, [https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/_inhalt.html)

1. keine Erbbaurechtsgrundstücke mehr verkauft,
2. Erbbaurechtsverträge grundsätzlich erneuert,
3. weitere Flächen vermehrt oder ausschließlich als Erbbaurecht vergibt,
4. auch Gewerbeflächen als Erbbaurechte vergibt,
5. bestehende Erbbaurechtsverträge situativ anpasst.

Das Erbbaurecht ist heutzutage tatsächlich ein modernes Element zur sozialpolitisch ausgewogenen Versorgung größerer Bevölkerungsteile mit Wohnraum.

Bestehende, und in der Regel in ca. 35 Jahren auslaufende, Erbbaurechtsverträge stellen aber eine Herausforderung dar. Bedingt durch fehlende Wertsicherungsklauseln in den 1950er Jahren sind die Erbbauzinsen auch heute noch derartig niedrig, dass sie kaum den Verwaltungsaufwand abdecken.

Die Erbbauzinsen wurden seinerzeit extrem niedrig angesetzt. So ergibt sich sogar noch heutzutage eine weit überwiegende Mehrzahl von städtischen Erbbaurechten, für die ein niedriger zweistelliger, jährlicher Erbbauzins entrichtet werden muss. Ein marktüblicher Erbbauzins liegt zwischen 4 und 5 % des Bodenwertes. Der Erbbauzins für die städtischen Erbbaugrundstücke der Stadt Bergisch Gladbach liegt gar bei 6 % des Bodenwertes.<sup>5</sup>

Die Stadt Langenfeld führt Erbbaurechtsverträge, gemäß denen im Turnus von 5 Jahren der Erbbauzins neu berechnet wird.<sup>6</sup> Bei den Leverkusener Erbbaurechten ist in den meisten Fällen seit den 1950er Jahren mit Ausnahme auf die Währungsumstellung nur sehr wenig passiert. In den meisten Fällen liegt ein Missverhältnis von mehreren Tausend Euro vor. Das wird auch aus dem Positionspapier „Eckpunkte für den zukünftigen Umgang mit Erbbaurechten“<sup>7</sup> deutlich. Dort wird beschrieben, dass mit etwa 470 Erbbaurechtsverträgen jährlich rund 370.000,-- € erwirtschaftet werden.

Wie wenig das vorhandene Kapital der Stadt Leverkusen genutzt wird, ergeht gut aus der Wohnanlage Zündhütchenweg 20 – 26. Dort ergeben sich aus 43 Erbbaurechtswohnungen und 26 Garagen Einnahmen durch Erbbauzins in Höhe von 4.924,82 €.

Im Vergleich mit der Stadt Frankfurt, die pro Erbbaugrundstück und Jahr durchschnittlich 5.000,-- € erwirtschaftet, steht Leverkusen mit durchschnittlich 787,-- € pro Jahr und Grundstück sehr bescheiden da.

Vorgenanntes soll ein Bewusstsein für die bislang vertanen finanziellen Chancen für die Stadt Leverkusen schaffen. Das neue Konzept zum Umgang mit Erbbaurechten soll im Umkehrschluss jedoch nicht den maximal zu erreichenden Ertrag fokussieren. Das formulierte Ziel soll darin liegen, eine bürgerfreundliche, jedoch auch für die Stadt kostendeckende Lösung zu finden und den sozialpolitischen Aspekt des Erbbaurechts nicht aus den Augen zu verlieren. Dabei darf der etwaige über die Kostendeckung hinausgehende Ertrag als Ausgleich für die in den vergangenen Jahrzehnten entgangenen Einnahmen angesehen werden.

Von dieser Basis ausgehend müssen mehrere Aspekte beachtet werden:

1. Die bestehenden Verträge enthalten keine oder nur unzureichende Wertsicherungsklauseln.

---

<sup>5</sup> Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken durch die Stadt Bergisch Gladbach (Beschluss des Rates vom 22.09.1977, 26.06.1984)

<sup>6</sup> [https://www.langenfeld.de/city\\_info/webaccessibility/index.cfm?design\\_id=12979&modul\\_id=15&record\\_id=6624](https://www.langenfeld.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?design_id=12979&modul_id=15&record_id=6624)

<sup>7</sup> HELL, NICOLAS

2. Den aktuellen Verfahrensgrundsätzen folgend sollen die Grundstücke der bestehenden Erbbaurechte verkauft werden.
3. In laufende Verträge kann nur zu bestimmten Anlässen eingegriffen werden.
4. Die Erbbauzinserhöhung steht im Wettbewerb zum Grunderwerb.

Mit vorrangiger Priorität soll daher ein Umgang mit den städtischen Erbbaurechten gefunden werden, der sowohl sozialen als auch ökonomischen Aspekten gerecht wird.

Wie eingangs erwähnt, kann nur zu bestimmten Anlässen, auf die im weiteren Verlauf genauer eingegangen werden soll, in die **bestehenden Verträge** eingegriffen werden. Während aktuelle Erbbauzinsen mitunter kaum höher als der Erinnerungswert nach vollständiger Abschreibung sind, soll für zu Wohnzwecken genutzte Erbbaurechte ein Erbbauzins in Höhe von jährlich 1 % des vollen Bodenwertes erreicht werden. Bei 1 % soll der Richtwert liegen. Idealerweise soll bei abweichender Nutzung (Vermietung, „100 %-Finanzierung“ o.ä.), die augenscheinlich zur Zehrung erträglicher Früchte führt, vom Richtwert abgewichen werden können, sodass auch ein Erbbauzins in Höhe von bis zu 2 % des Bodenwertes avisiert werden kann.

## **II. Operative Erbbauzinserhöhungen während der Vertragslaufzeit**

### **Erhöhung des Erbbauzinses möglich**

Es gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Kann Einigkeit mit den Erbbauberechtigten erreicht werden, steht der Erhöhung des Erbbauzinses nichts im Wege. Geplant wird derzeit, Leistungen und Risiken seitens der Stadt Leverkusen, die bislang stillschweigend hingenommen und getragen wurden, mit einer Gegenleistung seitens der Erbbaurechtnehmer auszugleichen.

In folgenden Situationen sollte die Stadt die Zustimmung von der Erhöhung des Erbbauzinses abhängig machen:

#### **1. Belastung mit Grundpfandrechten**

Erbbaurechtsgrundstücke unterliegen dem Risiko des Heimfalls. In dieser Situation geht das Eigentum an dem Erbbaurecht auf die Grundstückseigentümerin über und die Stadt muss das Erbbaurecht, also das aufstehende Gebäude, zu mindestens zwei von drei Teilen entschädigen. Dabei wird gemäß § 33 ErbbauRG die Schuld, also das Grundpfandrecht, mit übernommen.

Nach der Entschädigung erfolgt die weitere wirtschaftliche Verwertung des Objekts. Ob diese Verwertung allerdings die Höhe der übernommenen Grundschuld decken wird, ist nicht abzusehen.

Von daher sollte die Stadt Leverkusen defensiv vorgehen. Sieht die Literatur Belastungshöhen von 50 – 80 % des Verkehrswertes als mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar, so sollte aus städtischer Sicht die Grenze im unteren Bereich gesehen werden (z. B. 50 %). Ist eine Belastung in Höhe von 51 – 80 % vorgesehen, sollte dem Erbbauberechtigten als Ausgleich des finanziellen Risikos die Erhöhung des Erbbauzinses auf 1 % angeboten werden.

Belastungen höher als 80 % des Verkehrswertes sollten nur mit einer Erhöhung des Erbbauzinses auf 1,5 % des vollen Bodenwertes einhergehen.

## **2. Veränderungen im Bestand**

In den Erbbaurechtsverträgen wird der Zweck in der Regel definiert als Wohnraum oder als gewerblich genutztes Erbbaurecht. Handelt es sich um Wohnraum, so regeln verschiedene Klauseln in den Erbbaurechtsverträgen den Umgang mit Veränderungen im Bestand. Diese Veränderungen können verschiedene Konsequenzen haben. Im Einzelnen:

### **a) Wesentliche Veränderungen**

Unter wesentlichen Veränderungen werden in der Regel Zu- und Anbauten verstanden. Diese bedürfen der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Durch Zu- und Anbauten erhöht sich in der Regel der Wert und der Nutzen für die Erbbauberechtigten. Die Nutzfläche wird erweitert. Der Vorteil aus Sicht der Erbbauberechtigten liegt entweder in der reinen Erweiterung oder gar in erhöhten Mieteinnahmen. Von diesem tatsächlichen Vorteil sollte auch die Stadt Leverkusen als Grundstückseigentümerin profitieren und die Zustimmung zur Erweiterung grundsätzlich von der Erhöhung des Erbbauzinses auf 1 % des Bodenwertes abhängig machen.

Sollten Erweiterungen nur zum Zwecke der weiteren Vermietung stattfinden, sollte einzelfallbezogen ausgewertet werden, ob nicht gar ein höherer Prozentsatz angemessen wäre.

Erbbaurechte sollen wie eingangs erwähnt, finanzschwächeren Menschen zu Wohnraum verhelfen und nicht zu städtisch subventionierten Geschäftsmodellen werden.

### **b) Geschäfts- oder Gewerbebetrieb**

Soll auf einem zu Wohnzwecken dienenden Erbbaurecht ein Geschäfts- oder Gewerbebetrieb eingerichtet werden, muss die Grundstückseigentümerin vorab schriftlich zustimmen. Die Argumentation aus lit. a) wird hier unter dem Aspekt der Gewinnerzielungsabsichten unter Ausbeutung des Erbbaurechtsgrundstücks noch verschärft. Somit sollte in diesen Fällen ein erhöhter Erbbauzins geprüft werden.

## **3. Vermietungen**

In Anlehnung an 2. lit. a) bieten Mietverhältnisse weitere Ansatzpunkte zur Anpassung des Erbbauzinses. In manchen Erbbaurechtsverträgen wird bspw. ein Mietzins festgeschrieben, welcher nicht überschritten werden darf. Oftmals wurde dieser Wert über Jahrzehnte nicht angetastet und wird ignoriert. Fällt solch eine Situation auf, kann die Vereinbarung eines höheren erbbaurechtlichen Mietzinses an die Erhöhung des Erbbauzinses gekoppelt werden.

Andersherum möchten bisher nicht vermietende Erbbauberechtigte in Einzelfällen mit der Vermietung (von Teilen) der Erbbaurechte zu Gunsten von z.B. Familienmitgliedern oder Freunden beginnen und einen vergleichsweise sehr niedrigen Mietzins verlangen. Ein solch wenig lukratives Mietverhältnis stellt für die Stadt erneut ein Risiko im Falle des Heimfalls dar, welches von den Erbbauberechtigten ausgeglichen werden sollte.

#### 4. Heimfallansprüche

Verschiedene Situationen ermöglichen es der Stadt Leverkusen, den Heimfall auszulösen. In diesem Falle wäre die Stadt berechtigt, die Übertragung auf sich oder auf einen selbst erwählten Dritten zu verlangen. Mögliche Auslöser können bspw. der wirtschaftliche Ruin des Erbbauberechtigten oder Verwahrlosung des Objekts sein. Die bloße Möglichkeit des Heimfalls ist zur Absicherung der Stadt in allerlei Situationen sehr sinnvoll.

Doch kann der Anspruch in minderschweren Fällen auch als Verhandlungsstandpunkt verwendet werden.

Bewohnt der Erbbauberechtigte das Objekt bspw. nicht dauerhaft selbst, kann der Heimfall ausgelöst werden. Die tatsächliche Ausübung ist aus städtischer Sicht nicht erstrebenswert. Wohl hingegen ist ein nicht (selbst) bewohntes Erbbaugrundstück entweder leerstehend oder wird von Dritten bewohnt. Beide Varianten kollidieren mit dem Wesen des Erbbaurechts. Vor allem sollen die Erbbaurechtsgrundstücke tatsächlich genutzt werden. Zudem sollen die Vertragspartner der Stadt selber das Objekt bewohnen. Es besteht schließlich ein städtisches Interesse daran zu wissen, wer oder wie viele Personen die eigenen Grundstücke benutzt bzw. benutzen.

Sollte gegen diese oder andere den Heimfall auslösende vertraglichen Bestimmungen verstoßen werden, so ist die tatsächliche Auslösung des Heimfalls weniger sinnvoll als die Duldung des Umstandes verbunden mit einem Ausgleich für die Risiken, die mit der Nutzung durch Dritte entstehen, in Form eines erhöhten Erbbauzinses.

