

## **E Zusammenfassung und Schlussfolgerungen aus den Untersuchungen zum marktüblichen Erbbauzins**

---

Die anfängliche Höhe des Erbbauzinses bei der Neubestellung eines Erbbaurechts unterliegt grundsätzlich der freien Vereinbarung der Vertragsparteien.

Zu Ziffer B.2, Seite 11ff wurde der marktübliche Erbbauzins als der Betrag definiert, der am Wertermittlungsstichtag bei der Neubestellung eines vergleichbaren Erbbaurechts marktüblich gezahlt wird. Es handelt sich dabei um eine Definition aus der Wertermittlungslehre; eine Legaldefinition des Begriffs ist nicht bekannt.

Gemäß den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Exposés ist die Vereinbarung des Erbbauzinses als wiederkehrendes Entgelt für die Laufzeit des Erbbaurechts als Prozentsatz des Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks beabsichtigt. Dieser Prozentsatz soll den marktüblichen Erbbauzinssatz abbilden.

Nach *Oefele 2016* sind in Deutschland etwa 3% der wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Erbbaurecht vergeben, wobei dieser Teilmarkt von einigen wenigen Erbbaurechtsgebern dominiert wird (vorrangig Kirchen, Kommunen, Stiftungen).<sup>57</sup> Hierdurch unterscheidet sich das Marktumfeld der Erbbaurechte wesentlich von dem Marktumfeld des ‚Volleigentums‘<sup>58</sup>, in dem zum einen eine Vielzahl an Verkäufergruppen agiert und andererseits ein weitaus größeres Angebot an Grundstücken besteht (idealtypischer Markt mit einer Vielzahl von Anbietern und Nachfragern).

Berücksichtigt man die lange Laufzeit von Erbbaurechten (meist  $\geq 50$  Jahre), ist der Anteil an Neubestellungen von Erbbaurechten verschwindend gering. Durch die geringe Anzahl an Transaktionen von unbebauten Erbbaurechten sind statistisch gesicherte Aussagen zur Marktüblichkeit insbesondere auf kleinräumiger Ebene kaum möglich.

Für die Landeshauptstadt Wiesbaden haben sich keine üblichen Erbbauzinssätze herausgebildet.<sup>59</sup> Ein marktüblicher Erbbauzins bzw. Erbbauzinssatz kann aus dem lokalen Markt nicht abgeleitet werden.

---

<sup>57</sup> Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen der landesweiten Auswertung der Kaufpreissammlungen (vgl. Abschnitt D.1, Seite 22ff).

<sup>58</sup> Der Begriff „Volleigentum“ wird hier verwendet im Sinne von „nicht mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück“.

<sup>59</sup> Innerhalb der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses in den letzten 10 Jahren keine Verkäufe im Teilmarkt der Erbbaurechte registriert.

Zu Abschnitt D, Seite 22ff wurden daher bundesweite Untersuchungen zur Höhe des vertraglichen Erbbauzinses bei der Neubestellung von Erbbaurechten im Teilmarkt der Wohnbauflächen in folgendem Umfang durchgeführt:

- Untersuchung der Datensätze der 17 regionalen Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen

Die Auswertung der Immobilienmarktberichte des Jahres 2020 ergab, dass Veröffentlichungen zu marktüblichen Erbbauzinsen und Erbbauzinssätzen nicht vorliegen.

Die Auswertung der Datensätze der Kaufpreissammlungen (Kauffälle über Neubestellung von Erbbaurechten in den letzten 4 bis 6 Jahren) der 17 Gutachterausschüsse ergab, dass lediglich bei 6 Gutachterausschüssen Kauffälle vorlagen, die zur Auswertung geeignet waren. Hierbei sind ca. 85% dem Teilmarkt individueller Wohnungsbau zuzuordnen und ca. 15% dem Teilmarkt Geschosswohnungsbau. Insgesamt lagen 37 Kauffälle vor. Bei 10 Gutachterausschüssen lagen keine zur Auswertung geeigneten Kauffälle mangels Datenlage vor; 1 Gutachterausschuss teilt mit, dass der vorhandene Datensatz vorrangig Erbbaurechte kirchlicher Grundstückseigentümer sowie Erbbaurechte, bei denen die Stadt Frankfurt a.M. sowie stadtnahe Stiftungen als Erbbaurechtsgeber auftreten, abbildet.

