

Finanzministerium | Postfach 7127 | 24171 Kiel

Ministerin

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Stefan Weber, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/4684

nachrichtlich:

Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

15. Oktober 2020

Länderumfrage zur sog. Mehrerlösklausel

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

in der 84. Sitzung des Finanzausschusses am 13.08.2020 wurde unter TOP 8 entschieden, dass sich der Finanzausschuss in einer der nächsten Sitzungen grundsätzlich mit dem Thema Mehrerlösklauseln beschäftigt.

Hierzu wurde auch eine Bund-/Länderumfrage angeregt. Die Auswertung dieser Umfrage habe ich als Anlage beigefügt. Zu der Thematik werde ich in der Sitzung des Finanzausschusses am 22.10.2020 mündlich vortragen.

Mit freundlichen Grüßen



Monika Heinold

Anlage

Bund-/Länder-Umfrage zur Aufnahme einer Mehrerlösklausel in Grundstückskaufverträgen

Körperschaft	Regelungen zu Mehrerlösklauseln	Laufzeit	Besonderheiten
Bund	<p>Mehrerlösklausel, wenn der volle Wert vor dem Verkauf nicht endgültig bestimmt werden kann. Dies geschieht i. d. R. bei Konversionsliegenschaften, wenn nach dem Ende der militärischen Nutzung und dem Wegfall der privilegierten Nutzung nach § 35 BauGB einerseits noch keine neue Bauleitplanung vorliegt und andererseits im Interesse einer zügigen zivilen Anschlussnutzung und Grundstücksentwicklung der Verkauf auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes stattfindet.</p> <p>Eine Nachzahlung wird für den Fall vereinbart, dass in einer bestimmten Frist seit Vertragsabschluss gegenüber der für die Ermittlung des Kaufpreises übereinstimmend vorausgesetzten Nutzungsmöglichkeit eine höherwertige Nutzungsmöglichkeit eröffnet und verwirklicht wird.</p> <p>Als Ausgleichsbetrag vereinbart die BlmA oft einen konkreten Prozentsatz der Differenz (< 100 %, mind. jedoch 50 %).</p> <p>Die BlmA vereinbart entsprechende Klauseln regelmäßig auch beim Grundstücksverkauf an Kommunen, da diese als Träger der Planungshoheit die Möglichkeit besitzen, den Wert des Kaufgegenstandes durch ihre Bauleitplanung zu erhöhen.</p>	<p>Die BlmA bemisst die Dauer der Befristung einer Nachzahlungs-klausel nach den Umständen des Einzelfalls und orientiert sich bspw. an der prognostizierten Entwicklungszeit des Kaufgegenstandes. Meist werden Zeiträume zwischen 10 und 20 Jahren vereinbart.</p>	<p>Im Rahmen eines fairen Interessenausgleichs nimmt die BlmA bei Vereinbarung einer Nachzahlungsklausel stets auch eine Rückzahlungsklausel für den Fall einer bauplanerisch geringerwertigen Nutzungsmöglichkeit in den Vertrag auf.</p>

Körperschaft	Regelungen zu Mehrerlösklauseln	Laufzeit	Besonderheiten
Baden-Württemberg	Eine Mehrerlösklausel wird nur dann vereinbart, wenn einerseits künftig eine Wertsteigerung des Grundstücks etwa durch die Veränderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu erwarten ist (z.B. Ermöglichung einer höherwertigen Nutzung oder einer besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks etwa durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans) und andererseits diese zu erwartende Wertsteigerung nicht in die Bildung des Kaufpreises einfließen kann (etwa weil Art und Umfang der künftigen Änderung und damit die Höhe der Wertsteigerung noch nicht bekannt sind).	Mehrerlösklauseln sind in der Regel auf 5-10 Jahre befristet.	
Bayern	Die Richtlinien für den Verkehr mit staats-eigenen Grundstücken (Grundstückverkehrsrichtlinien – GrVR) sieht bei Freihandverkäufen an Gebietskörperschaften folgende Regelung vor: „Sofern der Eintritt einer Wertsteigerung durch planungsrechtliche Veränderungen in absehbarer Zeit, maximal in einem Zeitraum von zehn Jahren, nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Abschöpfung der Wertsteigerung durch Nach- oder Aufzahlungsklauseln zu sichern.“	Befristung auf 10 Jahre.	
Berlin	Der Musterkaufvertrag des Landes Berlin enthält eine Mehrerlösklausel. Folgende Gründe (einzeln oder in Kombination) können im individuellen Einzelfall dazu führen, dass im Rahmen der Vertragsverhandlungen ganz oder teilweise auf die Mehrerlösklausel verzichtet wird:	Befristung auf fünf Jahre. Bei Grundstücksgeschäften von besonderer Bedeutung oder mit offensichtlich hohem Wertentwicklungspotenzial kann die Frist im	Die Wirksamkeit einer über diesen Bindungszeitraum hinausgehenden Erlösabschöpfung wird von der einschlägigen Rechtsprechung sehr kritisch gesehen und wird seitens des

Körperschaft	Regelungen zu Mehrerlösklauseln	Laufzeit	Besonderheiten
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die veräußerte Fläche (zumeist Arrondierungs- oder Splitterflächen) hat eine zum Hauptgrundstück, welches im Eigentum des Erwerbers steht, größten- und wertmäßig deutlich untergeordnete Bedeutung. 2. Ein deutliches Wertentwicklungspotenzial innerhalb des Fünfjahreszeitraums ist nicht ersichtlich oder bereits bei der Wert- und Kaufpreisermittlung berücksichtigt. 3. Die Weiterveräußerung des zu erwerbenden Landesgrundstückes ist bereits zum Zeitpunkt des Ankaufs in dem Sinn und Zweck des Ankaufs angelegt (z.B. Bildung und Veräußerung von Wohnungseigentum nach Arrondierung der Landesfläche mit dem Hauptgrundstück des Erwerbers, Rechtsnachfolge durch vorweggenommene Erbfolge, Unternehmensnachfolge, u.ä.) und das Wertpotenzial vor diesem Hintergrund eingepreist. 	individuellen Einzelfall auf zehn Jahre erhöht werden.	Landes Berlin daher nicht vereinbart.
Brandenburg	<p>In Grundstückskaufverträgen wird folgende Mehrerlösklausel aufgenommen: „Mehrerlös Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksveräußerungen benötigt der Erwerber für jede – auch teilweise – Weiterveräußerung des in § ... genannten Grundstücks während einer Garantiezeit von 10 Jahren ab der Übertragung eine schriftliche Einwilligung des Veräußerers. Ein Anspruch auf Erteilung dieser Einwilligung</p>	Befristung grundsätzlich auf 10 Jahre	

Körperschaft	Regelungen zu Mehrerlösklauseln	Laufzeit	Besonderheiten
	<p>besteht nicht. Der Veräußerer wird die Zustimmung zum Weiterverkauf von der Abführung von 50 v.H. eines etwaig entstehenden Mehrerlöses abhängig machen. Nachgewiesene werterhöhende Maßnahmen, die der Erwerber vorgenommen hat, bleiben bei der Berechnung eines etwaigen Mehrerlöses außer Betracht.</p> <p>Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, Dritten unmittelbar oder mittelbar Eigentum oder Nutzungsrechte zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen, einschließlich der mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile auf Dritte.“</p>		
Bremen	Die Vereinbarung einer Mehrerlösklausel ist immer eine Einzelfallentscheidung und schlussendlich Verhandlungsergebnis, es gibt hierfür keine grundsätzliche Vorgabe.	Die vereinbarten Fristen variieren meist zwischen 10 und 20 Jahren.	In Fällen, bei denen neues Planungsrecht geschaffen wird, werden sog. Nachbesserungsklauseln aufgenommen. Der Käufer muss dann ab der Überschreitung von einer im Kaufvertrag festzulegenden Höhe der tatsächlich realisierten Brutto-Grundfläche den Kaufpreis nachbessern.
Hamburg	Die Grundstückskaufverträge enthalten weder im gewerblichen Bereich noch im Bereich Wohnen eine Mehrerlösklausel. Verkäufe von unbebauten Grundstücken enthalten eine mittelbare Bauverpflichtung für den Investor, sodass die Möglichkeit nicht gegeben ist, dass ein unbebautes	entfällt	Vertraglich werden Baubeginn- und Baufertigstellungsfristen vereinbart, die im Falle des Verstoßes mit Vertragsstrafen belegt sind und der FHH über ein dinglich gesichertes Wiederkaufs-

Körperschaft	Regelungen zu Mehrerlösklauseln	Laufzeit	Besonderheiten
	<p>Grundstück auch im unbebauten Zustand ohne die Zustimmung der FHH weiterveräußert werden kann. Diese Zustimmungspflicht zur Weiterveräußerung (bebauter/unbebauter) Grundstücke sieht aber nicht die Möglichkeit vor, die Zustimmung an die Abgabe eines Mehrerlöses zu koppeln, sondern dient der Sicherstellung der schuldrechtlichen Verpflichtungen auch durch den Rechtsnachfolger.</p>		<p>recht die Möglichkeit des Rückkaufes einräumen. Der Kaufpreis wird auf der Grundlage der zu errichtenden Geschossfläche (GF86) berechnet, der sich nach der tatsächlich errichteten Geschossfläche richtet und zu einer Nachleistung führen kann, sofern eine höhere Grundstücksausnutzung gegeben.</p>
Hessen	<p>Mehrerlösklauseln werden bei zwei Fallgruppen verwendet: Zum einen in Verkaufsfällen, in denen das betreffende Objekt zu einer im Vertrag festgelegten Nutzung veräußert wird und sichergestellt werden soll, dass der Käufer das Objekt entsprechend der Zweckbestimmung nutzt. In diesen Fällen wird die Mehrerlösklausel mit einem Rückkaufsrecht verknüpft. Die zweite Fallgruppe ist der Verkauf an Kommunen, die als Käufer die Möglichkeit haben, durch eine Änderung des Bauplanungsrechts eine andere Nutzung zu ermöglichen und das Objekt gewinnbringend an einen Dritten weiter zu veräußern.</p>	<p>Befristung in der Regel auf 20, mindestens jedoch 10 Jahre.</p>	
Mecklenburg-Vorpommern	<p>Es werden nur in Ausnahmefällen Mehrerlösklauseln aufgenommen, wenn gemäß den einschlägigen Regelungen in der LHO eine Ausnahme vom Grundsatz, entbehrliche Landesliegenschaften vor der Veräußerung auszuschreiben, gemacht wird. Solche Ausnahmefälle kommen bei der</p>	<p>In der Regel liegen die Fristen, abhängig von den Gegebenheiten des Einzelfalls, bei 10 bis 20 Jahren.</p>	

Körperschaft	Regelungen zu Mehrerlösklauseln	Laufzeit	Besonderheiten
	(zumeist zweckgebundenen) Veräußerung an Kommunen oder an vorherige Mieter/ Pächter u. Ä. in Betracht.		
Niedersachsen	Mehrerlösklauseln werden in der Regel nicht vereinbart. Eine Ausnahme besteht, soweit landeseigene Grundstücke an Gemeinden veräußert werden. Dann haben sich die Gemeinden grundsätzlich neben der Zahlung des Kaufpreises zu verpflichten, eine Nachzahlung zu leisten, falls die Gemeinde eine den Wert des Grundstücks steigernde Nutzungsmöglichkeit – im Verhältnis zur maßgebenden Wertermittlung – in ihrer Eigenschaft als Planungsträger eröffnet. Nachzuzahlen ist die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Wert des Grundstücks im Zeitpunkt der Nachzahlung.	Die Mehrerlösklauseln werden in der Regel auf 15 Jahre befristet.	
Nordrhein-Westfalen	Die Anwendung einer Mehrerlösklausel erfolgt nur in besonderen Fällen. Ein besonderer Fall ist gegeben, wenn das Verkaufsgrundstück durch den Erwerber aufgrund der Umstände mit höherem Gewinn weiterveräußert werden könnte. Beispiele hierfür sind: a. Veräußerung von Bauerwartungsland, bei dem das spätere Baurecht den Grundstückswert maßgeblich beeinflusst. b. Veräußerung von Bauland, bei dem eine spätere B-Planänderung eine höhere baurechtliche Ausnutzung zulässt. c. Veräußerung von Ackerland im Innengebiet (Baurecht nach § 34 BauGB) oder Außengebiet (Baurecht nach § 35 BauGB),	Die Fristen für Mehrerlösklauseln im Kaufvertrag sind individuell verhandelbar, erfahrungsgemäß häufig abhängig vom Verhandlungsgeschick der beteiligten Parteien. Gewöhnlich gilt eine solche Klausel etwa 10-15 Jahre.	

Körperschaft	Regelungen zu Mehrerlösklauseln	Laufzeit	Besonderheiten
	<p>bei dem eine städtebauliche Entwicklung Richtung Bauland vorauszusehen und damit möglich ist.</p> <p>d. Veräußerung von Grundstücken allgemein (meist in der Innenstadt), bei denen große Wertsteigerungen - auch ohne Baurechtsänderung - zu erwarten sind (Spekulationsgewinne).</p>		
Rheinland-Pfalz	<p>Die Aufnahme einer Mehrerlösklausel richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Generell werden Grundstücke im Bieterverfahren nach Höchstgebot veräußert. Auf eine Mehrerlösklausel müsste als wesentliche Vertragsbedingung im Exposé hingewiesen werden, was ggf. zu niedrigeren Geboten führen würde. In diesen Fällen wird daher grundsätzlich keine Mehrerlösklausel vereinbart.</p> <p>Soweit Grundstücke außerhalb eines Bieterverfahrens an die Gemeinde oder den Mieter veräußert werden, wird der Kaufpreis nach dem im Verkehrswertgutachten festgesetzten Wert bestimmt. In diesen Fällen wird grundsätzlich eine Mehrerlösklausel vereinbart.</p>	Befristung auf max. 10 Jahre.	
Saarland	<p>Gem. § 63 Absatz 3 LHO dürfen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Mithin erfolgen Verkäufe landeseigener Grundstücke nur zu dem von einem Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwert/ ermittelten Verkehrswert bzw. zu dem in einem öffentlichen Verkaufsverfahren ermittelten Höchstgebot (Marktwert). Nur in besonderen Fällen kann hiervon</p>	Befristung in der Regel auf 15 Jahre	

Körperschaft	Regelungen zu Mehrerlösklauseln	Laufzeit	Besonderheiten
	<p>abgewichen werden (§ 63 Absatz 4 LHO) und zu einem vergünstigten Preis verkauft werden. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn das Grundstück nach dem Verkauf im Interesse des Gemeinwohls verwendet wird oder wenn es im Rahmen der Wirtschaftsförderung gerechtfertigt ist, zu einem vergünstigten Preis zu verkaufen. Hierzu kann bereits im Haushaltsplan mittels Haushaltsvermerk eine vergünstigte Abgabe vorgesehen sein. In diesen Fällen wird in den Kaufvertrag eine Mehrerlösklausel oder Abschöpfungsklausel aufgenommen. Überdies erfolgt die Aufnahme einer solchen Klausel auch in Fällen, in denen eine künftige planungsrechtliche höherwertige Nutzung des Grundbesitzes nicht auszuschließen ist, z. B. weil der Grundbesitz unmittelbar an einen rechtskräftigen Bebauungsplan grenzt. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden</p>		
Sachsen	<p>In den Verträgen werden Mehrerlösklauseln grundsätzlich nur aufgenommen, wenn sich eine Notwendigkeit hierfür ergibt. Dies könnte z. B. der Fall sein wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Entwicklung des Grundstückes durch den Käufer absehbar oder bereits zu erwarten ist, - eine Steigerung des Bodenrichtwertes absehbar ist, - ein Weiterverkauf durch den Käufer absehbar oder zu erwarten ist, - übernommene Verpflichtungen des Käufers sanktioniert werden müssen. 	Befristung in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren; im Bedarfsfall ggf. auch länger.	

Körperschaft	Regelungen zu Mehrerlösklauseln	Laufzeit	Besonderheiten
Sachsen-Anhalt	<p>Nach einer regelmäßigen Ausschreibung enthält der Vertrag mit dem Meistbietenden grundsätzlich keine Mehrerlösklausel.</p> <p>Bei ausnahmsweisen Direktverkäufen auf Grundlage eines aktuellen Verkehrswertgutachtens wird eine Mehrerlösklausel nur bei einer besonderen Interessenlage im Einzelfall zur Bedingung gemacht.</p> <p>Bei nach dem Haushaltsrecht zulässigen Verkäufen mit einem nutzungsabhängigen Verbilligungsabschlag wird neben einer bedingten Nachzahlungsverpflichtung ergänzend immer eine Mehrerlösklausel vereinbart.</p>	Befristung auf 10 Jahre.	
Thüringen	<p>Von der Aufnahme einer Mehrerlösklausel wird nicht regelmäßig, sondern nur in Einzelfällen Gebrauch gemacht. Mit der Aufnahme einer Mehrerlösklausel soll ein möglicher Spekulationsgewinn durch den Käufer verhindert werden.</p> <p>Die Möglichkeit eines solchen Erwerbs kann z.B. bestehen, wenn der Käufer das betreffende Grundstück wegen der erforderlichen und von ihm zugesagten Investitionen zu einem unter dem vollen Wert liegenden Kaufpreis erwirbt, es jedoch anschließend zu einem höheren Kaufpreis weiterverkauft, ohne Investitionen durchgeführt zu haben.</p> <p>Auch im Falle eines nach § 13 Thüringer Haushaltsgesetz möglichen verbilligten Erwerbs gilt es zu vermeiden, dass nach</p>	Für die Geltungsdauer der Mehrerlösklausel werden keine starren Fristen verwendet, In Abhängigkeit vom Einzelfall werden Zeiträume von bis zu 12 Jahren vereinbart.	

Körperschaft	Regelungen zu Mehrerlösklauseln	Laufzeit	Besonderheiten
	<p>Beurkundung des Vertrages der Erwerber das Grundstück nicht dem zugesagten Herstellungs- oder Verwendungszweck zuführt.</p> <p>Anhaltspunkte für spekulative Absichten eines Erwerbers können z.B. seine Tätigkeit als Immobilienmakler oder Kaufmann, weitere Kaufanträge des Erwerbers zu anderen Liegenschaften mit analogen Konditionen oder aber Bedenken gegen die Ernsthaftigkeit oder Finanzierbarkeit der vom Erwerber zugesagten Investitionen sein.</p>		