### III. Erneuerung der Erbbaurechte VOR Ablauf der Vertragslaufzeit

#### 1. Umgang mit städtischen Erbbaurechten in der Transferzeit

Die derzeitigen Bestrebungen, den Erbbauzins auf ein Niveau zu heben, durch das der Verwaltungsaufwand abgedeckt wird und noch ein kleinerer Betrag zur Abgeltung der entsprechenden Risiken durch die Nutzung der Erbbaurechtsgrundstücke bei der Stadt verbleibt, laden dazu ein, über ein neues Konzept nachzudenken, wie mit den noch laufenden Erbbaurechtsverträgen umgegangen werden soll. Insbesondere stellt sich die Frage, ob Erbbaurechtsverträge weiterhin auslaufen sollen. In diesem Falle haben status quo die Erbbauberechtigten die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben. Andernfalls müssen die Erbbauberechtigten nach Zeitablauf entschädigt werden. Perspektivisch betrachtet wird dieser Entschädigungsanspruch hundertfach auftreten. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass ein hoher Prozentsatz der Erbbauberechtigten nicht willens oder nicht in der Lage sein wird, ihre Grundstücke von der Stadt abzukaufen. Zumal ein preisliches „Entgegenkommen“ verboten ist. Gemeinden dürfen gemäß § 90 III GO ihre Vermögensgegenstände nicht unter Wert verkaufen. Wird von der derzeitigen Politik nicht abgewichen, werden in den 2050er Jahren **Hunderte** Erbbauberechtigte entschädigt werden müssen. Der Entschädigungsanspruch beträgt  $\frac{2}{3}$  –  $\frac{3}{3}$  des Verkehrswertes des Erbbaurechts. Zusätzlich müssten dann mit allen (dann ehemaligen) Erbbauberechtigten Mietverträge auf Lebenszeit geschlossen werden, samt aller damit einhergehender Arbeitsaufwände. Es wäre politisch und menschlich undenkbar, die Erbbauberechtigten ihres Hauses zu verweisen.

Doch schon deutlich früher droht Ungemach. Bereits bis 2030 laufen 5 Erbbaurechtsverträge aus. Weitere 8 folgen bis 2040.

In Zeiten leerer Stadtkassen wären zahlreiche Entschädigungen sicherlich kontraproduktiv. Vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass mit einem angemessenen Erbbauzins das Grundstück über weitere Laufzeiten mehrfach finanziert werden kann. Zeitgleich würde sich die Stadt als Grundstückseigentümer eine lukrative Einnahmequelle schaffen und beibehalten.

## **2. Vorzeitige Erneuerung von Erbbaurechten (exklusive Wohnungserbbau-rechte)**

Grundsätzlich ist die einvernehmliche Erneuerung der Erbbaurechtsverträge jederzeit möglich. Dabei sind die Modalitäten frei verhandelbar. Die Vorteile entständen auf allen Seiten.

### Vorteile des Erbbaurechtsgebers (Stadt LEV):

- Höhere Einnahmen durch höheren Erbbauzins
- Planungssicherheit
- Vermeidung des Unterhaltungsrisikos
- Zeitgemäße Verträge samt Wertsicherungsklausel
- Vermeidung möglicher Entschädigungen bei Zeitablauf

### Vorteile der Erbbauberechtigten:

- Planungssicherheit
- Schutz vor Verlust des Erbbaurechts
- Erhöhung der Verkehrsfähigkeit des Erbbaurechts
- Belastbarkeit aus Sicht von Kreditinstituten

Erfahrungswerte sprechen dafür, dass vorzeitige Erneuerungen von ER-Verträgen auch im Sinne der ER-Nehmer sind. So möchten einige ihre Zukunft absichern. Andere möchten ihr Erbbaurecht verkaufen. Das wird jedoch nur dann gelingen, wenn die Interessenten auch –mit Hilfe einer ausreichend langen ER-Laufzeit- den Grundbesitz belasten können.

Somit sollte ein neuer ER-Vertrag entworfen werden und den derzeitigen ER-Nehmern samt einem Anschreiben zur Durchsicht übersandt werden. Mit Hilfe eines informativen Anschreibens sollten den ER-Nehmern die vorgenannten Vorteile verdeutlicht werden.

Auf diesem Wege hat sich an anderer Stelle bereits ein elastischer Erbbauzins etabliert.<sup>8</sup> Dieser basiert auf einer starren Basis von 4 % vom Gesamtbodenwert, welcher durch die nachfolgende Formel reduziert wird. Dabei fällt der Nachlass umso höher aus, desto früher der Erbbauberechtigte einer Erneuerung zustimmt. Durch die nachfolgende Formel wird ein starker Anreiz geschaffen, die Erneuerung der Erbbaurechte

---

<sup>8</sup> DEUTSCHER ERBBAURECHTSVERBAND, Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Erbbauzins und Vertragsmanagement, 2019, S. 57

frühzeitig zu vollziehen. Der neue angebotene (wertgesicherte) Erbbauzins steigt jährlich weiter an, bis er im Jahre des Ablaufs des Erbbaurechtsvertrages bei Erneuerung schließlich 4 % beträgt. Diese Formel ist angelehnt an die von Herrn Dr. Matthias Nagel von der Klosterkammer Hannover entwickelten und praktizierten Formel zur vorzeitigen Erneuerung von Erbbaurechten.

Der um den Nachlass reduzierte Erbbauzins soll dinglich im Grundbuch gesichert werden.

Auf Grund der aktuellen extremen Bodenwertentwicklungen soll, ausgehend vom reduzierten Basiswert noch ein schuldrechtlicher, zeitlich befristeter Rabatt in Höhe von 30 % zur Abfederung sozialer Härten abgezogen werden. Damit sollen die Erbbauberechtigten aktuell entlastet werden. Gleichzeitig soll der Grundstückseigentümer aber auch die Chance haben, unter sich in Zukunft ändernden Rahmenbedingungen die Erbbaurechtsverträge anzupassen, indem der schuldrechtliche Rabatt entweder entfällt, beibehalten wird oder gar erhöht wird.

Der Vorteil aus städtischer Sicht sind (vergleichsweise) viel höhere Erbbauzinserträge, die sofort der Stadtkasse zugutekommen. Weitere Vorteile bestehen bspw. darin, dass die Erbbaurechte vermehrt sanierungsbedürftig werden und die Unterhaltungsgefahr für einen weiteren Zeitraum von 80 Jahren schon jetzt auf erneuerungswillige Erbbauzinsnehmer übertragen werden kann.

*Wichtige, neue Eckpunkte des neuen ER-Vertrages sollten sein:*

- *Der Erbbauzins zum Zeitpunkt des Abschlusses der Erneuerung beträgt:*

$$\text{EZ Neu} = ((\text{Bodenwert} \times 4\%) \times \text{Vertragslaufzeit in \%}) - 30\% \text{ sr Rabatt}$$

- *Wertsicherungsklausel*
- *Die Entschädigung bei Ablauf des (neuen) ER-Vertrages beträgt 2/3 des Verkehrswertes des aufstehenden Gebäudes zum Zeitpunkt des Ablaufs*

Die Vereinbarung des elastischen Erbbauzinses erzielt neben den sozialpolitischen Gründen regional bedingt „doppelt-positive“ Effekte. Einerseits ist dieser Zinssatz deutlich niedriger als der anderer ER-Geber. Andererseits ist die totale Summe vergleichbar mit denen anderer ER-Geber aus anderen Regionen, da die hiesigen Bodenpreise vergleichsweise sehr hoch sind.

Somit kann mit dem niedrigen Zinssatz für das Verständnis der ER-Nehmer geworben werden und trotzdem ein erträglicher Erbbauzins eingenommen werden. Dieser wird mittels Wertsicherungsklausel wertgesichert.

Beispiel für oben genannte EZ-Formel:

Bodenwert: 100.000,-- €

Vertragslaufzeit: 67 Jahre (Restlaufzeit: 32 Jahre)

$$\text{EZ Neu} = ((100.000,-- \text{ €} \times 4\%) \times 67\%) - 30\% = 1.876,-- \text{ €}$$

Sowohl bei vorzeitigen Vertragserneuerungen als auch bei zeitplanmäßigen Erneuerungen von Erbbaurechten soll seitens der Verwaltung die jeweilige Grundstücksgröße und –zuschnitt betrachtet werden. Aufgrund der seinerzeit im Vergleich zu heutigen Verhältnissen sehr groß geschnittenen Grundstücke ergibt sich häufig die Situation, dass für die Grundstücke nach Vertragserneuerung wegen ihrer Größe und dem damit verbundenen Bodenwert ein (verglichen mit zeitgemäßen Grundstückszuschnitten) sehr hoher Erbbauzins gezahlt werden müsste und potenzielle Verdichtungsmöglichkeiten zur Versorgung weiterer Teile der Bevölkerung mit Wohnraum ungenutzt blieben.

Also soll bei jedem sowohl aktiv als auch passiv eingeleiteten Erneuerungsverfahren

- a) die Möglichkeit der Nachverdichtung überprüft werden,
- b) den Erbbauberechtigten im geeigneten Falle ein Erneuerungsangebot nur für eine Teilfläche unterbreitet werden (→ dadurch niedrigerer Erbbauzins für den Einzelnen),
- c) Zwang zur Teilung der Grundstücksfläche vermieden werden.

Zwang soll vermieden werden, um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Erbbauberechtigte genießen in den meisten Fällen ein vertragliches Erneuerungsrecht. Es erscheint zweifelhaft, dass dieses Recht mit der zwangsweisen Teilung von Grundstücken vereinbar wäre. Andererseits sind viele Gärten aufwendig und entsprechend teuer eingerichtet. Entschädigungsansprüche bei zwangsweiser Teilung gegen die Stadt könnten die Folge sein.

Wenn im Rahmen von Erneuerungen Teilungen vereinbart werden können, so gelten für die entstandenen Neubaufflächen die Vergabekriterien gemäß Anlage 2.

Bei der Vergabe von Erbbaurechten zum Zwecke der Errichtung sozialer Einrichtungen (z.B. Kitas, Kranken-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen) soll ebenfalls ein Erbbauzins in Höhe von 4 % festgesetzt werden. Zusätzlich zu den o.g. Rabatten soll ein weiterer schuldrechtlicher Rabatt in Höhe von 10% für einen Zeitraum von 20 Jahren gewährt werden können.

### **3. Verhalten im Falle des Ablaufs des Erbbaurechts samt Verweigerung der Erneuerung**

Läuft die Laufzeit des Erbbaurechts ab und willigt der ER-Nehmer nicht in die Erneuerung ein, so müsste die Stadt Leverkusen entweder den ER-Nehmer entschädigen und falls die Immobilie in schlechtem Zustand ist, erst das Gebäude abreißen lassen und dann vermarkten. Ein schlechter Zustand wird im Übrigen nach einem Jahrhundert Vertragslaufzeit sicherlich keine Seltenheit darstellen (trotz Erhaltungsverpflichtung). In aller Konsequenz droht der Stadt also großer finanzieller Aufwand.

In vorgenannten Fällen könnte die Stadt gemäß § 27 III ErbbauRG **einseitig** die Laufzeit des Erbbaurechts auf die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängern. Nimmt der Erbbauberechtigte das Angebot an, so wird das finanzielle Risiko seitens der Stadt in weite Ferne gerückt.

Nimmt der Erbbauberechtigte das Angebot gemäß § 27 II ErbbauRG jedoch nicht an, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung!

Wird den Erbbaurechtsnehmern diese Alternative perspektivisch vorgestellt, ergibt sich gewiss eine gute Verhandlungsgrundlage.

Anm.:

Verkäufe von Erbbaurechten sind aus Sicht der Stadt unbedenklich, gar vorgesehen. Allerdings soll das Erbbaurecht an sich bestehen bleiben und nicht an die Stadt als Eigentümererbbaurecht zurückfallen.

### ***Exkurs: Zeitablauf im Falle von Wohnungserbbaurechten***

Gemäß § 30 I WEG i.V.m. §§ 1 III, 27 ErbbauRG handelt es sich bei den Erbbauberechtigten einer Wohnungseigentümergeinschaft um eine Gesamthandsgesellschaft. Diese kann Erneuerungen nur gemeinsam zustimmen.

Es ist rechtlich in keiner Weise vorgesehen, welcher Weg zu gehen ist, falls nicht alle Wohnungserbbauberechtigten einer Erneuerung, egal ob vorzeitig oder bei Ablauf, zustimmen.

Möglicherweise gibt es einen Anspruch aus § 242 BGB auf Übertragung des Erbbaurechts an die verlängerungsbereiten Wohnungserbbauberechtigten. Das führt zu Folgeproblemen der weiteren Aufteilung bzw. Zuschreibung.