- Untersuchung bei 31 kommunalen Erbbaurechtsgebern zu üblichen vertraglich vereinbarten Erbbauzinsen und Erbbauzinssätzen<sup>60</sup>

Bis zur abschließenden Fertigstellung des Gutachtens lagen 26 Auskünfte vor, von denen 18 Kommunen Angaben zu üblicherweise vertraglich vereinbarten Erbbauzinsen erteilen konnten. Es wurden zusätzlich Informationen zu vertraglich vereinbarten Erbbauzinsen durch Literaturstudium eruiert. Somit konnten insgesamt 23 Kommunen zur Auswertung herangezogen werden.

- Untersuchung bei kirchlichen Erbbaurechtsgebern (7 Erzbistümer, Evangelische Kirche in Deutschland, Stiftung Schoenau) zu üblichen vertraglich vereinbarten Erbbauzinsen und Erbbauzinssätzen

Bis zur abschließenden Fertigstellung des Gutachtens lagen 6 Auskünfte von Erzbistümern, eine Auskunft der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau sowie eine Auskunft der Stiftung Schoenau vor. Ergänzend wurden die Richtlinien der Lippischen Landeskirche untersucht.

Zudem wurde in die Umfrage das Bundesamt für Immobilienaufgaben sowie die Klosterkammer

---

<sup>60</sup> Die Auswahl erfolgte unter Heranziehung der Ergebnisse einer Befragung durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (Stand: 30.08.2018) unter 60 Städten, an der sich 49 Städte beteiligten. In den ausgewählten Städten waren Erbbaurechtsbestellungen nachweisbar (vgl. DVW 2019, hier: S. 15ff).

Hannover eingebunden; Auskünfte lagen bis zur abschließenden Fertigstellung des Gutachtens nicht vor. Die Untersuchung wurde durch Auswertung externer Studien ergänzt.

Auf Grundlage der Datensätze der vorgenannten Untersuchung lässt sich folgendes feststellen:

- Im Bundesland Hessen liegt nur eine geringe Anzahl an zeitnahen Kauffällen zur Neubestellung von Erbbaurechten vor. Dabei wurden hauptsächlich Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau vergeben, seltener für den Geschosswohnungsbau.
- Bei kommunalen und kirchlichen Erbbaurechtsgebern wird bei der Vereinbarung des Erbbauzinses unter Anwendung eines Erbbauzinssatzes eher selten nach dem Teilmarkt (Geschosswohnungsbau/individueller Wohnungsbau) differenziert.
- Für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus werden Erbbauzinssätze mit dinglicher Wirkung häufig vereinbart in der Spanne von 3,0% bis 5,0%; das Minimum liegt bei 1,5%, das Maximum bei 6,0%. Tendenziell liegen die Erbbauzinssätze kirchlicher Erbbaurechtsgeber über denen kommunaler Erbbaurechtsgeber. Es werden schuldrechtliche, meist zeitlich begrenzte Ermäßigungen eingeräumt; diese variieren stark in ihrer Ausprägung. Durch die Ermäßigungen wurden Erbbauzinssätze von bis zu 0,5% festgestellt.
- Für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus (inkl. sozialer Wohnungsbau) werden Erbbauzinssätze mit dinglicher Wirkung häufig ebenfalls vereinbart in der Spanne von 3,0% bis 5,0%; das Minimum liegt bei rd. 1,0%, das Maximum bei 6,0%. Auch hier werden oftmals zeitlich begrenzte schuldrechtliche Ermäßigungen eingeräumt, i.d.R. verknüpft an die Mietbindung bei öffentlich gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau.
- Es handelt sich i.d.R. um einen pauschal festgelegten Zinssatz, der im gesamten räumlichen Wirkungsbereich des jeweiligen Erbbaurechtsgebers Anwendung findet. Der Erbbauzins ermittelt sich durch Multiplikation des Zinssatzes mit einer fest definierten Bemessungsgrundlage.
- Der Zinssatz wird überwiegend ganzzahlig oder als 5/10-Wert vereinbart.
- Die Bemessungsgrundlage, auf die sich der vereinbarte Zinssatz bezieht, variiert. Es wird oft Bezug genommen auf den Bodenrichtwert, den erschließungsbeitragsfreien oder erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert, den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks.
- Auswirkungen der Niedrigzinsphase können dergestalt festgestellt werden, dass bei einer Vielzahl der kommunalen Erbbaurechtsgeber in jüngster Zeit neue Beschlüsse zur Vereinbarung von zeitlich begrenzten Reduzierungen der dinglich vereinbarten Erbbauzinssätze gefasst wurden bzw. aktuell eine Neuausrichtung bei der Vergabe von Erbbaurechten erfolgt.

