

# DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 22.04.2016

Dezernat: II

**Eingang Amt 01: 25.04.16, 10.45 Uhr**

**Vortrag des Magistrats  
an die Stadtverordnetenversammlung**

# M 84

H - Bm Olaf Cunitz

Anhörung Ortsbeiräte 6 und 7

Betreff

Vertragliche Inhalte städtischer Erbbaurechte - Ergänzung zum Beschluss 'Erbbaurecht 2000'

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.1996 § 7228 (NR 966)

Vertraulich:  ja  nein

Anlage(n): Übersicht  
Lagepläne Siedlungsgebiete - nicht vervielfältigt -

Begründung der Vertraulichkeit:

## Vortrag

- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:  
 Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

- I. Der Anpassung und Ergänzung der mit dem Stadtverordnetenbeschluss § 7228 vom 12.12.1996 zur NR 966/1996 vorgetragenen Grundsätze für die Verlängerung von Erbbaurechten der Stadt Frankfurt am Main ('**Erbbaurecht 2000**') wird auf folgender Grundlage zugestimmt:

### A. Allgemeines:

Die mit dieser Vorlage definierten vertraglichen Grundlagen regeln die vertraglichen Inhalte bei einer Verlängerung oder dem Neuabschluss von Erbbaurechtsverträgen, an denen die Stadt Frankfurt am Main als Grundstückseigentümerin beteiligt ist.

## B. Wohnerbbaurechte

### 1. Erbbauzins

Außerhalb der in Ziffer 4 definierten Siedlungsgebiete wird für Wohnbauflächen grundsätzlich ein dinglicher jährlicher Ausgangserbbauzins von 5 % aus dem halben Bodenrichtwert, also 2,5 % des Bodenwerts angesetzt.

Im Einzelfall kann ein höherer Ausgangserbbauzins auf Grundlage eines öffentlichen Gebotsverfahrens vereinbart werden. In diesem Fall wird im Magistratsvortrag explizit auf die Abweichung sowie das Gebotsverfahren hingewiesen.

### 2. Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechte zu Wohnzwecken werden generell für eine Laufzeit von 99 Jahren geschlossen bzw. verlängert. In Siedlungsgebieten werden abweichend davon ggf. geringere Laufzeiten vereinbart, um ein einheitliches Ablaufdatum der Erbbaurechtsverträge in der Siedlung sicherzustellen.

### 3. Bemessungsgrundlage ('Splittingregelung')

Bei der Bemessung des Erbbauzinses wird zwischen einer fiktiven 'Baulandfläche' und einer 'Gartenlandfläche' unterschieden. Die fiktive Baulandfläche, für die der volle Erbbauzins angesetzt wird, beträgt 465 m<sup>2</sup>. Die darüber hinausgehende Fläche stellt den Gartenlandanteil dar, für den ein Erbbauzins in Höhe von 10 % des vollen Erbbauzinses pro Quadratmeter berechnet wird.

Die Splittingregel ist auf alle Wohnerbbaurechtsverträge der Stadt Frankfurt am Main unabhängig von der Lage innerhalb oder außerhalb der in Ziffer 4 definierten Siedlungsgebiete anzuwenden, sofern ein Grundstück mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut ist und die tatsächlich bebaute Grundstücksfläche 465 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Für Gebäude mit einer größeren Grundfläche und für Mehrfamilienhäuser wird die gesamte Grundstücksgröße mit dem vollen Erbbauzins angerechnet.

### 4. Ausschreibung von Erbbaurechten

Bei der Ausschreibung von Bauflächen für Geschosswohnungsbau soll ein Anteil von gefördertem Wohnraum in Höhe von mindestens 30 % der realisierten Geschossfläche vorgegeben werden. Die Größe des von Investoren angebotenen Anteils an gefördertem Wohnraum soll als Vergabekriterium berücksichtigt werden. Für die Dauer der Bindung wird der Erbbauzins für die im geförderten Wohnungsbau errichtete Geschossfläche schuldrechtlich auf 4 % aus dem halben Bodenrichtwert reduziert. (2 % des Bodenrichtwertes) Im Rahmen der Vergabe von Grundstücken für Gemeinschaftliche und Genossenschaftliche Wohnformen kann auf Grundlage des vorgelegten Nutzungskonzepts auf diese Bestimmung ganz oder teilweise verzichtet werden.