Vorgenannte einseitige Verlängerung gemäß § 27 III ErbbauRG müsste ebenfalls durch alle Wohnungserbbauberechtigten angenommen werden.

Alternativ denkbar sind folgende Szenarien:

- Alle verlieren den Entschädigungsanspruch
- Alle behalten den Entschädigungsanspruch
- Entschädigungsanspruch behalten anteilig diejenigen, die das Angebot angenommen haben

Im Falle der großen WEG's der Stadt Leverkusen ist von Uneinigkeit bezüglich der Erneuerung auszugehen.

Daher sollten bei Ablauf die Wohnungserbbauberechtigten entschädigt werden und die entsprechenden Objekte an Wohnungsbaugesellschaften veräußert werden.

Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass in den kommenden Jahren noch Rechtsprechung und evtl. Gesetzgebung zu diesem Spannungsfeld entstehen wird.

### **Städtische Erbbaurechte der 2. Generation**

Niemand kann vorhersehen, wie der Grundstücksmarkt in den 50er Jahren dieses Jahrhunderts aussehen wird. Genaue Vorhersagen über Bevölkerungsentwicklung,

Verdichtung von Ballungsräumen usw. sind nicht möglich. Es ist vielmehr wahrscheinlich, dass die Wirtschaft bis dato noch mehrere Konjunkturzyklen durchleben wird und die Immobilienpreise variieren werden.

Daher erscheint es langfristig ratsam, sich wirtschaftlich konkurrierenden ER-Gebern wie Kirchen und Kommunen anzunähern.

Diejenigen Erbbaurechtsverträge, die durch Zeitablauf enden, sollten bei der Neuvergabe mit einem Erbbauzins von 4 % p.a. bedacht werden. Dieser Zinssatz sollte auch schon bei etwaigen Erneuerungen innerhalb der letzten 5 Jahre vor Zeitablauf veranschlagt werden.

Somit ergibt sich für „frühzeitig erneuerungswillige“ ER-Nehmer ein starker Anreiz, frühzeitig einer Erneuerung einzuwilligen und für einen langen Zeitraum den erhöhten Zinssatz von 4 % zu vermeiden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass das Erbbaurecht einige Zeit (2 Jahre zumindest sind empfehlenswert) vor Ablauf erneuert wird. Denn wenn der Zeitablauf eintritt, ist das Erbbaurecht zunächst definitiv nicht mehr existent. Das Grundbuchamt wird von selbst das Erbbaugrundbuch schließen und die Belastung im Grundbuch löschen. D.h. danach würden ehemalige Erbbauberechtigte ganz ohne geregelte Verhältnisse auf städtischem Eigentum „hausen“.

Erbbaurechte können grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen werden. Eine Befristung auf Lebenszeit bspw. ist aber unzulässig, da Erbbaurechte grundsätzlich vererblich sein müssen.

Bislang wurden Erbbaurechte i.d.R. für die Dauer von 99 Jahren vergeben. Unbestimmte Dauer birgt Risiken. Es droht die Gefahr, dass die Stadt Leverkusen nie wieder in den Vertrag eingreifen kann. Speziell die Unkenntnis über in Zukunft etwa in Kraft tretende Gesetze, die Handlungsbedarf im Vertrag erfordern könnten, verbieten eine solche unbestimmte Laufzeit. Es stellt sich vielmehr die Frage, ob eine Befristung auf 80 Jahre nicht sinnvoller erscheint. Diese Laufzeit erlaubt den Erbbaurechtsnehmern gleichermaßen Planungs-, Rechts- und Finanzierungssicherheit. Andererseits würde es der Stadt Leverkusen ermöglicht werden, die sehr lange Laufzeit zumindest im kleinen Umfang zu reduzieren. Die Klosterkammer Hannover als eine der größten Erbbaurechtsgeber hierzulande gibt Ihre Verträge für die Dauer von 80 Jahren aus.

Die Stadt Münster bspw. begrenzt die Laufzeit ihrer Erbbaurechte nach neuester Vorlage auf 75 Jahre.<sup>9</sup> Gleichzeitig hat sie im Übrigen den Erbbauzins von 4 % auf 2,5 % gesenkt. Hamburg hat 2018 den Erbbauzins auf 2 % gesenkt.<sup>10</sup> In Zeiten von extremen Grundpreisen ist ein vergleichbarer Wert wie in Hamburg oder Münster sicherlich sozialpolitisch erstrebenswert und mit Finanzierungsmodellen für Grundstückskäufe vergleichbar.

Ebenfalls Hamburg hat in einer Wohngegend allerdings auch den Erbbauzins

---

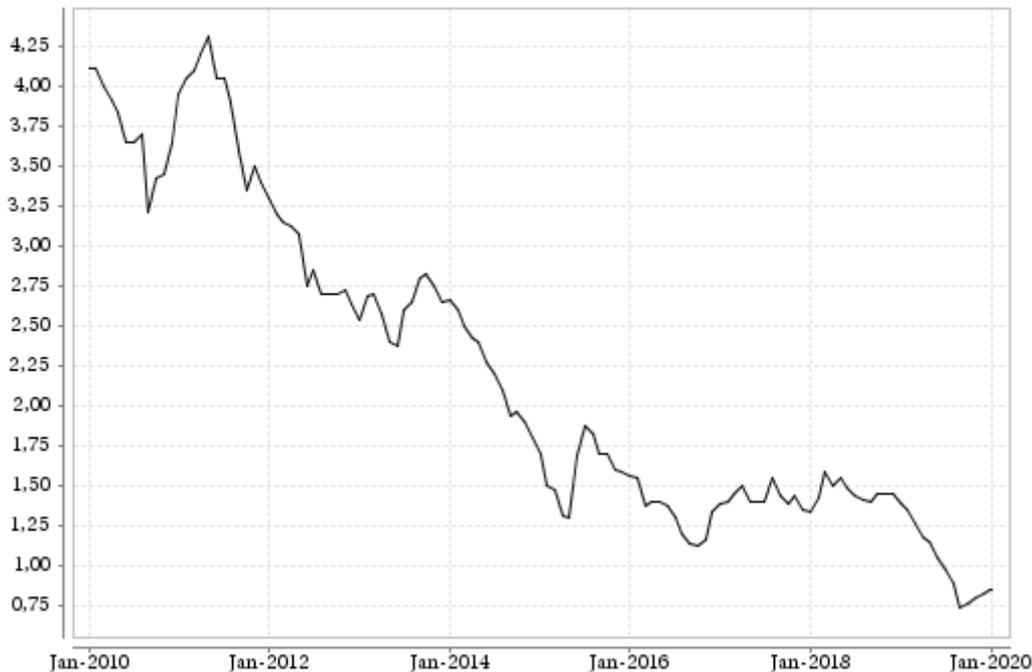
<sup>9</sup> <https://www.muensterschezeitung.de/Lokales/Staedte/Muenster/3976702-Diskussion-im-Liegen-schaftsausschuss-Ein-Instrument-fuer-die-Zukunft-Muensters>

<sup>10</sup> [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/65063/neuausrichtung\\_der\\_bodenpoli-tik\\_fuer\\_die\\_hamburgerinnen\\_und\\_hamburger\\_erbbaurechte\\_nutzen\\_und\\_staerken\\_sowie\\_liegen-schaften\\_des\\_bundes\\_fuer\\_bezahlbare.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/65063/neuausrichtung_der_bodenpoli-tik_fuer_die_hamburgerinnen_und_hamburger_erbbaurechte_nutzen_und_staerken_sowie_liegen-schaften_des_bundes_fuer_bezahlbare.pdf)

Von 600,-- € p.a. auf 600,-- € pro Monat erhöht.<sup>11</sup> Diese umfangreiche Statuierung am Exempel Hamburg soll aufzeigen, dass auf dem Wege zu einer Standardisierung des Erbbauzinses verschiedene Begleiterscheinungen einhergehen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang das Ziel, einen prozentual einheitlichen Erbbauzins zu erreichen.

#### 4. Vergleichende Betrachtung des Kaufs von Grundbesitz gegenüber dem Erbbaurecht

Zinsentwicklung (in %) für Baukredite



Quelle: <https://www.bauzins.org/bauzinsen-chart/>

Nachdem die Auswirkungen von steigenden Bodenpreisen bereits Beachtung gefunden haben, sollen an dieser Stelle noch Vergleichsrechnungen erfolgen. Die Zinsen für Baukredite sind historisch niedrig und pendeln derzeit je nach individueller finanzieller Aufstellung rund um die 1 % - Marke.

Nachfolgend wird gleichbleibend von einem Vergleichsgrundstück im Wert von 150.000,-- € ausgegangen. Dieser Wert bildet die Grundlage für die Berechnung des schuldrechtlich rabattierten 4%igen Erbbauzinses und ergibt 4.200,-- € jährlich.

##### a) Erbbaurecht

Erbbauzinsen werden anhand des Verbraucherpreisindex wertgesichert. Über die angestrebte 80-jährige Vertragslaufzeit werden somit unter Berücksichtigung der Wertsicherung 813.842,-- € Erbbauzinsen fällig.

<sup>11</sup> <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Viele-Erbpachtvertraege-werden-deutlich-teurer,erbpacht110.html>

Über einen vergleichbaren 40-jährigen Zeitraum werden 253.688,-- € fällig. Über einen 50-jährigen Zeitraum werden rund 355.233,-- € Erbbauzinsen fällig. Diese Werte ergeben sich unter Berücksichtigung der Inflation in Höhe von 2 % p.a., welche von der Europäischen Zentralbank erwünscht werden.

Bei realistischer Inflationsentwicklung, welche sich eher im Bereich von 1,15 % p.a. einpendelt, wären im 40-Jahre-Zeitraum 227.925,-- € und im 50-Jahre-Zeitraum 309.468,-- € fällig. Über die gesamte Vertragslaufzeit würden 644.524,-- € Erbbauzinsen zu zahlen sein.

Der durchschnittliche Ersterwerber war in Deutschland im Jahre 2012 34 Jahre alt.<sup>12</sup> Somit wäre die Spanne von 227.925,-- € bis 309.468,-- € wohl auch in etwa die Preisspanne, die der jeweilige Erbbauberechtigte über seine Lebenszeit an Erbbauzinsen zu zahlen hätte. Immer vorausgesetzt, der jeweilige Erbbauberechtigte veräußert sein Erbbaurecht nicht zuvor.

#### b) Grunderwerb

Ausgehend vom selben Grundwert und einer 40-jährigen Kreditlaufzeit wären rund 182.000,-- € bzw. 191.000,-- € bei einer 50-jährigen Laufzeit zu zahlen. Sollten die Bauzinsen im Laufe der Jahre nicht wieder ansteigen, würde sich ausgehend von einem Bauzins von 1,5 % p.a. ein Aufwand von 200.000,-- € bis 213.000,-- € ergeben.

Somit wäre die Preisspanne von 182.000,-- € bis zu 213.000,-- € die zu erbringende Zahllast für den Käufer. Unberücksichtigt bleiben hier noch Unwägbarkeiten im Zuge der unterschiedlichen Zinsfestschreibungen. Problematisch im Zusammenhang mit dem Grunderwerb ist zudem die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken, die erhebliche Auswirkungen auf die Bodenwertentwicklung hat.

#### c) Auswertung

Das Wesen des Erbbaurechts ist mit dem des Grunderwerbs nicht mittels 1:1 – Vergleich zu verstehen.

Während die jährliche, finanzielle Belastung beim Erbbaurecht nicht so hoch ist wie im Falle des Grunderwerbs, bleibt die finanzielle Belastung jedoch dauerhaft erhalten.

Das Erbbaurecht ist zwar ebenso wie das Eigentum vererblich, jedoch überträgt sich die Zahlungsverpflichtung im Erbfall ebenso auf den Erben. Und zwar auch dann, wenn bspw. schon 55 Vertragsjahre abgelaufen sind und der Vergleichskäufer seinen Grundbesitz bereits abbezahlt hat.

Jedoch hat der Erbbauberechtigte andere Vorteile. So kann er im Bedarfsfall sein Erbbaurecht, also ausschließlich das aufstehende Gebäude (Erbbaurecht) verkaufen. Dem Grundeigentümer steht diese Möglichkeit nicht zu.