Allgemein festzuhalten ist, dass bei kommunalen Erbbaurechtsgebern die Gestaltung von Erbbaurechtsverträgen häufig unter politischen Gesichtspunkten stattfindet.<sup>61</sup> Auch kirchliche Erbbaurechtsgeber verfolgen bei der Vergabe von Erbbaurechten oftmals soziale Zwecke. Erbbauzinssätze bleiben über einen langen Zeitraum konstant. Sie sind entkoppelt vom Kapitalmarkt; der „Preis“ ist in diesem Teilmarkt nicht die maßgebende Variable, die Angebot und Nachfrage ins Gleichgewicht bringt.<sup>62</sup>

Gemäß einer im Dezember 2019 durchgeführten Studie<sup>63</sup> von Jones Lang LaSalle unter etwa 110 Erbbaurechtsgebern spielen bei der Höhe des vereinbarten Erbbauzinses der Bodenrichtwert, der Grundstückswert insgesamt und die Art des Erbbaurechtsnehmers (z.B. privatwirtschaftliches Unternehmen, Stiftung) eine signifikante Rolle; weitere festgestellte Einflussfaktoren sind:

- Region
- Stadt
- Stadtteil
- Umfang der Verfügungsbeschränkungen im Erbbaurecht
- vom Erbbaurechtsgeber getätigte Investitionen
- Mietpreis im Gebäude
- Laufzeit des Erbbaurechts

Diese Differenziertheit ließ sich anhand des hier vorliegenden Datensatzes nicht abbilden.

Während Wertentwicklungen im Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus und des individuellen Wohnungsbaus im Volleigentum von einer Vielzahl an Einflussgrößen und insbesondere der Lage (sowohl Makro- als auch Mikrolage) abhängig ist, werden Erbbauzinssätze meist unabhängig von der Lage des Objekts in der Kommune bzw. dem Wirkungsbereich des jeweiligen Erbbaurechtsgebers pauschal mit einem Prozentsatz vereinbart. Dies bedeutet, dass zwischen hochpreisigen Lagen und strukturschwächeren Lagen mit niedrigerem Bodenwertniveau der Erbbauzinssatz nicht variiert.

Erbbauzinssätze in Höhe von 3,0% bis 5,0% lassen die Schlussfolgerung zu, dass bei der Vereinbarung von Erbbauzinsen die auf dem Immobilienmarkt herrschende Dynamik keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielt: Erbbauzinssätze in Höhe von rd. 4,0% bis 5,0% sind in den Ausführungen von *Pesl 1910* bereits genannt worden; die in den vergangenen Jahrzehnten neu vereinbarten Erbbauzinssätze sind augenscheinlich nicht von den jeweils aktuellen Finanzierungszinsen beeinflusst.<sup>64</sup> Dies deckt sich auch mit der dem Unterzeichner vorliegenden Vielzahl an Erbbaurechtsverträgen, bei denen bereits im Zeitraum von 1960 bis 1980 Erbbauzinssätze von 4,0% bis 5,0% vereinbart wurden.

