



Informationen zum Erbbaurecht

Stand Juli 2022

Überblick über die Vertragsgestaltung bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken im Erbbaurecht

1. Grundsätzliches zum Erbbaurecht

Der Münchner Stadtrat hat im Oktober 2019 die Grundsatzentscheidung getroffen, städtische Gewerbe- und Kerngebietsgrundstücke zukünftig ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben. Über Ausnahmen von dieser Regelung wird der Stadtrat lediglich in begründeten Ausnahmefällen beraten.

Was ist ein Erbbaurecht?

Ein Erbbaurecht ist ein zeitlich befristetes Recht auf und/oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu haben, ohne Eigentümer des Grundstücks zu sein (vgl. § 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Wer ist Grundstückseigentümer?

Eigentümer des Grundstücks ist der Erbbaurechtsgeber, in diesem Fall die Landeshauptstadt München.

Wer ist Eigentümer der auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen oder noch zu errichtenden Bauwerke?

Die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen bzw. noch zu errichtenden Bauwerke sind im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers.

Was kostet ein Erbbaurecht?

Anstelle eines Grundstückskaufpreises ist für das Erbbaurecht ein Erbbauzins zu entrichten.

Die Höhe des Erbbauzinses wird für jedes Gewerbegrundstück individuell durch das Bewertungsamt der Stadt München ermittelt. Der Erbbauzins ist dann als monatliche oder jährliche Rate an den Erbbaurechtsgeber zu leisten. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, zu Beginn der Laufzeit des Erbbaurechts den Erbbauzins als Einmalzahlung (sog. kapitalisierter Erbbauzins) zu leisten.



Kann ein Erbbaurecht mit Grundschulden o.ä. belastet werden?

Nach den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes ist eine Belastung möglich. Hierbei ist jedoch immer die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich. Die Belastung muss mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar sein und der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck darf nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet sein (vgl. § 7 Abs. 2 ErbbauRG).

Für welchen Zeitraum wird das Erbbaurecht vereinbart?

Die Laufzeit für ein Erbbaurecht im Gewerbebereich liegt derzeit zwischen 40 und 60 Jahren. In begründeten Einzelfällen kann eine abweichende Laufzeit verhandelt werden. Die endgültige Entscheidung darüber obliegt dem Stadtrat.

Was passiert nach Ablauf des Erbbaurechts?

Nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit erhält der Erbbauberechtigte von der Stadt München eine Entschädigung für die Bauwerke in Höhe von zwei Drittel des Gebäudewerts zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts.

Der Gebäudewert wird anhand eines Gutachtens durch das städt. Bewertungsamt ermittelt. Bei der Ermittlung des Gebäudewerts können Abschläge aufgrund einer eingeschränkten Verwertbarkeit oder etwaiger durch den Gewerbebetrieb entstandenen Kontaminationen und Bodenverunreinigungen berücksichtigt werden. Die Bauwerke sind nach Ablauf des Erbbaurechts frei von von Miet- und Pachtverhältnissen an die Stadt zu übergeben. Eine Abrissverpflichtung besteht nicht.



2. Übersicht über die wichtigsten Vertragskonditionen bei Abschluss eines Gewerbeerbbaurechtsvertrages

Erbbaurechtszweck

Es wird ein Erbbaurechtszweck vereinbart. Der Zweck des Erbbaurechts wird nicht auf ein bestimmtes Gewerk beschränkt sein, sondern es ist auf die baurechtliche Nutzungsart (z.B. einfaches Gewerbe) abzustellen.

Gewerbliche Bindungen / Verpflichtungen

- **Antrag auf Baugenehmigung/Bauvorhaben**

Beantragung einer Baugenehmigung für das Erbbaugrundstück durch den Erbbaurechtsnehmer **innerhalb von einem Jahr** ab notarieller Beurkundung.

Abstimmung der Gestaltung des Bauvorhabens mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Einholung der Zustimmung zur Anbringung von Werbeanlagen.

- **Fertigstellung der Gebäude/Ansiedlung Gewerbebetrieb**

Fertigstellung der für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes erforderlichen Bauwerke und tatsächliche Unterbringung des Unternehmens auf dem Grundstück **innerhalb von drei Jahren** ab notarieller Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages.

Bei dem Bauvorhaben sind mindestens 95 % der auf dem Grundstück zulässigen Geschossfläche i.S.d Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu errichten.

- **Nutzung der errichteten Gebäude**

Überwiegende Eigennutzung von Grundstück und Gebäude durch den Gewerbetreibenden zu dem im Erbbaurechtsvertrag beschriebenen Zweck auf die Dauer von 10 Jahren ab Einzug. Von einer überwiegenden Eigennutzung wird ausgegangen, wenn der Anteil der Nutzfläche, die durch den Gewerbetreibenden (Erbbaurechtsnehmer) für seinen Gewerbebetrieb genutzt wird, mindestens 51% der vorhandenen Nutzfläche beträgt.



Weitere Bindungen / Verpflichtungen

- **Nutzungsbeschränkung**
Ausschluss unerwünschter Nutzungen (z.B. bordellartige Betriebe, Wettbüros, Partnervermittlungsinstitute etc.) durch Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch.
- **Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt München**
Einräumung eines dinglichen Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt München gem. §§1094 ff. BGB durch Eintragung ins Erbbaugrundbuch.
- **Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung, Zustimmung zur Vermietung**
Das Erbbaurecht darf ohne vorherige Zustimmung der Stadt weder veräußert und/oder mit einem Untererbbaurecht bzw. mit Grundschulden o.ä. belastet werden. Eine Weiter-/Untervermietung ist nur nach Zustimmung der Stadt möglich.
- **Vereinbarung von Vertragsstrafen**
Bei Verstoß gegen die vereinbarten Verpflichtungen (z.B. Stellung Bauantrag, Eigennutzung, Besichtigungsrecht etc.) werden Vertragsstrafen erhoben.
- **Vereinbarung des Heimfalls**
Der Heimfall, das heißt die Rücknahme des Erbbaurechts durch die Stadt, setzt in der Regel einen ganz erheblichen Vertragsverstoß (z.B. Rückstand der Erbbauzinszahlungen über zwei Jahre, Verstoß gegen den vereinbarten Vertragszweck) durch den Erbbaurechtsnehmers voraus.
- **Einhaltung des ökologischen Kriterienkatalogs**
Bei der Realisierung der Gewerbegebäude sind ökologische und baubiologische Auflagen zu beachten (z.B. Ausschluss bestimmter Baustoffe, Auflagen zur Haustechnik.)
Nähere Informationen hierzu
unter:https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/oekokatalog_vorwort.html
- Einhaltung der **Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen** auf mindestens 75% der Dachfläche mit einer Leistung von 9kW/100m² und optional davon bis zu 25% alternativ als Dachbegrünung



Anpassung des Erbbauzinses

- **an den Verbraucherpreisindex**

Für den Fall einer monatlichen bzw. jährlichen Bezahlung des Erbbauzinses erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Überprüfung und ggf. Anpassung, sofern der als Basis herangezogene Verbraucherpreisindex (VPI) sich um mindestens 5% seit der letzten Anpassung erhöht hat bzw. gesunken ist. Die erstmalige Überprüfung des Erbbauzinses erfolgt nach 5 Jahren dann alle 3 Jahre. Bei einer kapitalisierten Zahlung entfällt eine solche Überprüfung bzw. Anpassung.

- **bei intensiverer Nutzung**

Eine Neuberechnung/Neubewertung des Erbbauzinses erfolgt, wenn die tatsächlich realisierte Geschossfläche über der liegt, die bei der Bewertung des Erbbauzinses und bei Vertragsschluss zugrunde gelegt wurde.

- **bei höherwertiger Nutzung**

Sofern das Erbbaugrundstück oder die darauf errichteten Bauwerke höherwertiger genutzt werden (z.B. anstelle von einfachen Gewerbe, reine Wohnnutzung) als bei der Bewertung des Erbbauzinses und bei Vertragsabschluss angenommen, hat die Stadt das Recht, den Erbbauzins neu bewerten zu lassen und den neu bewerteten Erbbauzins zu verlangen.

Weitere Informationen:

Nach Abschluss des Auswahlverfahrens durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft erhält das zur Ansiedlung empfohlene Unternehmen einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag durch das Kommunalreferat.

Für grundsätzliche Fragen zum Erbbaurecht und den in diesem Informationsblatt dargestellten Vertragskonditionen können Sie sich gern an das Kommunalreferat, Abt. Immobilienservice (is-za.kom@muenchen.de) wenden.