Zwar wird in der (Markt-)Theorie kaum mehr als der Zeitwert zu erzielen sein. Doch leben wir im Rheinland –wie bereits erwähnt- in einem Gebiet des Flächenmangels. D.h. tatsächlich werden weit über Marktwert liegende Preise für Erbbaurechte erzielt

---

<sup>12</sup> STATISTA, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/247816/umfrage/durchschnittsalter-beim-ersten-immobilienkauf-im-laendervergleich/>

und faktisch verliert ein etwa durch das Erbbaurechtskonstrukt entstehender Nachteil im Vergleich zum Eigentumserwerb an Relevanz.

Ferner muss der Erbbauberechtigte zum Vertragsende für sein Erbbaurecht entschädigt werden.

#### **IV. Erneuerung der Erbbaurechte zum Zeitpunkt des Zeitablaufs**

##### **1. Erweiterung des Geschäftsfeldes Erbbaurecht**

a) Derzeit befinden sich etwa 450 Erbbaurechtsgrundstücke im Eigentum der Stadt Leverkusen.

Aktuell leben 167.400 Menschen in Leverkusen.

Die weit überwiegende Mehrheit der Stimmen geht davon aus, dass die Bevölkerung in der Rheinschiene stark wachsen wird. Der Landesbetrieb IT.NRW geht von einem Wachstum von 15,8 % (Köln) bzw. 14 % (Düsseldorf) bis zum Jahr 2040 aus.<sup>13</sup>

Leverkusen liegt geographisch gesehen zwischen den beiden Vorgenannten. Einen Mittelwert von 15 % angenommen, ergäbe sich eine Einwohnerzahl von 192.510 im Jahre 2040. Bei einem Zuwachs von 25.110 Einwohnern und einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit zwei Personen müssten also rund 12.500 Wohnungen innerhalb der kommenden 20 Jahre entstehen.

b) Grund und Boden ist im Rheinland ein teures und vor allem auch seltenes Gut. In permanenter Abwägung zwischen der Suche nach neuem Bauland und Abwägung mit anderen wichtigen Themen wie bspw. Kaltluftschneisen oder Artenschutz steigen die Preise für Bauland unentwegt.

Dieser Prozess ist von Seiten der Stadtverwaltung nicht zu ändern. Jedoch können die ungünstigen finanziellen Konsequenzen für die Bürger dieser Stadt teilweise abgewendet werden.

In Konkurrenz zum Eigentumserwerb und zur Miete zu Wohnzwecken steht das Erbbaurecht als weitere sozialpolitisch wirksame Alternative zur Verfügung.

c) Wenn sich breite Bevölkerungsschichten den Grund für ihre Wohnung nicht mehr leisten können, wird der noch vorhandene Grund vermehrt an besser gestellte Bevölkerungsschichten bzw. juristische Personen mit Gewinnerzielungsabsicht gelangen.

Das wiederum würde zu einer erneuten Verknappung führen und die Lage weiter verschärfen.

d) Abgesehen von den Vorteilen des Erbbaurechts für die Bevölkerung bringt ein moderner Erbbaurechtsvertrag der Stadt Erbbauzinsen ein, welche den Anschaffungspreis der Grundstücke übersteigen. Mit den Mehreinnahmen kann die Stadt wiederum andere, den Bürgern zu Gute kommende Maßnahmen treffen.

Daher sollte die Stadt Leverkusen Grundstücke in ihrem Eigentum:

- aa) nicht mehr verkaufen bzw. nur noch in begründeten Ausnahmefällen verkaufen,
- bb) grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben,

---

<sup>13</sup> LANDESBETRIEB IT.NRW, 15.07.2019, <https://www.it.nrw/itnrw-legt-fuer-alle-staedte-und-gemeinden-des-landes-neue-ergebnisse-zur-zukuenftigen-entwicklung>, letzter Aufruf: 06.07.2020

cc) vermehrt beschaffen und ebenfalls im Erbbaurecht vergeben.

- e) Werden Flächen zur erstmaligen Bebauung generiert, übernehmen die jeweiligen Bauträger (Investoren) die Erschließung der Flächen und legen die Kosten auf die Grundstückspreise um. Werden die bebauten Grundstücke danach im Erbbaurecht vergeben, entfällt für die Bauträger die Möglichkeit, die entstandenen Kosten auf die Kaufpreise (nur für aufstehende Gebäude) umzulegen.

In diesen Fällen soll die Erschließung auf Kosten der Stadt Leverkusen erfolgen. Die entstandenen Kosten werden dann durch eine Anpassung des Erbbauzinses umgelegt.

Daher sollte die Stadt Leverkusen Grundstücke in ihrem Eigentum:

- aa) nicht mehr verkaufen bzw. nur noch in begründeten Ausnahmefällen verkaufen,  
bb) grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben,  
cc) vermehrt beschaffen und ebenfalls im Erbbaurecht vergeben.

Ein Katalog zur Regelung der Vergabe von neuen Erbbaurechtsgrundstücken findet sich unter Anlage 2.

Für neue Erbbaurechte wird gleichfalls der als Anlage 1 beigefügte Muster-Erbbaurechtsvertrag angewandt. Im Falle eines unbebauten Grundstücks muss § 4 wie folgt abgeändert werden:

Für neue Erbbaurechte soll der als Anlage beigefügte Muster-Erbbaurechtsvertrag angewandt werden. Im Falle eines unbebauten Grundstücks muss § 4 wie folgt abgeändert werden:

#### **§ 4**

#### **Bauwerk und Zweckbestimmung des Erbbaurechtes**

- 1. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten Wohngebäude einschließlich Garagen, Carport und Stellplätze im Rahmen des jeweils geltenden Baurechts und entsprechend den Vorgaben des für den Grundbesitz jeweils geltenden Bebauungsplanes bzw. gemäß BauGB zu errichten und zu haben.*
- 2. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Erbbaurechtsbestellung gemäß § 3 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst und unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften bezugsfertig zu errichten. Der Grundstückseigentümer kann die vorgenannte Frist durch schriftliche Erklärung verlängern. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer einen Satz der bei der Bauausführung zugrunde zu legenden oder zugrunde gelegten Baupläne auszuhändigen.*

3. *Eine Nutzung des Gebäudes ist außer für Wohnzwecke auch für freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Eine Änderung einschließlich der Schaffung weiterer Wohneinheiten und/oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäude ist nur im Wege der Vertragsänderung möglich.*

## 2. Gewerbeflächen im Erbbaurecht

Gewerbetreibenden sollten städtische Flächen zukünftig ebenfalls grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben werden.

Prominente Vorreiter gibt es in Deutschland zu Genüge. So handelt es sich bspw. bei der Münchner Allianzarena oder bei dem Hamburger Helmut-Schmidt-Flughafen um Erbbaurechte.<sup>14</sup>

Potentielle Gewerbeflächen sind in Leverkusen nochmals deutlich knapper als Wohnflächen. Gleichzeitig ist Gewerbe allerdings auf Grund der damit einhergehenden Steuereinnahmen von enormer Bedeutung für die Stadt. Warum hat die Stadt also nicht die Lenkungsmacht über das Gewerbe?

Warum nutzt die Stadt nicht nach einigen Dekaden ihre Möglichkeiten, unpassende Gewerbetreibende, die bspw. hohe Steuerschulden haben, gegen das Umweltrecht verstoßen oder schlicht nicht mehr in die Zeit passen, aus ihrem Grundbesitz zu entlassen und ihre Flächen für innovative Gewerbetreibende einzusetzen?

Gegner des gewerblich genutzten Erbbaurechts mögen vortragen, die üblicherweise recht hohen Erbbauzinsen für gewerblich genutzte Erbbaurechte in Höhe von bis zu 10 % vom Bodenwert p.a. könnten Unternehmer verschrecken, nach Leverkusen zu kommen.

Denkbar wäre hier, mit der Rechtfertigung durch die Corona-Pandemie entstandenen Wirtschaftseinbußen, einen schuldrechtlich reduzierten Erbbauzins in Höhe von 4 % des vollen Bodenwertes anzusetzen. Dies zeitlich gestaffelt für die ersten 10 bis 20 Jahre, um danach 7 % vom vollen Bodenwert p.a. zu erzielen.

Dieser Zinssatz wäre vergleichsweise niedrig und ein Standortvorteil gegenüber anderen Kommunen, die Gewerbeflächen im Erbbaurecht vergeben, z.B. München.<sup>15</sup>

Zu diesem Anreiz kommt hinzu, dass Unternehmen Erbbauzinsen in voller Höhe von der Steuer absetzen können.

## 3. LEV-Grün

Die energetische Sanierung von kommunalen Gebäuden ist ein Stadtziel bis 2030. Während dieses Stadtziel sehr konkret formuliert wird und nicht auf Erbbaurechten Anwendung findet, ist ein anderes Stadtziel sehr abstrakt formuliert: „Klimaschutzmaßnahmen durchführen“<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> DEUTSCHER ERBBAURECHTSVERBAND, [https://www.erbbaurechtsverband.de/fileadmin/user\\_upload/Aktuelles/PM\\_erbbaurecht\\_fuer\\_gewerbeimmobilien.pdf](https://www.erbbaurechtsverband.de/fileadmin/user_upload/Aktuelles/PM_erbbaurecht_fuer_gewerbeimmobilien.pdf)

<sup>15</sup> SÜDDEUTSCHE ZEITUNG, 19.04.2019, <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/grundstuecke-gewerbe-verkauf-erbbaurecht-stadtrat-1.4393555>

<sup>16</sup> STADT LEVERKUSEN, file:///Stv-fpserver-1/stv-public/Publicationen/01/Stadtziele/Stadtziele%202019%20ff/Zielkatalog%202019ff%20aktualisiert.pdf

Das erstgenannte Ziel analog betrachtet und das letztgenannte Ziel voll erfüllend, sollen Vorzugskonditionen in Bezug auf den Erbbauzins gewährt werden, für Erbbauberechtigte, welche ihr Erbbaurecht nach Abschluss des neuen Erbbaurechtsvertrages energetisch sanieren. Als angemessen betrachtet wird ein schuldrechtlicher Rabatt von 10% für energetische Maßnahmen auf den Erbbauzins, der für einen Zeitraum von 10 Jahren gewährt wird, wenn z.B.

- sich die Energieeffizienz des Erbbaurechts durch die Sanierung mindestens um zwei Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis verbessert
- beleghafte energetische Investitionen in Höhe von min. 5.000,-- € getätigt wurden.

Ein Nachlass (schuldrechtlicher Rabatt von 10%) für Neubauten im Erbbaurecht kommt in Betracht z.B. für Null-Energie-Häuser, Energie-Plus-Häuser oder Passiv-Häuser.

Doch auch für gewerbliche Erbbaurechte könnte ein erbbauzinsgefördertes Modell platziert werden, um grüne Industrien bzw. Gewerbe bevorzugt mit Flächen zu versorgen und um diese Gewerbe gezielt anzulocken.

Die Stadt Leverkusen hat den Klimanotstand ausgerufen. Die Kernaussage lautet:

*"Die Stadt Leverkusen (...) erkennt damit die Eindämmung des Klimawandels und seiner schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität an".*

Der Schuldrechtliche Rabatt von 10% für energetische Maßnahmen sollte neben dem schuldrechtlichen Rabatt von 30% zur Abfederung von sozialen Härten gewährt werden, so dass sich für vorzeitige Erneuerungen und Neuverträge die Möglichkeit eines zeitlich befristeten schuldrechtlichen Rabattes von insgesamt bis zu 40% ergibt.

Somit ließe sich mit Hilfe des Erbbaurechts und den Stellschrauben seiner Konditionen ein sozialpolitisch als auch umweltpolitisch vorbildliches Verhalten umsetzen, welches sicher über die Stadtgrenzen hinaus für Anerkennung sorgen würde.

## **V. Die Situation des Erbbaurechts in anderen Städten**

### **1. Übersicht**

Umfangreiche Recherchen, die Teilnahme an einer Erbbaurechtsveranstaltung des Deutschen Städtetags und der Austausch mit Kollegen aus anderen Kommunen haben einen einheitlichen Eindruck hinterlassen: Das Erbbaurecht wird 100 Jahre nach seiner Konstitution wiederentdeckt. In einigen Städten konsequenter als in anderen wird dem Erbbaurecht Leben eingehaucht.

Welche allgemeinen Trends sind ersichtlich?

Ein angemessener Erbbauzins wird historisch bei etwa 4 % vom vollen Bodenwert gesehen. Vielerorts wurde bereits erkannt, dass verschiedene Faktoren dafür sprechen, den prozentualen Erbbauzins zu senken. Die Wege der Ausgestaltung sind sehr verschieden. So erlässt das Erzbistum Freiburg von seinen 4 % für jedes Kind über einen Zeitraum der ersten sieben Jahre nach der jeweiligen Geburt 20 % des Erbbauzinses.