### 5. Erbbaurechtsverträge in geschlossenen Siedlungen

Als geschlossene Siedlungen gelten die in den Anlagen 1 und 2 definierten Bereiche. Für diese geschlossenen Siedlungsbereiche werden die folgenden Ausnahmen zugrunde gelegt:

a) Der jährliche Ausgangserbbauzins beträgt 6,40 € je Quadratmeter Baulandfläche sowie 0,64 €/m<sup>2</sup> je Quadratmeter Gartenlandfläche, sofern das Grundstück mit einem Wohnhaus mit maximal zwei Wohneinheiten bebaut ist. Dieser Ausgangserbbauzins wird zukünftig in fünfjährigem Turnus nach dem Verbraucherpreisindex angepasst. Die nächste Anpassung erfolgt zum 01.01.2018.

b) Für jede zusätzliche Wohnung mit mindestens 23 m<sup>2</sup> Grundfläche in dem aufstehenden Gebäude wird der Erbbauzins für die Baulandfläche um 25 vom Hundert erhöht.

c) Als Ausnahme gilt in der sog. Bizonalen Siedlung bis zum 31.10.2016 ein Anfangserbbauzins von 3,40 €/m<sup>2</sup>. Nach diesem Datum werden die Erbbaurechte zu den Bedingungen für Siedlungsgebiete gemäß vorstehender lit. a) und b) verlängert und neu abgeschlossen.

d) Obergrenze für den in Siedlungsgebieten zugrunde zu legenden Erbbauzins ist unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude der außerhalb von Siedlungsgebieten gemäß Ziffer 1 angewandte Erbbauzins von 5 % aus dem halben Bodenrichtwert.

### C. Erbbaurechte an Sportflächen

Für Erbbaurechte an Sportanlagen wird generell ein dinglicher jährlicher Ausgangserbbauzins von 4 % aus dem für Sportnutzungen festgelegten Bodenrichtwert, maximal jedoch ein Betrag von jährlich 1,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Falls das Grundstück vom Erbbauberechtigten vor Vertragsabschluss angemietet war, soll sich der Erbbauzins an der zuvor gezahlten Miete orientieren. Sofern neben der sportlichen Nutzung eine gewerbliche bzw. Wohnnutzung vorhanden ist, werden diese Nutzungen im Erbbaurechtsvertrag flächenmäßig definiert und für diese Bereiche der entsprechend höhere Erbbauzins zugrunde gelegt.

Erbbaurechte an Sportflächen werden generell für die Dauer von 60 Jahren vereinbart. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit dem Sportamt eine abweichende Laufzeit von bis zu 99 Jahren vereinbart werden.

Beim Ablauf des Erbbaurechts wird eine Entschädigung in Höhe des vollen Verkehrswertes der Aufbauten nur dann und in dem Rahmen geleistet, zu dem ein Nachnutzer die Liegenschaft übernimmt oder die Stadt die Liegenschaft selber nutzen wird.

### D. Erbbaurechte zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerbliche Erbbaurechte

Für Erbbaurechte, die nicht Wohnzwecken dienen und die auch nicht für Sportflächen bestellt werden, wird generell ein dinglicher jährlicher Ausgangserbbauzins von 6 % aus dem für gewerbliche Nutzungen festgelegten Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Härtefallregelungen erfolgen im Einzelfall auf rein schuldrechtlicher Basis.

Die Höhe der Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechtes beträgt maximal 2/3 des Verkehrswertes. Die Entschädigung wird nur dann und in dem Rahmen geleistet, zu dem ein Nachnutzer die Liegenschaft übernimmt oder die Stadt die Liegenschaft selber nutzen wird.

### E. Weitere Regelungen für alle Erbbaurechtsverträge

#### 1. Anpassung des Erbbauzinses

Es wird generell ein wertgesicherter dinglicher Erbbauzins vereinbart. Die Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex -für Wohnerbbaurechte im Rahmen der Kappung gemäß § 9 a ErbbauRG- erfolgt automatisch in fünfjährigem Turnus, ohne dass es der Eintragung der Änderung im Grundbuch bedarf.

Für Wohnerbbaurechte, für die einen Ausgangserbbauzins von 5 % des halben Bodenrichtwerts zugrunde gelegt wurde, gilt folgende Obergrenze: Übersteigt der nach Verbraucherpreisindex angepasste Erbbauzins 5 % des vollen Bodenwertes, wird rein schuldrechtlich maximal der 5 % des vollen Bodenrichtwerts entsprechende Betrag berechnet.

## 2. Vorkaufsrecht, Anpassung der Verträge

Soweit ein solches bislang nicht vereinbart war, wird in Nachtragsverträgen generell ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Frankfurt am Main eingetragen.

## 3. Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts und bei Heimfall

Als Entschädigung beim Heimfall oder zum Ablauf des Erbbaurechts wird grundsätzlich ein Betrag von 2/3 des Verkehrswertes ohne Berücksichtigung des Bodenwertanteils vereinbart. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der besonderen Umstände möglich und in der Erbbaurechtsakte nachvollziehbar zu dokumentieren.

## 4. Startprogramm für junge Familien

Unabhängig von den mit diesem Beschluss definierten Rahmenbedingungen gilt für Wohnerbbaurechte weiterhin das sog. 'Startprogramm für junge Familien', nach dem unter bestimmten Voraussetzungen für im Haushalt des Erbbauberechtigten lebende Kinder auf Basis der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 24.08.2000 (§ 6585 zur M 56/2000), vom 12.10.2006 (§ 839 zur M 129/2006) und vom 11.11.2010 (§ 8991 zur NR 2028/2010) eine schuldrechtliche Reduzierung des Erbbauzinses gewährt wird.

- II. Der Magistrat, das Dezernat II – Liegenschaftsamt –, wird bevollmächtigt und beauftragt, die Grundsätze für die Verlängerung von Erbbaurechten in der angepassten Form bei der Vereinbarung zukünftiger Nachtragsverträge zu vollziehen.

### **Begründung:**

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 7228 vom 12.12.1996 wurde die Grundlage für eine einheitliche Behandlung der Erbbaurechtsverträge auf Grundstücken der Stadt Frankfurt am Main gelegt. Nach nun fast 20 Jahren ist es erforderlich, diesen für Wohnerbbaurechte gefassten Grundsatzbeschluss in Teilen zu aktualisieren, zu ergänzen und klarzustellen. Im Einzelnen werden die folgenden Punkte des genannten Beschlusses ergänzt bzw. inhaltlich neu gefasst:

Ziff. 3 des Beschlusses vom 12.12.1996:

Die grundsätzliche Laufzeit von Wohnungserbbaurechtsverträgen von 99 Jahren wird beibehalten. Für Siedlungsgebiete werden abweichend davon einheitliche Ablaufdaten festgelegt um zu gewährleisten, dass alle Erbbaurechtsverträge zum gleichen Datum enden und dann die Möglichkeit besteht, eine alternative Nutzung der Gebiete zu diskutieren und umzusetzen.

Ziff. 4 des Beschlusses vom 12.12.1996:

Die sog. 'Splittingregel' wird beibehalten. Es wird klargestellt, dass diese nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gilt, deren bebaute Fläche den fiktiven Baulandanteil von 465 m<sup>2</sup> tatsächlich nicht übersteigt.

Ziff. 5 des Beschlusses vom 12.12.1996 - Erbbaurechtsverträge in geschlossenen Siedlungen:

a)

Die historisch bedingte Aufteilung von Grundstücken innerhalb und außerhalb von Siedlungsgebieten bleibt auch zukünftig erhalten. Die oft strittige Abgrenzung der Siedlungsgebiete wird mit diesem Beschluss klar definiert. Innerhalb der Siedlungsgebiete wird ein vom Bodenrichtwert unabhängiger Erbbauzins zugrunde gelegt:

Der Beschluss aus dem Jahr 1996 sah in Siedlungsgebieten einen Erbbauzins von jährlich 10,00 DM/m<sup>2</sup> (5,11 €/m<sup>2</sup>) vor. Dieser Betrag wurde im Jahr 2013 nach dem Verbraucherpreisindex auf einen Betrag von 6,40 €/m<sup>2</sup> (0,64 €/m<sup>2</sup> für Gartenlandflächen) angepasst. Um zu-

künftige Veränderungen der Kaufkraft auch im Erbbauzins abbilden zu können, wird der Anfangsbetrag analog dem Erbbauzins von bestehenden Erbbaurechtsverträgen in fünfjährigem Turnus nach dem Verbraucherpreisindex angepasst.

c)

Die Privilegierung von Grundstücken in Siedlungsgebieten bezieht sich auf die Förderung von Wohneigentum an Ein- und Zweifamilienhäusern. Aus diesem Grund wird bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten der privilegierte Ausgangserbbauzins erhöht. Die Erhöhung wird nach oben begrenzt durch den außerhalb von Siedlungsgebieten angewandten Erbbauzins. Das führt dazu, dass für Mehrfamilienhäuser in Siedlungsgebieten ab einer bestimmten Wohnungsanzahl der stadtweit übliche Erbbauzins gilt.

d)

Durch eine zwischenzeitliche Rechtsänderung ist es nach § 9 Abs. 1 ErbbauRG i.V.m. § 1105 BGB möglich, wertgesicherte Erbbauzinsen im Grundbuch einzutragen. Von der Stadt Frankfurt am Main werden ausschließlich wertgesicherte Erbbauzinsen vereinbart. Die Anpassung ist rechtlich alle drei Jahre möglich, bei Erbbaurechtsverträgen der Stadt erfolgt die automatische Anpassung alle fünf Jahre.

Nach dem Wortlaut des Beschlusses zum 'Erbbaurecht 2000' war eine Wertsicherung nur für Erbbaurechte in Siedlungsgebieten vorgesehen. Die allgemein übliche Wertsicherungsklausel ist jedoch einer der wichtigsten Vertragsinhalte für den Grundstückseigentümer und daher auf alle städtischen Erbbaurechte anzuwenden, was mit lit. E. 1. klargestellt wird.

Neu aufgenommen wird für Wohnerbbaurechte eine schuldrechtliche Obergrenze des Erbbauzinses von 5 % aus dem vollen Bodenrichtwert. Damit soll vermieden werden, dass wertgesicherte Erbbauzinsen aufgrund der regelmäßigen fünfjährigen Anpassungen nach dem Verbraucherpreisindex zu stark vom Bodenwertniveau abgekoppelt werden oder dieses sogar übersteigen.

Ziff. 7 des Beschlusses vom 12.12.1996:

Die Residenzpflicht für Erbbauberechtigte ist nicht umsetzbar und entfällt. Auch bisher war die Forderung nicht sanktioniert, das heißt, eine Vermietung des Erbbaurechts führte aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen nicht zu einer Rechtsfolge. Eine Residenzpflicht entspricht zudem heute nicht mehr der Lebenswirklichkeit. Es sollte dem Erbbauberechtigten möglich sein, eine Vermietung vorzunehmen. Bei einer Vergrößerung des Gebäudes und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum fällt jedoch die Privilegierung durch die dann vorgesehenen Erhöhungen des Erbbauzinses sukzessive weg.

Ergänzend zu dem Beschluss zum 'Erbbaurecht 2000' wurden die Grundlagen für Erbbaurechte zu Nicht-Wohnzwecken aufgenommen, um eine umfassende Regelung für Erbbaurechtsverträge zu erhalten.

**gez.: Feldmann**  
**begl.: Groh-Schimpf**

## **Anlage 1 - Liste der Siedlungsgebiete**

- **Goldsteinsiedlung** – Gemarkung Schwanheim
- **Siedlung Friedenau** – Gemarkung Sindlingen (Hesselbergweg, Risselsteinweg, Rabenkopfweg, Kellerskopfweg)
- **Lindhagsiedlung** – Gemarkung Nied (Brombeer-, Maßholder-, Haselnuß-, Geißblatt- Anemonen- und Waldmeisterpfad), Denisweg, Waldschulstraße
- **Niedwalsiedlung** – Gemarkung Griesheim (Am Niedwald, Am Neufeld)
- **Siedlung Niddatal** – Gemarkung Praunheim (An den Pflanzländern, Am Treutengraben, An den Geiselwiesen, Schalkwiesenweg, In den Grummetwiesen), Praunheimer Landstraße
- **Siedlung Hohensteiner Straße** - Gemarkung Bockenheim (Hohensteiner Straße, Insterburger Straße)
- **Bizonale Siedlung** – Gemarkung Griesheim (Auerhahnstraße, Elsterstraße, Schnepfenpfad, Wildentenstraße, Jägerallee, Marderweg, Rehstraße)

## **Anlage 2 - Lagepläne der Siedlungsgebiete**