---

<sup>61</sup> Vgl. auch *Löhr 2016*, Seite 1.

<sup>62</sup> Vgl. Stellungnahme des Deutschen Erbbaurechtsverbands zum Referentenentwurf der ImmoWertV (Stand: 01.02.2021).

<sup>63</sup> Vgl. *JLL 2020*.

<sup>64</sup> Vgl. auch *Lindner 2019*.

Die Vereinbarung von Erbbauzinssätzen, die über den Kapitalmarktzinssätzen liegen, kann hauptsächlich auf den Nachfrageüberhang in einem „Primärmarkt“ (d.h. bei der Erstbestellung von Erbbaurechten), der teilweise monopolisiert ist, zurückgeführt werden. Gleichwohl lassen die zunehmend in jüngster Zeit neu gefassten Beschlüsse der kommunalen Erbbaurechtsgeber den Rückschluss zu, dass eine Etablierung am Markt nur durch Reduzierung des Erbbauzinssatzes auf 1,0% bis 2,0% möglich ist, die häufig als temporäre, schuldrechtliche Vereinbarung ausgehandelt wird. Die Höhe des Erbbauzinses und somit die Höhe des Erbbauzinssatzes wird aus dem Primärmarkt weitestgehend von den Erbbaurechtsgebern geprägt. Seltener erfolgt die Vereinbarung des Erbbauzinses auf dem Verhandlungsweg.

Festzustellen ist, dass auf der Grundlage der durchgeführten bundesweiten Umfrage zu Erbbauzinshöhen im Teilmarkt der Wohnbauflächen ein erheblicher Schwankungsbereich auffällt mit Zinssätzen in der Spanne von rd. 1,0% bis 6,0%. Die Untersuchung zeigte jedoch auch, dass die temporäre, meist schuldrechtliche Absenkung des Erbbauzinssatzes im aktuellen Marktumfeld als „zeitgemäß“ angesehen werden kann.

Wie bereits erwähnt, ist die Marktgängigkeit des Erbbaurechts nicht allein abhängig von der Höhe des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses. Bei Erbbauzinssätzen, die über den derzeitigen Kapitalmarktzinssätzen liegen, bedarf es insbesondere der Steuerung über vertragliche Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag mit der Schaffung von Anreizen. *RICS 2019* zeigt anhand von Beispielrechnungen, dass ein Aussetzen der Erbbauzinzahlung für die ersten 5 Jahre oder eine dauerhafte Reduzierung der jährlichen Erbbauzinsen deutliche Auswirkungen auf die Investmentberechnungen des Erbbaurechtsnehmers haben. Durch derartige Reduzierungen sind Gegenleistungen in Form von sozialen und/oder städtebaulichen Zielsetzungen hiernach darstellbar.<sup>65</sup>

Diesbezüglich wird auch verwiesen auf die Auskunft der Stadt Stuttgart: In Rücksprache mit Wohnungsunternehmen und der L-Bank wurde festgestellt, dass insbesondere die Beleihbarkeit des Erbbaurechts problematisch sei und hierdurch die Rechtsform Erbbaurecht am Markt wenig Akzeptanz findet. Die Beleihbarkeit ist abhängig von der Laufzeit (hier werden 100 Jahre empfohlen), dem dinglich gesicherten Erbbauzins (schuldrechtliche Ermäßigungen spielen keine Rolle, da diese bei der Ermittlung des Beleihungswerts unberücksichtigt bleiben), den Entschädigungsvereinbarungen bei Heimfall und vor allem bei Zeitablauf des Erbbaurechts, den Zustimmungserfordernissen des Grundstückseigentümers, der Belastungsgrenze, bis zu der der Grundstückseigentümer einer Belastung des Erbbaurechts zustimmt, und ggf. Rangrücktritte hinter Sicherungsgrundpfandrechten aus Förderungen.