Die Senatsverwaltung für Finanzen Berlin halbiert den Erbbauzins zwanzig Jahre lang. Diese Praxis soll nun 5 Jahre angewandt und sodann überprüft werden. Der Erbbauzins wird im Falle der Hauptstadt nur schuldrechtlich reduziert (Anm.: das erleichtert die Umsetzung im Kontext der grundbuchlichen Sicherung).

Münster senkt seinen Erbbauzins für Wohnzwecke pauschal von 4 % auf 2,5 % vom vollen Bodenwert. Hamburg senkt auch, im Falle der Hansestadt auf 2 % vom vollen Bodenwert. Die Klosterkammer Hannover nutzt die vorgenannte Formel zur vorzeitigen Erneuerung des Herrn Dr. Matthias Nagel.

Ein weiterer allgemeiner Trend besteht darin, Erbbaurechtsverträge flexibler zu gestalten. Laufzeiten von früher üblichen 99 Jahren werden seltener.

Ein kleiner, aber feiner und recht neuer Trend sieht die Vergabe von Gewerbeflächen im Erbbaurecht vor. Die Stadt München und die Stadt Münster durch ihre Tochtergesellschaft Wirtschaftsförderung vergeben gewerbliche Erbbaurechte. Die Laufzeiten sind in dieser Beziehung kürzer.

Während manche Kommunen das Erbbaurecht vermehrt für den Geschosswohnungsbau vorsehen, wird andernorts das Erbbaurecht eher für Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser vorgesehen. Dies hängt augenscheinlich auch davon ab, wie groß die jeweiligen Kommunen sind.

Seltener wird neuen Erbbauberechtigten angeboten, die gesamte Restforderung sofort zu leisten, dann gelegentlich mit einem Rabatt (z.B. 20 %).

Auch im europäischen Ausland (z.B. Belgien, Niederlande, UK, Österreich) haben erbbaurechtsgleiche oder ähnliche Instrumente einen erheblichen Stellenwert und gewinnen zunehmend an Bedeutung.

## **2. Vergleich Leverkusen vs. Münster**

Grundsätzlich strebt dieses Konzept zahlreiche Gemeinsamkeiten mit der neuen Münsteraner Beschlusslage an. Ähnlich ist die Höhe des angestrebten Erbbauzinses, verkürzte Laufzeiten und die Vergabe von gewerblichen Erbbaurechten, so auch der gleiche Wille, Erbbaugrundstücke zu mehren statt wie bislang zu verkaufen.

Viel spannender sind jedoch die Unterschiede. Und was sind die Beweggründe?

Die Stadt Münster setzt das Erbbaurecht häufiger für den Geschosswohnungsbau ein und nur ausnahmsweise für Einfamilienhäuser/Reihenhäuser. In Leverkusen gibt es bereits Geschosswohnungsbau im Erbbaurecht (Bsp. Zündhütchenweg oder Geschwister-Scholl-Straße). Der Geschosswohnungsbau im Erbbaurecht bleibt aus Leverkusener Sicht nur dann sinnvoll, wenn es einen Erbbauberechtigten (Investor) gibt, der Wohnraum errichtet und vermietet. Geschosswohnungsbau mit mehreren WEG-Erbbauberechtigten führt zu chaotischen Zuständen, wenn das Laufzeitende näherkommt. Ferner ist Leverkusen deutlich kleiner als Münster und hat bezüglich der Erbbaurechte sein Hauptaugenmerk daher vermehrt –aber nicht nur- auf Einfamilienhäuser / Reihenhäuser gelenkt und erwägt, zukünftig auch gewerbliche Flächen im Erbbaurecht zu vergeben.

Münster bietet seinen neuen Erbbauberechtigten an, die gesamte Restforderung in einer Zahlung abzugleichen und gewährt damit einhergehend 20 % Rabatt auf die Gesamtforderung.

Diese Vorgehensweise vermindert sicherlich den Verwaltungsaufwand. Jedoch bleibt dabei die Wertsicherung und damit einhergehende Wertsteigerung unberücksichtigt, welche mit Hilfe der Indexierung mit dem Verbraucherpreisindex erreicht wird.

Auswertung des Vergleichs:

Die Konzepte der beiden Städte Leverkusen und Münster ähneln sich und berücksichtigen trotzdem die jeweiligen Strukturen der beiden Städte.

Während Münster prozentual abwerten muss, muss die Stadt Leverkusen ganz massiv aufwerten, um auf den angestrebten Erbbauzins zu kommen.

Im Vergleich hat Münster etwa doppelt so viele Einwohner wie Leverkusen, aber dennoch aktuell fast 100 Erbbaurechte weniger im Bestand als Leverkusen.

Somit ist die Leverkusener Ausgangslage im Vergleich quantitativ gut, in Bezug auf den bisher vereinnahmten Erbbauzins aber sehr schlecht.

### **3. Vergleich Leverkusen vs. Berlin**

Als erstes fällt auch hier auf, dass Berlin gemessen an der Einwohnerzahl von 3,769 Mio. Menschen mit rund 4.000 Erbbaurechtsverträgen verhältnismäßig weniger Erbbaurechte als Leverkusen verwaltet. Hat also in Berlin durchschnittlich jeder 917. Bürger ein Erbbaurecht inne, ist es in Leverkusen etwa jeder 362. Bürger.

Die Berliner Senatsverwaltung hat im November 2018 ihre sämtlichen Erbbauzinssätze halbiert und liegt damit bei Erbbaurechten für Wohnungszwecke bei einem Erbbauzins in Höhe von 2,25 % vom Gesamtbodenwert.

In Berlin wurden die Erbbauzinssätze schuldrechtlich halbiert. D.h., Berlin gibt aktuell 50 % Nachlass für die Dauer von jeweils 20 Jahren. Die Erbbauzinssenkungen sollen nun über fünf Jahre gewährt werden. Danach wird das Verfahren geprüft und Erkenntnisse ggf. umgesetzt.

Anders als in Leverkusen werden in Berlin aktuell weitere Flächen im Erbbaurecht vergeben. Es gibt 26 laufende Verfahren, im Laufe derer Erbbaurechte an Wohnungsbau-gesellschaften vergeben werden sollen. Dabei ist ein maßgeblicher Aspekt zur Vergabe des Erbbaurechts, wie gut das vorgelegte Konzept des jeweiligen Interessenten ist.

Aspekte sind Städtebau/Architektur/Freiraum, Nutzungskonzept, Energiestandard, Schlüssigkeit des Gesamtkonzepts und Erbbauzins.

Das Berliner Modell ist diesbezüglich sehr dynamisch, denn die Wertung der einzelnen Kriterien schwankt von einem Wohngebiet zum anderen. Spielt der Erbbauzins im wohlhabenden Wohngebiet Steglitz mit Einfamilienhäusern eine größere Rolle, ist die Gewichtung des Erbbauzinses im Etagenbau in Treptow kleiner.

Auswertung des Vergleichs:

In Berlin gibt es pro Kopf weniger Erbbaurechte als in Leverkusen, wohingegen aber Berlin aktuell zahlreiche Erbbaurechte vergibt. Da Berlin diese auch an Wohnungsbau-gesellschaften vergibt, werden mit den Erbbaurechten zudem noch deutlich mehr Wohnungen im Etagenbau geschaffen.

Berlin hat ähnliche Konditionen wie Leverkusen zu bieten, nimmt aber bei der Auswahl der Erbbauberechtigten verschiedene Aspekte, die über das Finanzielle hinausgehen, mit in die Waagschale.

#### **4. Vergleich Leverkusen vs. Köln**

Besonders interessant ist ein Blick zu unserem direkten Nachbarn Köln. Dort setzten erst jüngst Geschehnisse ein, die in grundsätzlicher und konsequenter Art und Weise das Erbbaurecht fördern werden.

Das Kölner Modell lehnt sich an das Berliner Modell an. So will auch die Domstadt Grundstücke im Regelfall im Erbbaurecht an Investoren vergeben und diese vertraglich über die gesamte Laufzeit von 80 bis 99 Jahre verpflichten, die Preisbindung zu garantieren. Zuvor galten nur Zeiträume von 30 Jahren. Während im Kölner Stadtteil Rodenkirchen zuletzt Erbbaurechte zu einem Erbbauzins von 1,75 % vom vollen Bodenwert ausgegeben wurden, soll für den geförderten Wohnungsbau ein Erbbauzins von 1,5 % gelten.

#### **5. Zusammenfassung**

Der Vergleich mit anderen Kommunen ist ein wichtiger Bestandteil der Abwägung darüber, wie ein gesamtstädtisches Konzept für Erbbaurechte aussehen könnte. Viele Kommunen streben die gleichen Wegemarken an, getrieben von den gleichen Problemen, zwar den zu hohen Preisen für den Wohnraum ihrer Bürger. Die zugehörigen Eckdaten der Vergleichskommunen sind ähnlich wie die in diesem Konzept gewählten, wenn es um Erbbauzins, Vertragslaufzeiten, dem Behalten von Bestandserbbaurechten und mehr geht.

Es gibt jedoch auch Abweichungen, welche in der ganz individuellen Struktur der Stadt Leverkusen begründet sind. Als eine Großstadt, welche historisch als Zusammenschluss von Dörfern gewachsen ist, kommt hier Einfamilienhäusern und Reihenhäusern eine Schlüsselrolle zu. Es gibt in den verdichteten Bereichen der Stadt durchaus auch Geschosswohnungsbau, davon befinden sich aber nur eine Handvoll im Erbbau-recht. Einige dieser mehrgeschossigen Häuser sind mit WEG-Erbbaurechten belegt und bereiten einige Sorgen im Hinblick auf das Ende der Vertragslaufzeit.

WEG-Erbbaurechte sind darum in den Erbbaurechtskonzepten der Kommunen nicht gewollt, sondern sehen Investoren als Erbbauberechtigte vor, die die neu entstehenden Wohnungen dann vermieten.

Auf Grund des Mangels an solchen Flächen im städtischen Eigentum, die sich für eine Bebauung mit solchen Häusern eignen, und des kleineren Bedarfs solchen Wohnraums im Vergleich zu den porträtierten größeren Städten stehen solche höher gestockten Häuser nicht im Fokus des städtischen Erbbaurechtskonzepts.

Je nach Entwicklung sollte die Stadt Leverkusen im Zweifel aber auch vor mehrgeschossigen Erbbaurechten nicht zurückschrecken.

Es gibt in verschiedenen Kommunen verschiedene Rabatte auf den Ausgangserbbauzins. Der Lauf der Zeit kann Ereignisse bereit halten, die eine Rabattierung des Erbbauzinses rechtfertigen können.

Für die Stadt Leverkusen geht es in erster Priorität darum, die bestehenden Erbbaurechtsverträge möglichst zügig in die nächste Laufzeit zu übergeben. Mit der Formel des Herrn Dr. Matthias Nagel haben wir ein gleichmäßiges, nachvollziehbares Förderinstrument für einen schnellen Übergang in die nächste Vertragslaufzeit gefunden.

Zukünftig sollen vermehrt Flächen beschafft werden und dann im Erbbaurecht vergeben werden. Sollte aus irgendwelchen Gründen eine anfängliche Rabattierung notwendig sein, so sollte die Vereinbarung nur schuldrechtlich getroffen werden, um unnötige Verfahrensverzögerungen zu vermeiden.

## **VI. Zusammenfassung, zeitliche Umsetzung**

### **1. Kurzfristige Maßnahmen**

Kurzfristige Maßnahmen sollten so schnell wie möglich getroffen werden. Der Zeitraum der kurzfristigen Maßnahmen sollte somit definiert werden beginnend mit dem Beschluss dieses Konzeptes durch die entsprechenden Gremien bis Mitte 2021.

Im Einzelnen:

- Bewusstsein für die Notwendigkeit der aktiven Mitgestaltung durch die Stadt am Grundstücksmarkt schaffen
- Beschluss der politischen Gremien bzgl. der Vorlage zur Teilaufhebung des Beschlusses vom 25. September 2000 (Vorlage R 342/15.TA).
- Allgemeiner Stopp des Verkaufs städtischer Flächen
- Bei ausnahmsweisen Verkauf ausschließlich Verkauf zum vollen Bodenwert, also ohne Abzug des Wertes des Erbbaurechts.
- Weiterhin steter situativer, operativer Eingriff in bestehende Erbbaurechtsverträge zwecks Erhöhung der Erbbauzinsen, um ein angemessenes Niveau zu erreichen. Erbbauzins von 1 % bzw. 1,5 % festsetzen.

