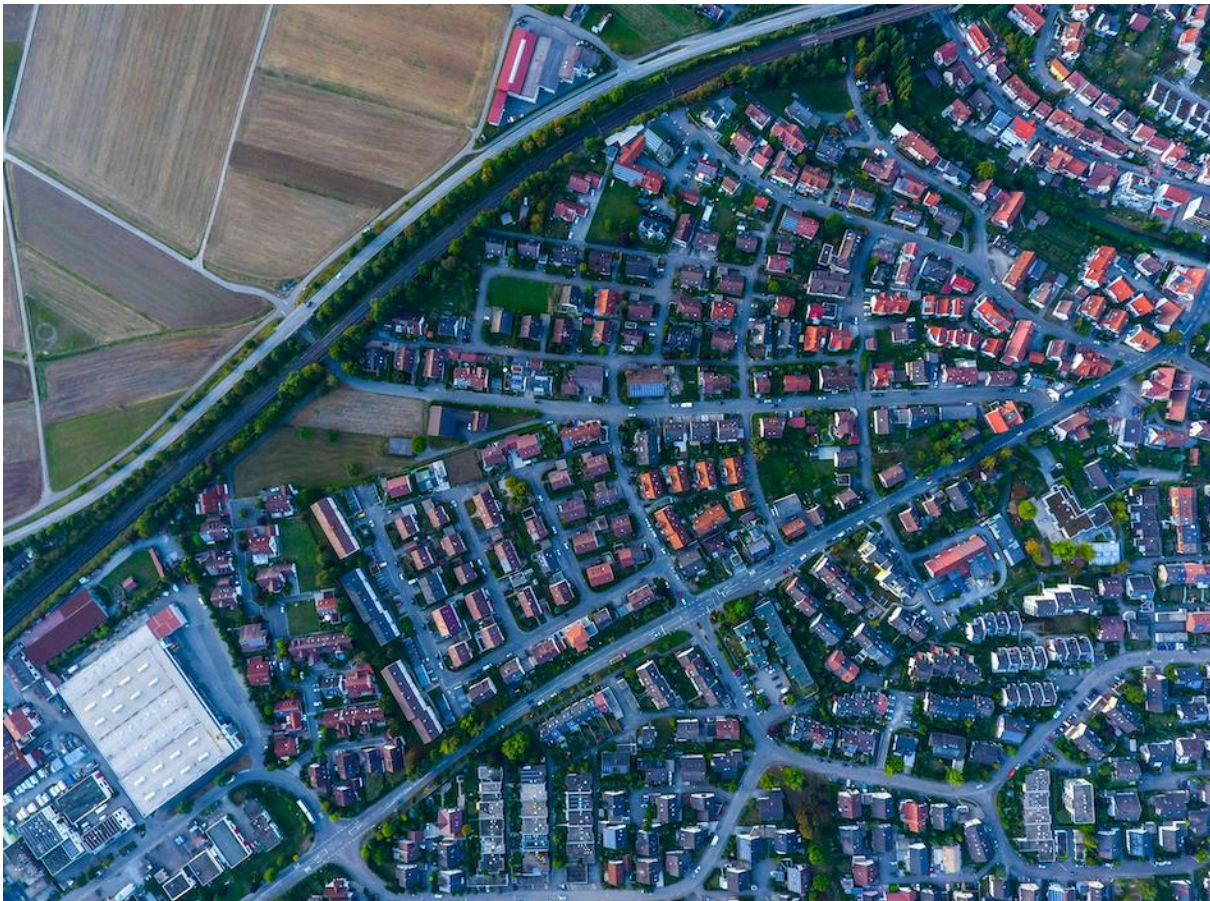


Pressemitteilung

Müssen Erbbaurechte sozial sein?



Berlin, 30.07.2024. Immer mehr Kommunen in Deutschland vergeben Erbbaurechte – häufig zu besonders günstigen Konditionen, um bestimmte Bevölkerungsgruppen zu unterstützen. Doch nicht jedes Erbbaurecht erfüllt einen sozialen Zweck. Darauf weist der Deutsche Erbbaurechtsverband hin.

Beim Erbbaurecht werden das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an dem darauf stehenden Gebäude voneinander getrennt. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer an den Grundstückseigentümer einen Erbbauzins.

Viele Städte sowie spezielle Stiftungen gewähren bestimmten Personen – wie beispielsweise Familien oder Baugemeinschaften – einen Rabatt auf den Erbbauzins, um ihnen Wohnen im Eigentum oder bestimmte Projekte im Sozial- oder kulturellen Bereich zu ermöglichen. Wenn auf den Erbbaurechtsgrundstücken Mietwohnungen entstehen, können die Erbbaurechtsgeber auch Vorgaben zur Miethöhe machen. Auf diese Weise sollen zum Beispiel in Hamburg Wohnungen mit 100-jähriger Mietpreisbindung entstehen.

Denn: „Dauerhafte Beschränkungen lassen sich nur dann erreichen, wenn der öffentliche Zweck nicht mit dem Instrument des Grundstücksverkaufs, sondern mit dem dazu bestimmten Instrument der Ausgabe des Erbbauerechts verfolgt wird“, so der Bundesgerichtshof (BGH) in einer Entscheidung aus dem Jahr 2019.

Erbbauzinsen erfüllen einen Zweck

Dennoch ist das Erbbauerecht nicht automatisch ein Instrument des sozialen Wohnungsbaus. Kirchliche Organisationen oder Stiftungen benötigen die Erbbauzinsen, um ihre Zwecke und Aufgaben erfüllen zu können. Unternehmen oder private Erbbauerechtsgeber sichern mit den Einnahmen ihren Geschäftszweck oder ihr Vermögen. „Es stimmt: Das Erbbauerecht wurde 1919 reformiert, um möglichst vielen Menschen Wohneigentum zu ermöglichen. Aber die wenigsten Erbbauerechte sind Sozialprojekte. Auch die Erbbauerechtsgeber müssen Einnahmen erzielen, um ihren Aufgaben nachkommen zu können“, erklärt Ingo Strugalla. Er ist Präsident des Deutschen Erbbauerechtsverbands und geschäftsführender Vorstand der Stiftung Schönau, die rund 13.000 Erbbauerechte rund um Heidelberg vergibt. „Kommunen können ihre oft günstigen Erbbauerechtskonditionen mit Steuereinnahmen gegenfinanzieren. Diese Möglichkeit haben andere Erbbauerechtsgeber nicht.“

Insbesondere, wenn Erbbauerechte auslaufen und neue Verträge angeboten werden, kommt es oft zu Diskussionen über die angemessene Höhe des Erbbauzinses. Denn in den meisten Regionen Deutschlands sind die Grundstückspreise in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen. So kommt es, dass der Erbbauzins nach einer Vertragsverlängerung oder -erneuerung oft deutlich höher ausfällt als zuvor. In den meisten Fällen geht dann aber die Argumentation der Erbbauerechtsnehmer, der Erbbauzins müsse sozial gestaltet werden, inhaltlich fehl, weil es am sozialen Zweck bei der Erbbauerechtsbestellung fehlt.

Über den Deutschen Erbbauerechtsverband:

Der Deutsche Erbbauerechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbauerechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbauerecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbauerechtsverband vertritt die Interessen der Erbbauerechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbauerecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Ingo Strugalla. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbauerechtsverband.de

Medienkontakt:

CCA W PR und Text

E-Mail: DERV@ccaw-pr.de

Bildquelle:

Unsplash / Max Böttinger

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter DERV@ccaw-pr.de. Danke!