Einfluss auf die Marktgängigkeit von Erbbaurechten können neben dem Erbbauzins, Nutzungsvorgaben, und den vorstehenden Einflussgrößen auch Verfügungsbeschränkungen und die Art der Wertsicherungsklausel haben.

Zur Attraktivitätssteigerung des Erbbaurechts wären hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses

---

<sup>65</sup> Vgl. *DVV 2019*, S. 28.

zeitlich begrenzte schuldrechtliche Reduzierungen bspw. in nachstehender Form denkbar:

- Staffelveinbarungen
- Aussetzen von Erbbauzinsszahlungen
- Vereinbarung von Überprüfungsmechanismen (z.B. Änderungen am Kapitalmarkt) oder Absichtserklärungen

Hinzuweisen sei, dass insbesondere im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus nicht finanzwirtschaftliche Überlegungen bei der Kaufpreisentscheidung vorherrschend sind, sondern häufig auch subjektive Interessen.<sup>66</sup>

Denkbar wäre ein schuldrechtlich vereinbarter, temporärer Erbbauzinssatz in Höhe des marktgerechten Erbbauzinssatzes, der sich beispielsweise in Anlehnung an *Löhr 2016* ergibt.

*Lindner 2019* schlägt die Vereinbarung eines dinglichen Erbbauzinses in Höhe von beispielsweise 5,0% des Bodenwerts vor und eine zweite dingliche Vereinbarung, die den Erbbauzins bei 2,25% des jeweils aktuellen Boden(richt)werts kappt, d.h. dem Erbbauberechtigten wird zugesichert, dass innerhalb der Vertragslaufzeit nie mehr als 2,25% des jeweils aktuellen Bodenwerts gezahlt werden muss.

Anmerkung: Rechtlich wird zwischen dem dinglichen Erbbauzins (Erbbauzinsreallast) und dem schuldrechtlichen Erbbauzins differenziert. Bei einer schuldrechtlichen Vereinbarung kommen Rechtsbeziehungen nur zwischen den Vertragsschließenden zustande, hier z.B. zwischen dem (ersten) Grundstückseigentümer und dem ersten Erbbauberechtigten, sofern sie bei Vertragsbeginn vereinbart sind. Der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins ermöglicht im Unterschied zur Erbbauzinsreallast keine Vollstreckung in das Erbbaurecht aus einem dinglichen Titel. Es kann somit neben bzw. anstelle des in § 9 ErbbauRG geregelten dinglichen Erbbauzinses im Erbbauerechtsvertrag schuldrechtlich eine abweichende Vereinbarung zur Höhe des Erbbauzinses bestehen.<sup>67</sup>

Im Ergebnis der vom Unterzeichner durchgeführten Untersuchung kann festgestellt werden, dass die heterogene Datenlage zu den am Markt vereinbarten Erbbauzinssätzen die statistisch gesicherte Ableitung eines marktüblich erzielbaren Erbbauzinses nicht zulässt. Es kann nur allgemein festgestellt werden, dass Erbbauzinssätze im Teilmarkt der Wohnbauflächen ohne Differenzierung nach individuellem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau als wertgesicherte, zwangsversteigerungsfeste Erbbauzinsreallast auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes meist in der Spanne von 3,0% bis 5,0% vereinbart werden (vgl. Häufigkeitsverteilungen, Abbildung 9, Seite 63 und Abbildung 10, Seite 66). Anhand der Häufigkeitsverteilung lässt sich aber auch ein Trend zu einem Erbbauzinssatz von 4,0% als Grundlage für die Verdinglichung wertgesicherter Erbbauzinsreallasten ableiten.

Für die zu Abschnitt C, Seite 17ff aufgeführten Bewertungsobjekte ergeben sich hieraus unter Heranziehung der ermittelten Bodenwerte (erschließungsbeitragsfrei) die in Tabelle 14, Seite 75

<sup>66</sup> Wie in *Debus 2021* festgestellt, spielte die Höhe des Erbbauzinses bei Erbbauerechten, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, auf dem Immobilienmarkt in Frankfurt a.M. keine bzw. nur eine untergeordnete Rolle.

<sup>67</sup> Vgl. auch *Kleiber digital 2021*, hier: Teil VIII; Ziffer 2.3.1, Rn. 78.

dargestellten Spannenwerte der Erbbauzinsen.

Tabelle 14: Erbbauzinsen als Spannenwerte der 4 Bewertungsobjekte in der Landeshauptstadt Wiesbaden bei einem Erbbauzinssatz von 3,0% (unterer Spannenwert) und 5,0% (oberer Spannenwert). Zudem sind die Erbbauzinsen bei einem Erbbauzinssatz von 1,50% abgebildet.

	Bemessungs- grundlage (Bodenwert*)	unterer Spannenwert (verdinglicht)		oberer Spannenwert (verdinglicht)		schuldrechtliche Er- mäßigung (anfänglich)	
		Erbbau- zinssatz	Erbbauzins	Erbbau- zinssatz	Erbbauzins	Erbbau- zinssatz	Erbbauzins
Nr. 1	2,90 Mio. €	3,00%	87.000,00 €	5,00%	145.000,00 €	1,50%	43.500,00 €
Nr. 2	4,15 Mio. €	3,00%	124.500,00 €	5,00%	207.500,00 €	1,50%	62.250,00 €
Nr. 3	1,50 Mio. €	3,00%	45.000,00 €	5,00%	75.000,00 €	1,50%	22.500,00 €
Nr. 4	2,25 Mio. €	3,00%	67.500,00 €	5,00%	112.500,00 €	1,50%	33.750,00 €

\* erschließungs-/kostenerstattungsbeitragsfrei zum Stichtag 19.03.2020 gemäß Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden

Der Anlage 1 dieses Gutachtens sind rein nachrichtlich Modellrechnungen zu entnehmen bei einem Zinssatz von 4,00% (Mittelwert der vorgenannten Spanne) und einem reduzierten Zinssatz von 1,50%. Hierbei werden drei Szenarien betrachtet:

- Szenario I
  - Bodenwertsteigerung von Ø 5,0% p.a.
  - Steigerung des Verbraucherpreisindex für Deutschland von Ø 2,5% p.a.

Dies entspricht in etwa den durchschnittlichen Wert-/Preisentwicklungen der letzten 57 Jahre (vgl. Tabelle 1, Seite 8).
- Szenario II
  - Bodenwertsteigerung von Ø 3,0% p.a.
  - Steigerung des Verbraucherpreisindex für Deutschland von Ø 2,0% p.a.

Im Vergleich zu Szenario I entwickeln sich Bodenwert und Verbraucherpreisindex „moderater“.
- Szenario III
  - Bodenwertsteigerung von Ø 1,0% p.a.
  - Steigerung des Verbraucherpreisindex für Deutschland von Ø 1,5% p.a.

Entgegen den vergangenen Wert-/Preisentwicklungen steigt im Szenario III der Verbraucherpreisindex im Durchschnitt stärker als der Bodenwert.

Die sich hieraus ergebenden (fiktiven) Erbbauzinsen und (fiktiven) Bodenwerte bei Ablauf des Erbbaurechts in 66 Jahren sowie weitere Verhältniszahlen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die zu Abschnitt D, Seite 22ff durchgeführten bundesweiten Untersuchungen haben jedoch auch gezeigt, dass bedingt durch das bestehende Niedrigzinsumfeld neben der Vereinbarung einer Erbbauzinsreallast (dinglicher Erbbauzins) eine Etablierung am Markt nur durch die Reduzierung des Erbbauzinses erreicht werden kann, die häufig in Form einer schuldrechtlichen Vereinbarung mit zeitlicher Befristung vereinbart wird.

Die vorstehenden Ergebnisse der Untersuchung decken sich auch mit den Einschätzungen von Herrn Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands e.V. und Leiter der Abteilung Liegenschaften der Klosterkammer Hannover, im Rahmen eines persönlichen Erfahrungsaustauschs am 12.04.2021. Auch nach seiner Einschätzung können Erbbaurechtsverträge in Zeiten der Niedrigzinsphase dergestalt am Markt Akzeptanz finden, wenn die Interessen des Erbbaurechtsgebers mit der Absicherung des seit Einführung des Erbbaurechts in etwa konstanten, höheren Erbbauzinssatzes als Grundlage der Erbbauzinsreallast (dinglicher Erbbauzins) berücksichtigt werden, wobei der aktuellen Zinssituation optional durch eine schuldrechtliche Vereinbarung eines zeitweise reduzierten Erbbauzinses auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes in der Spanne von 1,0% bis 2,0% Rechnung getragen werden kann. Zudem habe sich die Vereinbarung von Wertsicherungsklauseln über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland am Markt etabliert.

Die große Spannenbreite der Erbbauzinssätze und die unterschiedlichen Regelungen zu einer temporären schuldrechtlichen Absenkung des Erbbauzinses bzw. Erbbauzinssatzes legen die Vermutung nahe, dass hierbei verschiedene Interessenlagen bei den Erbbaurechtsgebern verfolgt werden: soziale Aspekte einerseits und Renditeoptimierung andererseits bei Ausnutzen der monopolähnlichen Situation. Werden Erbbaurechte beispielsweise im Bieterverfahren vergeben, kann hier davon ausgegangen werden, dass dies vor einem renditeorientierten Hintergrund erfolgt; hier dürften Erbbauzinssätze von  $\geq 4\%$  erzielbar sein. Bei sozialen Erwägungen werden Erbbaurechte nicht vor dem Hintergrund der Renditeoptimierung vergeben; es ergeben sich systemimmanent niedrigere Erbbauzinssätze. In diesem Teilmarkt sind auch unentgeltliche Erbbaurechte feststellbar.

Somit bestehen zwei unterschiedliche Märkte, die untereinander nicht vergleichbar sind.

Interpretiert man die auftraggeberseits übersandten Exposés zum Konzeptverfahren mit dem formulierten Ziel des bezahlbaren Wohnens und dem expliziten Ausschluss des Bieterverfahrens dergestalt, dass die Vergabe des Erbbaurechts aus sozialen Erwägungen erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden das Erbbaurecht nicht vor dem Hintergrund des maximal erzielbaren Erbbauzinses vergeben werden soll.



Bei isolierter Betrachtung der Teilmärkte kann in dem Teilmarkt der Erbbaurechtsgeber, die bei der Vergabe von Erbbaurechten vorrangig soziale Interessen verfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der in Abschnitt D.5, Seite 57ff dargestellten Häufigkeitsverteilungen, im vorliegenden Fall die Vereinbarung nachstehender Erbbauzinsen als marktkonform erkannt werden:

- **Bewertungsobjekt Nr. 1**  
Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00% des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (2.900.000,00 €), mithin 116.000,00 € p.a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses auf 1,50%, mithin 43.500,00 € p.a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland
- **Bewertungsobjekt Nr. 2**  
Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00% des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (4.150.000,00 €), mithin 166.000,00 € p.a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses auf 1,50%, mithin 62.250,00 € p.a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland
- **Bewertungsobjekt Nr. 3**  
Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00% des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (1.500.000,00 €), mithin 60.000,00 € p.a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses auf 1,50%, mithin 22.500,00 € p.a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland
- **Bewertungsobjekt Nr. 4**  
Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00% des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (2.250.000,00 €), mithin 90.000,00 € p.a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses auf 1,50%, mithin 33.750,00 € p.a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland

Bezüglich der zeitweisen schuldrechtlichen Reduzierung lässt sich ein Trend erkennen zur Begrenzung auf einen Zeitraum von zunächst 15 bis 20 Jahren (vgl. Städte Berlin, Bonn, Bremen, Karlsruhe).

Für den Teilmarkt der Erbbaurechtsgeber, die Erbbaurechte vorrangig vor dem Hintergrund der Renditeoptimierung vergeben, sind höhere Erbbauzinssätze darstellbar. Hier können

Erbbauzinssätze für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus sowie des Geschosswohnungsbaus von  $\geq 4,0\%$  ohne Vereinbarung einer temporären schuldrechtlichen Reduzierung als marktkonform erkannt werden. Die Höhe der Erbbauzinsen wird dabei teils auch im Bieterverfahren (zum Höchstgebot) bestimmt.

Im Ergebnis entscheidet über die hinter der Bestimmung des marktüblichen Erbbauzinses stehende Motivation der Erbbaurechtsgeberin, an welcher Marktgruppe sich die Aufgabenstellung zu orientieren hat. Die dahinterstehende Motivation ist eine politische Entscheidung, die sich durch Umfrageergebnisse nicht lösen lässt.

Es sei nochmals darauf hinzuweisen, dass aufgrund der heterogenen und geringen Datenlage die statistisch gesicherte Ableitung des marktüblichen Erbbauzinses nicht möglich ist und somit aus der Häufigkeitsverteilung nur ein Trend abgeleitet werden kann – dies gilt sowohl für den dinglichen als auch den schuldrechtlichen Erbbauzins.

**Hinweis:** Überlegungen zu einer Reduzierung des Erbbauzinses bei sozialer Zweckbindung (soziale Wohnraumförderung) wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Gemäß den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Verkehrswertgutachten 27-2020 und 28-2020 wurde der Einfluss auf den Bodenwert durch Fördermaßnahmen bei dem Bewertungsobjekt 2 geschätzt auf 40,00 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Wertermittlungstichtag: 13.08.2020) und bei dem Bewertungsobjekt 3 geschätzt auf 55,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Wertermittlungstichtag 13.08.2020). Bei Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten reduzierten Bodenwerte bei sozialer Zweckbindung würde sich der Erbbauzinssatz nur moderat reduzieren von bspw. 4,0% auf 3,8% oder von 1,5% auf 1,4%. Im Vergleich zu anderen kommunalen Erbbaurechtsgebern ist die Ermäßigung vergleichsweise gering: Die Stadt Recklinghausen räumt bspw. für die Dauer der öffentlichen Förderung eine Reduzierung des Erbbauzinses um 50% von 4,0% (dinglich) auf 2,0% (schuldrechtlich) ein. In *DVW 2019* werden weitere Ansätze zur alternativen oder zusätzlichen Berücksichtigung bei sozialer Zweckbindung dargestellt. Die Auswertungen der Auskünfte der Kommunen ergab, dass im Teilmarkt der sozialen Wohnraumförderung verschiedene Konzepte zur Reduzierung des Erbbauzinses bestehen. So wird beispielsweise in der Stadt Köln ein reduzierter Erbbauzinssatz von 1,5% vereinbart bezogen auf einen nutzungsorientierten Verkehrswert, der Wertbeeinflussungen aufgrund des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus berücksichtigt – es findet hierdurch eine Doppelberücksichtigung statt; reduzierte Erbbauzinssätze im Teilmarkt des sozialen Wohnungsbaus sind u.a. auch in den Städten Stuttgart, Wolfsburg, Bremen, Münster, Frankfurt a.M. nachweisbar.

Köln, den 02.07.2021

- Seitz -  
Sachverständiger