### **2. Mittelfristige Maßnahmen**

Unter mittelfristigen Maßnahmen verstehen sich sämtliche Maßnahmen ab Mitte 2021.

Im Einzelnen:

- Standardmäßige Prüfung in jedem Veräußerungsfalle, ob die jeweilige Fläche nicht auch als Erbbaurecht vergeben werden kann.

- Alle aktuellen Erbbaurechtsnehmer proaktiv anschreiben und Erneuerungsangebot gemäß der Formel des Herrn Dr. Matthias Nagel unterbreiten.
- Instrument erstellen, mit dessen Hilfe eine Abwägung zwischen Verlängerung gem. § 27 III ErbbauRG oder Suche nach einem neuen Erbbauberechtigten erfolgt, in allen Fällen des mangelnden Erneuerungswillens.
- Beschluss der politischen Gremien zu diesem Konzept.
- Rückstellungen bilden für zu leistende Entschädigungen der Erbbaurechtsnehmer, die einer Erneuerung des Erbbaurechtsvertrages nicht zustimmen.

### **3. Langfristige Maßnahmen**

Alle Maßnahmen, welche nicht bereits schon unter 1. oder 2. aufgeführt wurden und somit zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Im Einzelnen:

- Nachgenannten Muster-Erbbaurechtsvertrag grundsätzlich anwenden. Das gilt sowohl für verlängerungswillige als auch für neue Erbbauberechtigte. 4 % Erbbauzins, ggf. mit Anwendung der Formel des Herrn Dr. Matthias Nagel zur vorzeitigen Erneuerung und schuldrechtlichen Rabatten
- Ankauf von Flächen und Ausgabe im Erbbaurecht.
- Gewerbeflächen im Erbbaurecht vergeben.
- Klimaschonende Projekte mit dem Erbbaurecht verknüpfen.
- Warteliste für Interessierte an neuen Erbbaurechten einführen (evtl. mitsamt klimarelevanter Bevorzugung Investitionswilliger?)



## I. Angaben zum Grundstück

### § 1

#### Vertragsgegenstand

Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch des Amtsgerichts Leverkusen von Blatt

Gemarkung , Flur Flurstück

, Gebäude- und Freifläche, , groß qm.

Dieser vorbeschriebene Grundbesitz ist in Abteilung II und III des Grundbuchs nicht belastet.

Dies hat der Notar durch Grundbucheinsicht am heutigen Tage feststellen lassen.

Der vorgenannte Grundbesitz ist bebaut.

## II. Bestellung eines Erbbaurechts

### § 2

#### Erbbaurecht

(1) Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit dem Erbbauberechtigten an dem in § 1 dieser Urkunde aufgeführten Flurstück Gemarkung Steinbüchel Flur 12 Flurstück Nr. 79 ein Erbbaurecht –nachstehend „Erbbaurecht“ genannt-.

Das Erbbaurecht an dem Flurstück Nr. 79 erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks samt seines Aufwuchses, zur Nutzung als Hof- und Gartenfläche, wobei die Bauwerke wirtschaftliche Hauptsache bleiben müssen.

(2) Neben dem Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 122) in der derzeit geltenden Fassung gelten die nachstehenden Bestimmungen dieses Vertrages.

### § 3

#### Dauer des Erbbaurechtes

Das Erbbaurecht wird mit Wirkung vom Tage der Rechtswirksamkeit des heutigen Erbbaurechtsvertrages bestellt, und beginnt mit Eintragung im Grundbuch. Das Erbbaurecht endet mit Ablauf von 80 Jahren.

#### **§ 4**

#### **Bauwerk und Zweckbestimmung des Erbbaurechtes**

- (1) Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten sämtliche bestehende Gebäude einschließlich etwaiger Garagen, Carports und Stellplätze zu unterhalten und zu haben.
- (2) Eine Nutzung des Gebäudes ist außer für Wohnzwecke auch für freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Eine Änderung des hier vereinbarten Verwendungszwecks bzw. der vereinbarten Nutzungsart einschließlich der Schaffung weiterer Wohneinheiten und / oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden ist nur im Wege der Vertragsänderung möglich.

#### **§ 5**

#### **Unterhaltungsverpflichtung**

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die von ihm errichteten Bauwerke –einschließlich der nicht überbauten Teile des Grundstücks- in einem ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen mit oder ohne eigenes Verschulden nicht im ausreichenden Maße nach, obwohl ihm der Grundstückseigentümer dazu schriftlich eine Frist von zwei Monaten für den Einzelfall gesetzt hat, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen. Sein Anspruch auf Erfüllung gegen den Erbbauberechtigten wird dadurch nicht berührt.

#### **§ 6**

#### **Besichtigungsrecht des Eigentümers**

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, einmal im Jahr nach entsprechender Absprache das Erbbaugrundstück und das Bauwerk zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Dabei hat der Erbbauberechtigte auch eine im Auftrag des Grundstückseigentümers vorzunehmende Untersuchung des baulichen Zustandes des Bauwerkes zu dulden und dessen vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen.

#### **§ 7**

#### **Änderungen am Bauwerk**

Der Erbbauberechtigten darf das Bauwerk nicht ohne schriftliche Einwilligung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abbrechen oder wesentlich verändern. Zu Veränderungen, die aus technischen, städtebaulichen oder zwingenden wirtschaftlichen Gründen erforderlich sein und dem Zweck des Erbbaurechts dienen, kann der Grundstückseigentümer seine Einwilligung nicht versagen.

## **§ 8**

### **Versicherung des Gebäudes und Wiederaufbauverpflichtung**

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zu errichtenden Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt gegen alle Elementarschäden zum gleitenden Neuwert auf eigene Kosten zu versichern und während der Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu halten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherung nachzuweisen. Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung diesen Pflichten innerhalb angemessener Frist nicht nach, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, diese Versicherung selbst abzuschließen und Kostenersatz vom Erbbauberechtigten zu verlangen. Das Heimfallrecht bleibt unberührt.
- (2) Sollte das Bauwerk durch Brand oder sonstige Einwirkungen jeglicher Art beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, es innerhalb einer vom Grundstückseigentümer schriftlich zu setzenden, der Art der Beschädigung oder Zerstörung entsprechenden angemessenen Frist (siehe § 11 dieses Vertrages) und in einer dem vorherigen Zustand gerecht werdenenden Form wieder zu erstellen. Versicherungsleistungen oder sonstige Entschädigungen sind in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Die Pflicht zur Zahlung des Erbbauzinses wird durch eine Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks nicht berührt.
- (3) Falls ein Wiederaufbau unmöglich ist oder die Beteiligten sich darüber einig sind, dass ein Wiederaufbau derzeit nicht erfolgen soll, so ist die Versicherungssumme zur Beseitigung der Gebäudereste und zur Tilgung der auf dem Erbbaurecht ruhenden Belastungen zu verwenden. Ein etwaiger Restbetrag ist an den Erbbauberechtigten auszuführen.

## **§ 9**

### **Lastentragung durch den Erbbauberechtigten**

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht in Zukunft entfallenden öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten einschließlich der Grundsteuer, der Erschließungsbeiträge und der Ausgleichsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie alle sonstigen mit der Erschließung des Grundstücks verbundenen Kosten und etwaigen gemeindlichen Versicherungsbeiträge zu tragen. Ausgenommen sind lediglich dem Erbbaurecht nachgehende Grundpfandrechte am Grundstück.

## **§ 10**

### **Verfügungsbeschränkungen**

- (1) Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder von ideellen oder realen Teilen –auch im Wege der Zwangsversteigerung– bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Auseinandersetzung der Gemeinschaft.

- (2) Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.3.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175) in der jeweils geltenden Fassung bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Dies gilt auch für jede Änderung des Inhalts der genannten Belastungen, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt.
- (3) Zur Teilung des Erbbaurechts in Wohnungs- oder Teileigentum bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

## **§ 11**

### **Vermietung, Wohnungsvorbehalt**

- (1) Zur Vermietung bzw. Verpachtung der überbauten Grundstücksteile als auch der unbebauten Grundstücksteile bedarf der Erbbauberechtigte der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- (2) Der Erbbauberechtigte muss das Objekt selber dauerhaft bewohnen.

## **§ 12**

### **Heimfallrecht**

- (1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts oder eines Bruchteils an sich selbst oder an einen von ihm zu benennenden Dritten vor Ablauf der in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Dauer zu verlangen, wenn
  - a) der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung gegen die in §§ 4-9, § 18 III und IV, § 19 II, § 20, § 21 I und § 23 dieses Vertrages vereinbarten Verpflichtungen verstößt, und / oder
  - b) der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe mindestens zweier Jahresbeträge in Zahlungsverzug gerät, und / oder
  - c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, und / oder
  - d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird, und / oder
  - e) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist, und / oder
  - f) der Erbbaurechtserwerber eines im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Erbbaurechts nicht in die schuldrechtlichen Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages eingetreten ist.
  - g) Vermögensauskunft nach § 802c ff. ZPO (Offenbarungseid)
- (2) Tritt für den Erbbauberechtigten die in § 8 dieses Vertrages festgelegte Wiederaufbauverpflichtung ein, so steht dem Grundstückseigentümer der Heimfallanspruch zu, wenn der Erbbauberechtigte mit dem Wiederaufbau nicht spätestens

ein Jahr nach Wegfall der dem Wiederaufbau entgegenstehenden Hindernisse, um deren Beseitigung er sich unverzüglich und andauernd bemühen muss, begonnen und den Wiederaufbau nicht innerhalb eines weiteren Jahres vollendet hat.

- (3) Macht der Eigentümer bei einem zu Wohnzwecken bestellten Erbbaurecht von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine Vergütung von  $66 \frac{2}{3}$  % des Verkehrswertes des Erbbaurechtes zu gewähren.
- (4) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden Bauwerke oder Teile von Bauwerken, die ohne Beachtung der Bestimmungen in § 7 dieses Vertrages errichtet oder wesentlich verändert wurden, nicht in Ansatz gebracht, ebenso sowie Sonderausstattungen, wie z.B. Schwimmbad oder Sauna, die bei der Bemessung der Vergütung ebenfalls unberücksichtigt bleiben.
- (5) Kommt es über die Höhe des Verkehrswertes zwischen den Beteiligten zu keiner Einigung, so soll diesen der gemäß § 192 BauGB örtlich zuständige Gutachterausschuss bestimmen. Der von Diesem festgelegte Betrag gilt als zwischen den Beteiligten vereinbart. Die Kosten des Gutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen.
- (6) Soweit der Grundstückseigentümer gemäß § 33 ErbbauRG Lasten übernimmt, sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Angerechnet werden ferner die Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer sowie etwaige Rückstände auf den Erbbauzins. Der danach verbleibende Restbetrag der Vergütung ist an den Erbbauberechtigten innerhalb von sechs Wochen nach der Erklärung der dinglichen Einigung zinslos zu zahlen.
- (7) Übersteigen die zu verrechnenden Lasten und Forderungen die Vergütung, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die überschießenden Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten.
- (8) § 32 II ErbbauRG bleibt unberührt.
- (9) Der Anspruch auf Vertragserfüllung wird durch den vorstehenden Heimfallanspruch nicht berührt.

### **§ 13**

#### **Beendigung des Erbbaurechtes**

- (1) Dient das aufgrund des Erbbaurechtes errichtete Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken und erlischt es durch Zeitablauf, so leistet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk eine Entschädigung in Höhe von  $66 \frac{2}{3}$  % des Verkehrswertes. Für die Ermittlung des Verkehrswertes gelten die Bestimmungen in § 11 IV und V dieses Vertrages entsprechend.
- (2) Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechtes dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte eine Verlängerung ab, so erlischt sein

Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

- (3) Nach Zeitablauf hat der Erbbauberechtigte auf schriftliches Verlangen des Grundstückseigentümers die Gebäude und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
- (4) § 27 II ErbbauRG bleibt unberührt.

### **III. Regelungen zum Erbbauzins**

#### **§ 14 Erbbauzins**

- (1) Der Jahreserbbauzins beträgt xy,za €

Bei der Ermittlung des Jahreserbbauzinses haben die Vertragsbeteiligten einen Bodenwert für unerschlossene Baulandfläche zugrunde gelegt.

