



Am Flughafen München wird derzeit viel gebaut, nicht nur auf Erbbaurechtsgelände.

## Erbbaurecht als Kapitalbeschaffung

**KAPITAL** ■ Flughäfen sind heute mehr als Drehkreuze des internationalen Luftverkehrs. Die Flughafen München GmbH hat das erkannt und vergibt Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen im Erbbaurecht.

Von Dr. Armin von Griebenbeck

Bei einem Flughafenbetreiber handelt es sich typischerweise um einen Grundstückseigentümer, dem es wegen der Einhaltung der flugtechnischen Belange nicht ohne Weiteres möglich ist, Grundstücke innerhalb des Flughafenareals zu veräußern. Andererseits sieht eine Flughafengesellschaft ihre primäre Aufgabe nicht darin, selbst dem wachsenden Dienstleistungsanspruch gerecht zu werden.

Um externen Investoren die Möglichkeit einzuräumen, geschäftlichen Aktivitäten im Gelände des Flughafens in einer mit den Belangen des Flughafens abge-

stimten Art und Weise nachzugehen, hat die FMG (Flughafen München Gesellschaft) im August 2007 nach einem Ausschreibungsverfahren ein Grundstück mit rund 10.000 Quadratmetern an die französische Hotelgruppe Accor im Erbbaurecht vergeben, eine Win-win-Situation für beide Vertragsparteien.

Der Hotelinvestor beschränkt seine Finanzierung auf die Bauwerkskosten und zahlt für die Überlassung des Grundstücks nur den jährlichen Erbbauzins. Die FMG hat nach Ablauf des 40-jährigen Erbbaurechts wieder den Zugriff auf das Grundstück und hat sich durch den Vertrag hinsichtlich Errichtung und Betrieb des Hotels weitgehende Einflussmöglichkeiten vorbehalten.

Damit ist es dem Flughafen gelungen, eine wichtige Ergänzung des umfangreichen Infrastruktur- und Dienstleistungsangebotes am Airport zu erreichen, ohne selbst investieren zu müssen. Andererseits ist der Vertrag für den Flughafen finanziell interessant. Er erzielt nicht nur eine Kapitalisierung des Grundstückswertes durch die jährlichen Erbbauzinsen, sondern darüber hinaus einen positiven finanziellen Effekt aus der Nutzung der Parkplätze und weitergehenden Flughafeneinrichtungen.

Die französische Hotelgruppe Accor plant die Eröffnung eines 3-Sterne (+)-Hotels mit 250 Zimmern im mittleren Preissegment im Herbst 2009. Die Bauvorbereitungen haben bereits begonnen. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund 27 Millionen Euro und wäre bei einem Ankauf des Grundstückes um den Kaufpreis des Grundstückes höher.

Das seit 1919 in Deutschland geregelte Erbbaurecht erlebt eine ungeahnte Renaissance. Immer mehr setzt sich zur Vermeidung intensiven Kapitaleinsatzes der Grundsatz durch, nur die Nutzungsmöglichkeit und nicht das Eigentum zu erlangen. Bei beweglichen Wirtschaftsgütern hat sich dies bereits weitgehend durch Leasing manifestiert. Bei Immobilien bietet das Erbbaurecht eine parallele Lösung. Durch die beim Erbbaurecht entfallende Finanzierung des Grundstücksanteils, werden Renditen für Investoren nachhaltig gesteigert.

Aber auch für Grundstückseigentümer, beispielsweise Kommunen, Stiftungen, Kirchen und andere, die aus unterschiedlichen (rechtlichen oder tatsächlichen) Gründen daran gehindert sind, ihre Grundstücke zu veräußern und somit den

Marktwert der Grundstücke durch Verkauf zu realisieren, bietet die Bestellung von Erbbaurechten einen nachhaltigen finanziellen Nutzen der Grundstücke.

Anders als bei einem Verkauf der Immobilie kann der Eigentümer als Erbbaurechtgeber auch dinglich gesicherte Bindungen bei der Nutzung des Grundstückes durch den Erbaurechtnehmer sicherstellen. Die künftige Bedeutung des Erbbaurechts in Deutschland zeigt auch die im Dezember 2007 gegründete bundesweite Initiative Erbbaurecht in Köln.

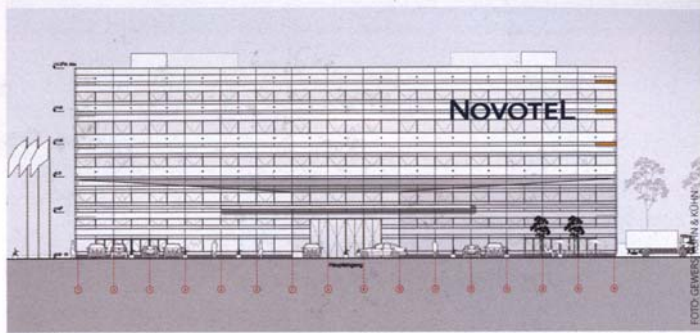
## Rechtscharakter und wirtschaftliche Bedeutung

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche des Grundstücks eines fremden Eigentümers ein Bauwerk zu errichten. Das Erbbaurecht wird zugunsten des Erbbauberechtigten wie ein grundstücksgleiches Recht behandelt und im Grundbuch (in Abteilung II) wie ein Grundstück eingetragen. Aus Sicht des Grundstückseigentümers ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, welches auf seinem Grundstück lastet.

Das Erbbaurecht durchbricht damit den Grundsatz, dass ein Gebäude, welches fest mit einem Grundstück verbunden ist, immer als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks angesehen wird und daher im Eigentum des Grundstückseigentümers steht. Außerhalb des Erbbaurechts kann ein Gebäude nicht ohne das Grundstück und das Grundstück nicht ohne das Bauwerk veräußert oder belastet werden. Somit eröffnet das Erbbaurecht die Möglichkeit, dass Eigentümer des Grundstückes und Eigentümer des Gebäudes (Inhaber des Erbbaurechts) verschiedene Personen (Gesellschaften) sein können.

Erlischt das Erbbaurecht nach einer festgelegten Zeit (in der Regel zwischen 66 und 198 Jahren) muss der Grundstückseigentümer den Inhaber des Erbbaurechts für das Bauwerk entschädigen und das Eigentum am Bauwerk fällt an den Grundstückseigentümer. Die Höhe des monatlichen, vierteljährlich oder jährlich fälligen Erbbauzins richtet sich nach dem Grundstückswert und beträgt zwischen drei und sechs Prozent dieses Wertes.

Erbbaurechte können als grundstücksgleiche Rechte auch beliehen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Tilgung des Darlehens spätestens zehn Jahre vor



Auf einem Erbbaurechtsgelände entsteht am Flughafen München ein neues Hotel der Accor-Kette.

Ablauf des Erbbaurechts erfolgt und gewährleistet ist, dass die planmäßige Tilgung des Darlehens nicht die buchmäßige Abschreibung des Bauwerks nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten überschreitet.

Auch bereits bestehende Gebäude können vom Grundstück in der Form getrennt werden, dass das aufstehende Gebäude ohne die dauerhafte Veräußerung des damit zusammenhängenden Grund und Bodens im Wege des Erbbaurechts erfolgt. Das Unternehmen bleibt Eigentümer des Grund und Bodens, der Erwerber wird Eigentümer der aufstehenden Gebäude und schließt gleichzeitig mit dem Unternehmen einen dauerhaften Mietvertrag. Das bedeutet kluge Kapitalisierung von Gebäudeeigentum, ohne dauerhaften Einfluss auf das Grundstück zu verlieren.

Es verwundert nicht, dass Länder und Kommunen dazu übergegangen sind, das Erbbaurecht auch bei der langfristig angelegten Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft über den gesamten Lebenszyklus öffentlicher Infrastrukturprojekte einzusetzen. Die Besonderheit des Mietmodells auf der Grundlage des Erbbaurechts liegt darin begründet, dass ein vorhandenes kommunales Grundstück unter Ausnutzung der vorteilhaften mietvertraglichen Regelungen für ein PPP-Projekt eingesetzt werden kann, ohne dass es hierfür einer Veräußerung an den Privaten bedarf.

Die Strukturierung mit parallel laufendem Erbbaurecht und Mietverhältnis einschließlich definiertem Heimfall (Rückfall des Gebäudes an die Kommune bei Vertragsbeendigung) führt bei Gleichlauf von Mietzeit und Erbbaurechtszeit zu einer Grundsteuer- und Grunderwerbsteuerneutralität. Die Entgeltkalkulation sieht grundsätzlich eine Kostenmiete auf

Teilamortisationsbasis mit Restwertentschädigung vor.

Auch hier zeigt sich eine Win-win-Situation bei der Kapitalbeschaffung: Die Kommunen werden nicht nur – wie bei PPP-Inhabermodellen – von der Finanzierung ihrer öffentlichen Infrastrukturprojekte entlastet, sondern erzielen auch Einnahmen aus Erbbauzins und verpflichten sich gleichzeitig für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages zur Anmietung des (dann meist durch den Privaten errichteten oder sanierten und erweiterten) kommunalen Bauwerks. Am Ende der Laufzeit von Erbbaurechtsvertrag und Mietvertrag wird der öffentliche Träger Eigentümer der Bauwerke.

Heute ist das Erbbaurecht Teil eines Finanzierungsmodells und dient der Kapitalbeschaffung auch derjenigen Grundstückseigentümer, die sich nicht dauerhaft und langfristig von ihrem Grundstück durch Eigentumsaufgabe lösen wollen oder können. Das Erbbaurecht hat den Vorteil, dass der Grundstückseigentümer nicht nur am Ende der Laufzeit das vom Erbbaurechtnehmer errichtete Gebäude erhält, sondern auch während der Laufzeit auf die Errichtung und den Betrieb des Gebäudes Einfluss nehmen kann. Dies ist bei den beschriebenen Belangen eines Flughafens von besonderer Bedeutung, kann aber auch für Kommunen wichtig sein, die beispielsweise Mietpreisbindungen oder sonstige besondere Auflagen bei der Zurverfügungstellung des Grundstückes langfristig dinglich sichern wollen. Der Flughafen München hat hier ein Zeichen gesetzt. ■

**Dr. Armin Freiherr von Griebenbeck ist Rechtsanwalt und Partner im Münchner Büro der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek.**