

Pressemitteilung

## **Geförderter Wohnungsbau: Erbbauerecht ermöglicht längere Mietpreisbindung**



**Berlin, 10.05.2019. Überall dort, wo Wohnraum knapp ist und die Mieten steigen, wird schnell der Ruf nach mehr geförderten Wohnungen laut. Doch nach einem bestimmten Zeitraum läuft auch für diese Wohnungen die Mietpreisbindung aus. Dann können sie zu höheren Preisen weitervermietet werden. Wer unbefristet günstige Mieten sicherstellen möchte, sollte deshalb über die Ausgabe von Erbbauerechten nachdenken. Darauf weist der Deutsche Erbbauerechtsverband e. V. hin. Der Bundesgerichtshof (BGH) befasst sich einem aktuellen Urteil (2019 – V ZR 176/17) mit dem Thema.**

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

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

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

Grundstücksverkaufs, sondern mit dem dazu bestimmten Instrument der Ausgabe des Erbbauerechts verfolgt wird.“

### **Geringe Miete, weniger Kosten**

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

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

Mehr Informationen zum Erbbauerecht gibt es im Internet unter [www.erbbauerechtsverband.de](http://www.erbbauerechtsverband.de).

### **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 Hans-Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. [www.erbbauerechtsverband.de](http://www.erbbauerechtsverband.de)

### **Bild:**

Häuserfassaden

Quelle: Pixabay

### **Medienkontakt:**

Cathrin Christoph Kommunikation

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: [info@christoph-kommunikation.de](mailto:info@christoph-kommunikation.de)

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter [info@christoph-kommunikation.de](mailto:info@christoph-kommunikation.de)