- (2) Der Jahreserbbauzins ist in zwei gleich großen Teilen jeweils am 15. Mai und am 15. November eines jeden Jahres im Voraus fällig und ohne Aufforderung – bargeldlos- an den Grundstückseigentümer oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle unter der Angabe des ihm noch mitzuteilenden Vertragsgegenstandes (VG) zu entrichten.
- (3) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Erbbauzins durch Eintragung einer Reallast an erster Rangstelle im Erbbaugrundbuch zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu sichern.
- (4) Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 I des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn a) der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder b) der Inhaber der in § 10 I nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

Schuldrechtlich wird Folgendes vereinbart:

- (5) Vom Tage der Übergabe des Grundstücks (§ 18 I dieses Vertrages) bis zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte anstelle des vereinbarten Jahreserbbauzinses eine zeitanteilige Nutzungsentuschädigung in entsprechender Höhe zu zahlen. Die Fälligkeit richtet sich nach vorstehender Ziffer (2).
- (6) Der Erbbauberechtigte wird dem Grundstückseigentümer durch gesonderte Erklärung außerhalb dieses Vertrages ein SEPA-Lastschrift-Mandat zum Einzug des Erbbauzinses erteilen.

Der Erbbauberechtigte hat in den ersten fünf Jahren der Vertragslaufzeit –beginnend mit der ersten Zahlung des Erbbauzinses bzw. der ersten Zahlung der in Ziffer (5) genannten Nutzungsentschädigung, je nachdem was früher eintritt – einen um 50 % reduzierten Erbbauzins zu zahlen.

Diese Reduzierung soll dem Erbbauberechtigten ermöglichen, seine durch die Covid-19-Pandemie entstandenen, finanziellen Einbußen bewältigen zu können.

- (7) Dem Erbbauberechtigten können aus besonderen Gründen und jederzeit widerruflich Teilzahlungen von vierteljährlichen, halbjährlichen oder jährlichen Raten bewilligt werden.

## **§ 15**

### **Erbbauzinsanpassung**

- (1) Als Inhalt des Erbbauzinses ist weiterhin Folgendes vereinbart:

Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) oder der an seine Stelle tretende Index für den Monat Dezember eines glatt durch fünf teilbaren Jahres (Bezugsmonat) –z.B. Dezember 2015, 2020, 2025 usw.- gegenüber dem für den Monat des heutigen Vertragsabschlusses geltenden Index oder dem Index des Bezugsmonats der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins automatisch (also ohne gesonderte Aufforderung) zum folgenden 1. Januar in demselben prozentualen Verhältnis.

Der Prozentsatz der Veränderung berechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}} \quad \times \quad 100 - 100$$

- (2) § 9a ErbbauRG bleibt unberührt.

## **§ 16**

### **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Erbbauzinsreallast und der einzelnen Erbbauzinsraten, jeweils in ihrer wertgesicherten Form, ferner wegen des Nutzungsentgeltes sowie aller weiterer in dieser Urkunde übernommener Zahlungsverpflichtungen dem Grundstückseigentümer gegenüber der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Der Notar wird ermächtigt, eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde dem Grundstückseigentümer jederzeit auf Antrag zu erteilen, ohne dass es hierzu des Nachweises der Fälligkeit bedarf. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

#### **IV. Vorkaufsrecht**

##### **§ 17**

##### **Dingliches Vorkaufsrecht**

Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall des Erbbaurechtes oder eines Teils mit Rang nach dem wertgesicherten Erbbauzins (§ 13 dieses Vertrages) an zweiter Rangstelle. Diese Rangbestimmung hat nur schuldrechtliche Bedeutung.

#### **V. Zusätzliche schuldrechtliche Vereinbarungen**

##### **§ 18**

##### **Haftung für Rechts- und Sachmängel, Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des ersten Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann – hiervon ist auszugehen, wenn die Einräumung des Vorrangs durch einen dinglich Berechtigten endgültig verweigert wird -, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt; die Geltendmachung weiterer Rechte ist ausgeschlossen. Die Kosten der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages trägt dann der Grundstückseigentümer. Eine bereits bezahlte Nutzungsentschädigung (§ 13 V dieses Vertrages) ist dem Erbbauberechtigten nicht zu erstatten.
- (2) Der Grundstückseigentümer haftet nicht für die Verwendbarkeit des Erbbaugrundstücks als Bauland. Die Bebaubarkeit hat der Erbbauberechtigte vor Vertragsabschluss eigenverantwortlich geprüft. Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass der Umfang der Bebaubarkeit von den baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere von den Festsetzungen der kommunalen Bauleitplanung abhängt. Der Grundstückseigentümer übernimmt daher keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden. Er haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes. Dem Grundstückseigentümer ist nicht bekannt, dass Altlasten / Kontaminierungen – auch des Grundwassers – in einem für die Nutzung relevanten Umfang bestehen, insbesondere keine frühere Nutzung des Erbbaugrundstücks, die üblicherweise hierzu führen könnte. Ein etwaiger Ausgleichsanspruch nach § 24 II BBodSchG wird ausgeschlossen.  
Der Grundstückseigentümer hat ebenfalls nicht einzustehen für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen.  
Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind Schadensersatzansprüche wegen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachter Schäden und Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf einer

fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung steht diejenige des gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Garantien werden nicht abgegeben.

- (3) Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für seine Bauwerke und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses allein. Er haftet dem Grundstückseigentümer für alle bei der Ausübung des Erbbaurechtes und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden nach den gesetzlichen Grundlagen, wie etwa durch unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, unterlassene Schnee- und Eisbeseitigung, Verunreinigung von Grundstück und Gewässer etc. Er haftet demnach wie wenn er selbst Grundstückseigentümer wäre. Soweit der Eigentümer direkt in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, ihn von solchen Ansprüchen freizustellen. Den Erbbauberechtigten trifft ferner im Verhältnis zum Eigentümer die Verpflichtung dafür zu sorgen, dass eine vorstehende Haftung nicht entsteht.
- (4) Zur Abdeckung der Haftung gemäß vorstehendem Abs. III hat der Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf die Dauer des Erbbaurechtes aufrecht zu erhalten. Im Zweifelsfall ist die Deckungssumme von dem Versicherer in angemessener Höhe festzusetzen. Eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung ist abzuschließen, soweit entsprechende Gefahren bestehen, z.B. Heizöllagerung, Erdwärmennutzung. Der Nachweis über die vorstehenden Versicherungen ist dem Grundstückseigentümer jeweils auf Verlangen vorzulegen. Kommt der Erbbauberechtigte den vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, kann der Grundstückseigentümer auf Kosten des Erbbauberechtigten für diese Versicherung sorgen.

## **§ 19**

### **Übergabe an den Erbbauberechtigten**

- (1) Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten vorbehaltlich einer anderen einvernehmlich getroffenen Vereinbarung – zum Tage des Beginns des Erbbaurechtes gemäß § 3 dieser Urkunde übergeben. Von diesem Zeitpunkt an gehen Nutzungen, Gefahren und Lasten auf den Erbbauberechtigten über. Unter die Nutzungen fällt nicht das Recht auf Entnahme von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand, Lehm oder sonstigen Bodenvorkommen.

Die anfallenden Kosten, Beiträge und Gebühren hat der Erbbauberechtigte unmittelbar an den Berechtigten zu zahlen.

- (2) Dem Erbbauberechtigten obliegen im Innenverhältnis auch die Erfüllung von gesetzlichen und behördlichen Auflagen (insbesondere alle sich aus dem Landeswassergesetz ergebenden Verpflichtungen), die trotz der Erbbaurechtsbestellung mangels anderslautender gesetzlicher oder behördlicher Regelungen den Grundstückseigentümer treffen würden.

## **§ 20**

### **Veräußerungszustimmung**

Die nach § 10 I dieses Vertrages erforderliche Zustimmung zur Veräußerung – auch im Wege der Zwangsversteigerung – darf der Grundstückseigentümer nur versagen, wenn dadurch seine wirtschaftlichen Interessen unmittelbar oder mittelbar geschädigt werden und wenn der Erwerber nicht in alle Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages und etwaiger Ergänzungsverträge, insbesondere solcher rein schuldrechtlicher Art, eintritt und sich hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft.

## **§ 21**

### **Belastungszustimmung**

- (1) Die nach § 10 II dieses Vertrages erforderliche Belastungszustimmung wird nur für Belastungen erteilt, die den Rechten der der Stadt Leverkusen (Erbbauzins und Vorkaufsrecht) im Rang nachgehen, und nur dann, wenn Gläubigerin und Erbbauberechtigter sich dem Grundstückseigentümer gegenüber verpflichten,
  - a) die Grundschuld, deren dingliche Zinsen und einmalige Nebenleistungen nur einmal für das anlässlich der Bestellung gewährte Darlehen einschließlich der damit verbundenen Nebenleistungen (Zinsen, einmaligen Nebenleistungen, Kosten) in Anspruch zu nehmen; bei Neubauvorhaben ist das Darlehen nach Baufortschritt auszuführen.
  - b) nicht ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers:
    - über die eingangs genannte Grundschuld zu verfügen;
    - die schuldrechtlichen Vereinbarungen, zu deren Sicherung die Grundschuld dient, zu ändern oder durch neue Vereinbarungen zu ersetzen. Stundungsvereinbarungen bis zur Dauer von zwei Jahren bedürfen nicht der Zustimmung.(Einmalvaluierungserklärung)
- (2) Das Zustimmungserfordernis gilt auch für die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast und bei der Belastung des Erbbaurechtes mit einem Nießbrauch.
- (3) Wird das Erbbaurecht mit einem Grundpfandrecht belastet, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer gegenüber heute schon, dieses Grundpfandrecht dann löschen zu lassen, wenn und soweit es sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt, und zwar auch für den Fall des § 1163 I 1 BGB. Zur Sicherung dieses Lösungsanspruchs ist bei Bestellung des Grundpfandrechts auf Verlangen des Grundstückseigentümers eine Löschungsvormerkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer als Heimfallberechtigter auf Kosten des Erbbauberechtigten einzutragen (§ 1179 Ziff. 2 BGB).
- (4) Wird das Erbbaurecht mit einer Grundschuld belastet, so tritt der Erbbauberechtigte heute schon an den Grundstückseigentümer seine Ansprüche auf Rückübertragung oder Löschung dieser Grundschuld ab.

Zur Sicherung dieses abgetretenen Anspruchs auf Rückübertragung bzw. Löschung einer solchen Grundschuld ist für den jeweiligen Grundstückseigentümer als Heimfallberechtigter auf dessen Verlangen eine Vormerkung im Grundbuch gleichzeitig mit der Grundschuld einzutragen (§ 883 I BGB).

- (5) Die Belastung darf nur für vertraglich zulässige Baumaßnahmen auf dem Erbbaugrundstück oder zur Kaufpreisfinanzierung bei der Übertragung des Erbbaurechts erfolgen. Es besteht Einigkeit darüber, dass das Erbbaurecht für die Besicherung der Finanzierung des auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden Gebäudes belastet werden kann. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, der Belastung des Erbbaurechts mit vom Erbbauberechtigten bzw. dem Ersterwerber bestellten Grundpfandrechten bis zur Höhe von 100 % des Wertes der Grundstückerschließung mit Hausanschlüssen, der Bauwerke inklusive selbstangefertigter Eigenleistungen und bestellter Sonderwünsche nebst bis zu 20 % Zinsen und einmaliger Nebenleistung von bis zu 10 % des Grundpfandrecht-nennbetrages zuzustimmen, wenn die Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten bestellt werden, die der deutschen Kreditaufsicht unterliegen, und wenn sichergestellt ist, dass die Darlehensvaluta zur Finanzierung des Erbbaurechtsgebäudes verwendet wird. Alle weiteren Erwerber (Zweiterwerb bzw. Folgeerwerbe) dürfen das Erbbaurecht bis zu einer Höhe von 80 % belasten. Eine darüber hinausgehende Belastung bedarf der Einzelprüfung des Grundstückseigentümers. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Bestimmtheit für jede einzelne Grundpfandrechtsbestellung zur grundbuchlichen Durchführung die Zustimmungserklärung des Eigentümers in grundbuchmäßiger Form erforderlich ist.
- (6) Der Grundstückseigentümer wird für den Fall einer Veräußerung des Erbbaurechtes durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Gläubiger des Grundpfandrechtes seine Zustimmung zum Zuschlag erklären, wenn
- a) der Gläubiger des Grundpfandrechtes dem Grundstückseigentümer durch eingeschriebenen Brief die Absicht der Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen rechtzeitig anzeigt und sich verpflichtet,
    - aa) bei Ausübung des Heimfallrechtes,
    - bb) bei Übernahme des Erbbaurechts durch den ausgebenden Grundstückseigentümer,
    - cc) bei Übertragung des Erbbaurechts auf einen Dritten den neuen Schuldner zu den bis dahin geltenden Bedingungen als Darlehensnehmer anzunehmen und das Grundpfandrecht stehen zu lassen, sofern gegen die Kreditwürdigkeit des neuen Schuldners keine Bedenken bestehen und die dingliche Sicherheit nach den für den Gläubiger geltenden Beleihungsgrundsätzen gewährleistet ist.
  - b) der Ersterher die schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag und etwaigen späteren Ergänzungen übernimmt,
  - c) die Erbbauzinsreallast und das Vorkaufsrecht bestehen bleiben, sofern ein den Rechten des Grundstückseigentümers vorgehender Gläubiger (§ 10 ZVG) Zwangsvollstreckung betreibt.

- (7) Für den Fall, dass ein den Rechten des Grundstückseigentümers vorgehender Gläubiger aus den Rangklassen des § 10 Ziff. 1 – 3 ZVG die Zwangsvollstreckung betreibt, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer (sofern § 52 I ZV nicht abbedungen ist), auf besondere Mitteilung der im Rang den Rechten des Grundstückseigentümers nachstehenden Grundpfandrechtsgläubiger an den Grundstückseigentümer und die Stadt Leverkusen, beim Versteigerungsgericht einen Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen dahingehend zu stellen, dass die Erbbauzinsreallast und das Vorkaufsrecht bei einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts nicht kapitalisiert werden, sondern – hinsichtlich der künftigen Erbbauzinsraten – mit Wirkung gegen den Ersteher des Erbbaurechts bestehen bleiben. Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten soll der Grundstückseigentümer nach den Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes befriedigt werden.
- (8) Vorstehende Bestimmungen gelten entsprechend für die Belastungen von Teilen des Erbbaurechts.

## **§ 22**

### **Haftung als Gesamtschuldner**

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

## **§ 23**

### **Rechtsnachfolge**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag und deren Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen in der Weise, dass jeder weitere Rechtsnachfolger in der gleichen Weise verpflichtet wird.

## **§ 24**

### **Kosten**

Der Erbbauberechtigte hat die aus diesem Vertrag einschließlich seiner etwaigen Änderungen entstehenden Kosten, die Grunderwerbsteuer und anfallende Kosten für die Grundstücksteilung und Vermarktung zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuches. Der Erbbauberechtigte trägt auch die Kosten der Vermessung. Die Kosten im Zusammenhang mit der Verlegung bzw. Umverlegung der Strom- und Wasseranschlüsse trägt hingegen der Grundstückseigentümer. Erst wenn diese Arbeiten erfolgt sind, kann auch die Freigabe zum Abriss erfolgen.

Die für den Vollzug dieser Urkunde entstehenden Gerichtskosten trägt der jeweilige Antragsteller.

**§ 25**  
**Genehmigungen**

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung und kraft gesetzlicher Bestimmungen der Genehmigung der Stadt Leverkusen.

Die Genehmigung der Stadt Leverkusen ist ferner erforderlich zur Wirksamkeit von Zustimmungserklärungen des Grundstückseigentümers gemäß den Vereinbarungen in § 4 III und § 7 dieses Vertrages.

**§ 26**  
**Bestandskraftvereinbarung, Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen vertraglichen Vereinbarungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Falle zum Abschluss einer neuen Vereinbarung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung gewollten Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt. Sollte eine Vereinbarung als dingliche nicht wirksam sein, so gilt sie als schuldrechtlich vereinbart. Alle zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen sollen mit Eingang bei dem Notar allen Beteiligten gegenüber unmittelbar rechtswirksam werden. Auf weitere Mitteilung wird allseitig verzichtet.

**VI.**  
**Dingliche Einigung und Grundbucheklärung**

**§ 27**  
**Einigung**

Die Vertragschließenden sind sich über die Bestellung des Erbbaurechtes und der nachfolgenden weiteren Rechte einig.

**§ 28**  
**Eintragungsbewilligungen und -anträge, Vertragsdurchführung**

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter bewilligen und nur der Erbbauberechtigte beantragt:

- (1) In das Grundbuch zulasten des Grundbesitzes einzutragen in Abt. II:
  - an erster Rangstelle das Erbbaurecht.
- (2) für das jeweils vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:
  - a) den Inhalt des Erbbaurechts gemäß Abschnitt II, mit Ausnahme der Bestimmung zu § 13 III, und § 21 V dieses Vertrages.

- b) In Abt. II unter Nummer 1 den Erbbauzins als wertgesicherte Reallast gemäß § 13 I, II und IV sowie § 14 I dieses Vertrages, jedoch mit der Maßgabe, dass die Reallast mit ihrer Eintragung beginnt, zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers.
- (3) Der Notar wird mit der grundbuchmäßigen Durchführung dieser Urkunde sowie der Einholung sämtlicher Genehmigungen beauftragt. Er wird ferner zu jeder Antragstellung, Antragseinschränkung und Antragsrücknahme namens aller Beteiligten aus dieser oder aus fremden Urkunden bevollmächtigt, ebenso zur Abgabe aller Bewilligungen und Anträge namens der Beteiligten, die der Notar zum Vollzug dieser Urkunde oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes für erforderlich oder zweckdienlich hält.
- (4) Alle Grundbuchnachrichten werden an die Beteiligten unmittelbar und an den Notar gesondert erbeten. Der Erbbauberechtigte beantragt, dem Grundstückseigentümer eine unbeglaubigte Abschrift des Erbbaugrundbuches zu erteilen.
- (5) Der Grundstückseigentümer beantragt für alle von ihm beantragten Eintragungen Befreiung von den Gerichtsgebühren gemäß § 122 des Gesetzes über die Justiz im Land Nordrhein-Westfalen (JustG NRW) vom 26.1.2010 (GV.NRW 2010 S. 30).

### **§ 30** **Durchführungsvollmacht**

Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte bevollmächtigen hiermit den amtierenden Notar bzw. seinen Vertreter oder Nachfolger sowie die Notariatsangestellten, und zwar jeden für sich, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, alle weiteren zur Erfüllung des vorstehenden Vertrages erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen entgegenzunehmen und abzugeben, und zwar auf Kosten des Erbbauberechtigten, insbesondere alle etwa notwendigen weiteren Bewilligungen gemäß der heutigen Urkunde abzugeben und die erforderlichen Anträge zu stellen bzw. solche Anträge zu ändern oder zurückzunehmen, die aufgrund gerichtlicher Zwischenverfügungen oder Beschlüssen als für nicht durchführbar erklärt werden. Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Entgegennahme, die Abgabe, die Änderung und die Zurücknahme von Erklärungen, Bewilligungen und Anträgen, die der Form des Erbbaurechtsvertrages bedürfen. Die Bevollmächtigten sind auch ermächtigt, die Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung von Anpassungen und Ausdehnungen im Zusammenhang mit der Bestellung oder Löschung von Dienstbarkeiten oder anderen Rechten erforderlich oder zweckdienlich sind.

Darüber hinaus wird der Notar ermächtigt, alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen und Negativatteste einzuholen, die mit Eingang bei ihm allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.

Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden, der die vertragsgemäße Verwendung zu überwachen hat.

Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass von dieser Vollmacht nur Gebrauch gemacht werden darf, wenn die Vertragsparteien einem vom Notar vorzulegenden Entwurf der Urkunde schriftlich oder per Email zugestimmt haben.

Diese Niederschrift wurde vom Notar den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von dem Notar sowie den Erschienenen eigenhändig unterschrieben.

## Anlage 2

### Kriterien zur Vergabe von Erbbaurechten<sup>17</sup>

Mehrere Anlässe werden zukünftig vorkommen, zu denen Erbbaurechte an „neue“ Erbbauberechtigte vergeben werden. So etwa immer dann, wenn aktuelle Erbbaurechtsverträge zeitlich auslaufen und ein Anschlusskontrakt nicht zustande kommt. Nach dem Ausspruch des Heimfalls würden Erbbaurechte gemäß § 3 ErbbauRG auf einen Dritten übertragen werden. Dieser Dritte wäre ein neuer Erbbauberechtigter. Und nicht zuletzt im Falle gänzlich neu zu vergebender Erbbaurechte würde ebenfalls eine Auswahl zu tätigen sein.

Doch wie soll die Auswahl von Statten gehen? Es ist erfahrungsgemäß zu erwarten, dass eine Warteliste sehr schnell sehr voll wäre. Die bloße Vergabe nach Wartezeit ohne Einbeziehung der ortsbezogenen und sozialbezogenen Kriterien erscheint nicht angemessen.

Darum soll folgender Kriterienkatalog mit entsprechenden Indexpunkten für die Vergabe von Erbbaurechten maßgeblich sein.

#### 1. Lokale Kriterien:

a) Gemeldeter, tatsächlicher Wohnsitz in Leverkusen seit:

1 bis 5 Jahren, oder	80 Punkte
6 bis 10 Jahren, oder	85 Punkte
11 oder mehr Jahren	90 Punkte

Eine ehemalige Hauptwohnsitzzeit wird hier angerechnet.

Plus:

Wohnsitz in der Gemarkung des Baugebietes (min. seit 2 Jahren)	70 Punkte
--	-----------

Eine ehemalige Hauptwohnsitzzeit in der Gemarkung des Baugebietes wird hier ebenfalls angerechnet.

b) Ausübung einer Erwerbstätigkeit in Leverkusen seit:

1 bis 5 Jahren	30 Punkte
6 bis 10 Jahren	35 Punkte
11 oder mehr Jahren	40 Punkte

Als Erwerbstätige gelten neben den sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigten auch Beamte und Selbständige.

---

<sup>17</sup> Angelehnt an den entsprechenden Kriterienkatalog der Stadt Kerpen, „Richtlinie für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke in der Kolpingstadt Kerpen“, beschlossen am 24.09.2019.

c) Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit unter Vorlage der Ehrenamtskarte:

Ehrenamtliche Tätigkeit	15 Punkte
-------------------------	-----------

## 2. Soziale Kriterien:

a) Familienstand:

Verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft	30 Punkte
Alleinerziehend	30 Punkte

Als Alleinerziehende werden die Elternteile bezeichnet, welche mit einem oder mehreren Kindern unter 18 Jahren zusammenleben und allein erziehen.

Plus:

Jung verheiratet (beide < 40 J. alt) und < 5 Jahre verheiratet.	5 Punkte
---	----------

b) Kinder (je Kind bis 25 Jahren i. S. d. § 32 Einkommenssteuergesetzes im Haushalt gemeldet und wohnhaft):

1. bis 2. Kind	10 Punkte
3. bis weiteres Kind	20 Punkte

Zu den Kindern gehören auch die noch ungeborenen Kinder ab der 13. Schwangerschaftswoche.

c) Behinderung einer Bewerberin oder eines Bewerbers oder eines im Haushalt lebenden Familienangehörigen:

Grad der Behinderung (0 – 49 %)	20 Punkte
Grad der Behinderung (50–100 %)	25 Punkte

d) Pflegebedürftigkeit einer Bewerberin oder eines Bewerbers oder eines im Haushalt lebenden Familienangehörigen:

Pflegegrad 1 – 3	20 Punkte
Pflegegrad 4 - 5	25 Punkte

e) Personen, die das 55. Lebensjahr vollendet haben:

Ab Vollendung des 55. Lebensjahres	20 Punkte
------------------------------------	-----------

f) Einhaltung der Einkommensgrenze des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW:

Einkommensgrenze eingehalten	45 Punkte
------------------------------	-----------

Sollen Erbbaurechte vergeben werden, so werden die Bewerberinnen bzw. Bewerber mit der höchsten kumulierten Punktezahl berücksichtigt. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

Folgende Unterlagen sind – falls jeweils zutreffend - den Bewerbungen in Kopie beizufügen:

- Personalausweis oder Reisepass
- letzter Einkommensteuerbescheid (nicht älter als 2 Jahre)
- letzte Bilanz bzw. Einnahmeüberschussrechnung (nicht älter als 2 Jahre)
- letzter Rentenbescheid
- aktueller Kindergeldnachweis
- aktueller Mutterpass
- aktuelle erweiterte Meldebescheinigung mit Familienverband
- aktuelle Arbeitgeberbescheinigung bzw. Verdienstabrechnung
- Gewerbeanmeldung
- Ehrenamtskarte
- Heiratsurkunde
- Bescheid über den Grad der Behinderung bzw. Schwerbehindertenausweis
- Bescheid über den Pflegegrad
- aktuelle Bescheinigung über die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach dem WFNG NRW

Kriterienpunkte werden nur dann vergeben, wenn die entsprechenden Nachweise zum Zeitpunkt der Auswertung vollständig vorliegen. Nachgereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt.