



:: Extrakt

Das Erbbaurecht

ein anderer Umgang mit Grund und Boden

:: Vorwort

David Matthée, Stiftung trias



David Matthée

Die Stiftung trias sieht sich im historischen Kontext der Boden- und Wohnreformbewegung. Hier seien Rousseau, Karl Marx, Rudolf Steiner, Silvio Gesell, Henry George, oder Adolf Damaschke genannt. Sie alle stellten den Umgang mit Grund und Boden als privates Eigentum und handelbare Ware in Frage.

Aktualisiert wurde die Diskussion um Gemeingüter oder commons durch Elinor Ostrom. Ihr wurde als erste Frau 2009 der Nobelpreis für Wirtschaftswissenschaften verliehen. Im Gegensatz zum lang gepflegten Bild der Allmende, das von einer Übernutzung durch den Egoismus des Einzelnen ausging (Vgl hierzu Hardin 1968) wies sie nach, dass eine dem Gemeinwohl verpflichtete Bewirtschaftung möglich ist.

Anknüpfungs- und Überschneidungspunkte sehen wir ebenso in dem Diskurs der ökosozialen Transformation, der Gemeinwirtschaft und den Sozialreformbewegungen.

Mit der folgenden Broschüre wollen wir die vielfältigen Möglichkeiten des von uns alltäglich bespielten Instrumentes Erbaurecht aufzeigen. Dabei geben wir sowohl einen Überblick über die Möglichkeiten des Einsatzes und der Gestaltung – insbesondere in Kombination mit der gemeinnützigen Stiftung trias –, als auch die hieraus entstehenden Mehrwerte, sowie Rechte und Pflichten für Erbaurechtsnehmer und Erbaurechtsgeber.

Das Erbaurecht als Gestaltungsinstrument der gesellschaftlichen Transformation in Richtung Nachhaltigkeit bedarf einer Aufwertung.

Inhalt

Vorwort	3
David Matthée	
Das Erbaurecht: Stichhaltige Fragen – und Antworten	4
Rolf Novy-Huy	
Das (Erb-)Baurecht als modernes Instrument der Stadt- und Bodenpolitik	6
Rolf Novy-Huy	
Stiftung trias: Was uns bewegt	8
Andrej Schindler	
Die Kombination von Genossenschaft und Stiftung – ein Modell?	10
Rolf Novy-Huy, David Matthée	

Impressum

Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Wir bitten um Nachsicht, dass wir, bzw. die Autoren, die Texte nicht zusätzlich durch die männlich/weibliche Schreibweise belasten wollten. Natürlich gilt Gesagtes auch für weibliche Vorstandsmitglieder, Geschäftsführerinnen etc.

Herausgeber: Stiftung trias, Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen
Tel. +49 2324 90 22 213, Fax +49 2324 59 67 05
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00,
GLS-Gemeinschaftsbank, BIC GENODEM1GLS

Herausgabe: März 2016

Redaktion: David Matthée, Beatrice Nolte (Rechtsanwältin), Rolf Novy-Huy

Gestaltung: Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos [Seite; Bildquelle/Fotograf]:

Titel panthermedia/Ingeborg Knol

5 Daniela Brahm, ExRotaprint

7 Mietergenossenschaft Selbstbau e.G

9 Tom Garrecht

.....

Druck: Druck H. Buschhausen GmbH, Herten
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser Werkstätten
für Menschen mit Behinderungen

Bei sämtlichen Artikeln und Fachbeiträgen handelt es sich um die Meinung der Autoren, die nicht mit derjenigen der Herausgeber übereinstimmen muss.

:: Das Erbbaurecht

Stichhaltige Fragen – und Antworten

Rolf Novy-Huy, Stiftung trias

Was ist ein Erbbaurecht? – Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche – somit übertragbare – Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Einzelheiten regelt das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)).

Wie entsteht ein Erbbaurecht? – Durch einen notariellen Vertrag kann der Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht zugunsten eines Dritten bestellen. Das Erbbaurecht muss im Grundstücks-Grundbuch in Abteilung II (Rechte und Pflichten) an rangerster Stelle eingetragen werden. In der Folge entsteht ein zweites Grundbuch für das Erbbaurecht.

Zweckbestimmung – Ein Erbbaurecht wird für einen bestimmten Zweck vergeben. Dieser kann sehr weit gefasst sein, z.B. „wohnbauliche Nutzung“, kann aber auch sehr eng definiert werden, z.B. „Nutzung für einen Waldorfschulgarten“. Je enger die Definition gefasst ist, umso eingeschränkter ist natürlich die Handelbarkeit des Erbbaurechts.

Laufzeit – Sie beträgt meist zwischen 30 und 99 Jahren und ist frei vereinbar. Um ein Erbbaurecht beleihen zu können, benötigen die finanzierenden Banken ausreichend lange Laufzeiten.

Erbbauzins – Der Erbbauzins berechnet sich in der Regel nach dem Grundstückswert. Dieser wird mit einem Satz von vier bis fünf Prozent multipliziert. Es sind aber auch andere Vereinbarungen möglich. Vom Festbetrag bis zu einem Anteil an den Einkünften aus dem Erbbaurecht.

Anpassung des Erbbauzinses (Wertsicherung) – Durch die Festschreibung des Erbbauzinses partizipiert der Grundstückseigentümer nicht mehr an möglichen Bodenwertsteigerungen. Der Erbbaurechtsgeber hat Interesse daran, seine Einnahmen inflationsstabil zu gestalten. In aller Regel wird daher heute eine Indexierung nach dem Verbraucherpreisindex, festgestellt vom Statistischen Bundesamt, vereinbart. Eine Anpassung darf frühestens alle drei Jahre erfolgen.

Was ist ein Heimfall – Den Heimfall, der nicht verwechselt werden darf mit dem regulären Vertragsende, kann der Grundstückseigentümer ausrufen, wenn der Erbbaurechtsnehmer seinen Vertrag nicht erfüllt. Sei es durch Nichtzahlung von Erbbauzinsen oder durch einen Verstoß gegen die Zweckbestimmung des Vertrages. In diesem Fall kann der Grundstückseigentümer die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich selbst verlangen, muss aber die im Vertrag genannte Entschädigung leisten. Diese kann von Null bis zum vollen Verkehrswert reichen. Eine Entschädigung von 2/3 des Verkehrswertes ist häufig.

Was geschieht bei Vertragsende? – Meist wird der Vertrag verlängert. Die Konditionen der Verlängerung sind frei verhandelbar. Der Grundstückseigentümer kann das Gebäude aber auch übernehmen – auch hier gegen Zahlung der im Vertrag festgehaltenen Entschädigung.

Wie wird die Entschädigung festgesetzt? – Die Umstände der Erbbaurechtsvergabe bestimmen die Entschädigung. So gibt es Kommunen, welche Gebäude zur Verfügung stellen, nach Ablauf aber keinerlei Entschädigung dafür bezahlen. Im sozialen Wohnungsbau muss mindestens eine 2/3-Entschädigung vereinbart werden. Ansonsten ist die Höhe der Entschädigung Verhandlungssache. Meist wird man die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch einen vereidigten Sachverständigen vereinbaren, um ohne Konflikte zu einem angemessenen Wert zu gelangen.

Einfluss des Eigentümers während der Vertragslaufzeit – Der Grundstückseigentümer hat nach Vertragsschluss nur noch wenige Eingriffsmöglichkeiten. Seine Zustimmung ist in der Regel erforderlich für eine Beleihung des Erbbaurechts und für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen.

Vorkaufsrechte – Dem Erbbaurechtsnehmer kann für das Grundstück, dem Erbbaurechtsgeber für das Erbbaurecht ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

Eigentumswohnungen auf Erbbaurecht? – Ja, kein Problem. Es gibt auch ein Wohnungserbbaurecht.

Erbbaurecht und Finanzierung – Ein Erbbaurecht kann beleihen werden. Die Banken ermitteln für Erbbaurechte in gleicher Weise „Beleihungswerte“ wie für Volleigentum. In der Regel werden jedoch circa zehn Prozent Abschlag vorgenommen, weil das Erbbaurecht bei Käufern nicht sonderlich beliebt ist und die Verkaufsfähigkeit sich dadurch mindert.

:: Das (Erb-)Baurecht* als modernes Instrument der Stadt- und Bodenpolitik

... auch nach über 100 Jahren noch ein faszinierender Gestaltungsweg

Rolf Novy-Huy, Stiftung trias

Die Entwicklung des Erbbaurechts lässt sich auf das römische Recht zurückführen. Das superficiarisches Recht (Gebäuderecht, Baurecht, Platzrecht) regelte den Umgang und wurde im Lehensrecht angewendet. Privates Eigentum im Sinne einer bürgerlichen Eigentumsordnung am Boden ist also nicht „naturegegeben“ sondern das Ergebnis einer geschichtlichen Entwicklung.¹

Deutschland im Jahre 1919: Durch den Erlass der Erbbaurechtsverordnung (seit 2007 wird diese Verordnung „Erbbaurechtsgesetz“ genannt) wurde die praktische Anwendung des Erbbaurechts, insbesondere die Beleihbarkeit deutlich verbessert. Die „Bodenfraktion“ im Deutschen Reichstag, untrennbar verbunden mit der Person Adolf Damaschke, setzte damit ihr Anliegen um, die „Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere für die sozial schwächeren Schichten und gleichzeitig die Schaffung eines Instruments zur Bekämpfung der Bodenspekulation“ zu erhalten.² Die rechtspolitische Bedeutung dieser Verordnung zeigt sich darin, dass am gleichen Tage eine „Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot“ erlassen wurde.

Diesem Erlass der Erbbaurechtsverordnung ging eine intensive Debatte voraus. Ohne das Engagement damaliger Vordenker wie Henry George, Silvio Gesell, Rudolf Steiner oder Franz Oppenheimer wäre sie sicherlich nicht so schnell vorstellbar gewesen.

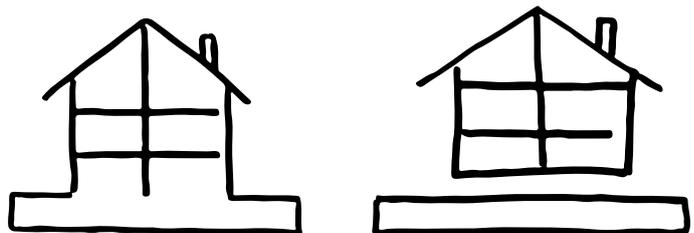
Stadtentwicklungspolitische Steuerungsmöglichkeiten

In der klassischen Betrachtung regelt das Erbbaurecht die Beziehung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Handelt es sich beim Grundstückseigentümer um eine Kommune, so sollte die Gestaltung nicht allein dem Liegenschaftsamt überlassen werden. Wirklich interessant wird die Nutzung erst dann, wenn auch die Stadtplanung mit einbezogen wird.

Zumindest in Deutschland ist festzustellen, dass die Finanznot der Städte diese zwingt, ihr Grundvermögen zum Höchstpreis zu verkaufen. Das ist finanzpolitisch zwar nachvollziehbar, für die Gestaltungsspielräume der Stadtplanung jedoch ein Desaster. Es stehen zunehmend weniger Baugrundstücke für öffentliche Interessen zur Verfügung und selbst Tauschgeschäfte sind „mangels Masse“ schwierig. Die Stadtplanung muss daher versuchen, ihre Anliegen zu verdeutlichen, um zumindest einen Mindestbestand an Grundstücken zu behalten. Eine Möglichkeit ist auch die Vergabe von Grundstücken als Erbbaurecht, denn damit verfügt sie bei den Vergabebedingungen über Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem kommt die öffentliche Hand als Erbbaurechtsgeberin auch bei der Beendigung von Nutzungen, sogenannten Nutzungsbrüchen, wieder in die Diskussion.

Das Erbbaurecht als besonderes „Gestaltungswerkzeug“

Beim Erbbaurecht wird die konventionelle, eigentumsorientierte Verbindung von Gebäude und Grundstück zunächst getrennt, um beide anschließend mit den besonderen Merkmalen der Sicherung von sozialer, stadtplanerischer oder ideeller Ziele wieder zu verbinden.



*In Deutschland als Erbbaurecht, in der Schweiz und Österreich als Baurecht bezeichnet.

Bislang sind die Möglichkeiten, nicht nur über Bebauungspläne, sondern auch über die Erbbaurechtsvergabe von Grundstücken zu gestalten, nicht wirklich erkannt. Denkbar sind:

- > eine Festlegung der gewünschten Nutzung, insbesondere zur Absicherung planungsrechtlicher Ziele;
- > die detaillierte Festlegung von Nutzungsinhalten und der baulichen Maßnahmen (Vertragsfreiheit);
- > eine Zustimmungserfordernis bei baulicher Veränderung;
- > die Vereinbarung, dass bei Nicht-Nutzung der Heimfall vereinbart wird, um spekulatives Abwarten zu verhindern;³
- > die Nutzung des Erbbaurechts als ein Instrument, das eine unmittelbare langfristige Verwendung des Erbbauzinses für soziale Aufgaben im Quartier ermöglicht – also die Schaffung eines Quartiersfonds.

Es ist der „Machthebel des Heimfalls“, der die Notbremse bei einer Verletzung der Zweckbestimmungen darstellt. Auf diese Weise können Zweckbestimmungen durchgreifender und vor allem langfristiger durchgesetzt werden, als dies über Kaufvertragsregelungen möglich ist.

Was ist normal – und warum?

Üblich ist ein Erbbauzins in Höhe von vier bis fünf Prozent vom Bodenwert – auch wenn dieser bei der aktuellen Kapitalmarktlage mit Bankzinsen von unter zwei Prozent nur schwer durchsetzbar ist. Für gewerbliche Vorhaben werden in der Regel noch höhere Erbbauzinsen gefordert. Warum sollte der Erbbauzins nicht viel kreativer gestaltet werden? Vorstellbar ist zum Beispiel:

- > ein Prozentsatz aus allen Erlösen des Grundstücks;
- > die Abhängigkeit vom Umsatz;
- > ein Nachlass für gemeinnützige Nutzung;
- > ein Staffelerbbauzins, abhängig von der Erreichung bestimmter Ziele oder von der wirtschaftlichen Situation des Erbbauberechtigten.

Quellenangaben: 1_ Egbert Dransfeld; 2_ von Oefele/Winkler „Handbuch des Erbbaurechts“, 1987; 3_ Wolfgang Kiehle

Bei angespannten Grundstücksmärkten und niedrigen Kapitalmarktzinsen liegt der Zinsvorteil eindeutig beim Erbbaurechtsgeber. Wären die Kommunen nicht so hoch verschuldet, könnten sie zu sehr günstigen Zinsen sogar Grundstücke kaufen und teurer vergeben.

Die Bodenrente der Gesellschaft nicht dem Privateigentümer überlassen

Anknüpfend an die historischen Bodenreformgedanken von Damaschke und anderen Vordenkern stellt sich die Frage, warum Boden als Gemeingut dem Nutzen von privaten Eigentümern unterliegen soll. Noch heute herrschen zu diesem Thema teilweise feudalistische Denkstrukturen, und die Wirtschaft stimmt sofort Wehklagen an, weil sie die freie Marktwirtschaft und sogar den Kapitalismus bedroht sieht. Jedoch hat die neoliberale Phase mit den Exzessen der Finanzkrise aufgezeigt, dass es sehr wohl einer Gegenmacht des Staates und insbesondere zivilgesellschaftlicher Selbstorganisation gegenüber der Wirtschaft bedarf, um Gemeininteressen durchzusetzen.

Grund und Boden wieder als „Eigentum des Volkes“ zu betrachten, sollte daher nicht als marxistisches Gedankengut verunglimpft, sondern als moderne Rückbesinnung, auch als Korrektur von Fehlentwicklungen betrachtet werden.

Ein Beispiel in Berlin – ExRotaprint gGmbH

Die ehemalige Verwaltung und Forschungsabteilung der Firma Rotaprint, einem Hersteller von Kleinoffset-Druckmaschinen, wurde auf vielfache Weise genutzt, stand aber durch den Liegenschaftsfonds des Senats Berlin über viele Jahre zum Verkauf. Es waren insbesondere Künstler, die das Gelände mithilfe der Stiftung trias und der Schweizer Stiftung Edith Maryon übernahmen. Der Erbbaurechtsvertrag sichert die Ateliers und die bunte Nutzung. Dort ist festgeschrieben: ein Drittel Kunst, ein Drittel Gewerbe und ein Drittel gemeinnützige Nutzung.



:: Stiftung trias: Was uns bewegt

Andrej Schindler, Stiftung trias

Die Stiftung trias wurde gegründet, um Menschen und Projekte zu fördern, die Antworten auf die gesellschaftlichen Fragestellungen der Bodenspekulation, des gesellschaftlichen Zusammenlebens und ökologischer Verhaltensweisen suchen. Dabei bewegen uns folgende Fragen und Themen.

Boden

Wem kann und darf Grund und Boden gehören und wie ist unser gegenwärtiger Umgang mit diesem? Dabei betrachten wir Grund und Boden im Sinne des mittelalterlichen Begriffs der „Allmende“. Er ist Gemeingut, Menschheitsgut und soll nicht dem Einzelnen zur Erzielung von Gewinnen dienen. Deshalb wenden wir uns gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Bewusst haben wir für unsere Arbeit die Rechtsform der Stiftung gewählt, denn diese Rechtsform bietet ein Gefäß mit Ewigkeitscharakter. Wir erwerben gemeinsam mit Menschen, die unsere Ideen unterstützen, Grundstücke und entziehen diese der Marktspekulation. Aufgrund unserer Statuten und der Stiftungsaufsicht können wir sicher sein, dass auch unsere Nachfolger die erworbenen Grundstücke nicht ohne weiteres veräußern können.

Ökologie

Auch in Deutschland wird Boden durch eine scheinbar unaufhaltsame Inanspruchnahme von Böden für Verkehr, Wohnen und Industrie „verwüstet“. Wie kann ein nachhaltiger Umgang mit dem kostbaren Gut Boden aussehen? Wir wenden uns gegen Bebauungen und Versiegelungen von Grünflächen. Der aktuelle Wohnbedarf kann meist durch vorhandene Baulücken in den Städten gedeckt werden. Themen wie Stadtentwicklung und Brachen-Nutzung sind fester Bestandteil unserer Arbeit. Gleichzeitig fördern wir ökologische Maßnahmen, wie Renaturierungen von Grünflächen, Baumbepflanzungen und Beseitigungen von Bodenbelastungen.

Wohnen

In Anbetracht der demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen bewegt uns die Frage nach den zukünftigen Lebens- und Arbeitsformen. Für die in weiten Bereichen zerfallenden familiär-verwandtschaftlichen Beziehungsnetze müssen neue Formen des Zusammenlebens und gegenseitiger Hilfe gefunden und erprobt werden. Menschen, die solche experimentellen Projekte zur Entwicklung gesellschaftlicher Alternativen beginnen, wollen wir helfen. Soweit wir Flächen innerhalb der Städte der Spekulation entziehen können, möchten wir diese für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten zur Verfügung stellen.



Wie wir aktiv werden

Die Stiftung trias will ihr Stiftungsvermögen ganz bewusst in Grundstücken anlegen. Wohnprojekte, Grundstückseigentümer oder Institutionen, die den Boden aus der Spekulation heraushalten möchten, können ihr Grundstück an die Stiftung übertragen. Stiftung trias handelt als „gemeinnütziger Bodenträger“. Wir geben diese Grundstücke an gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsprojekte im Erbbaurecht weiter. Für die Nutzung des Grundstücks entrichten die Nutzer einen Erbbauzins an die Stiftung. Dieser wird vorwiegend für den Erwerb neuer Grundstücke verwendet. Ebenfalls wird der Erbbauzins für die Umsetzung der Stiftungsziele für gemeinnützige Vorhaben im Sinne der Wohnreformbewegung eingesetzt.

Zwecksicherung der Projektinhalte

Neben dem Spekulationsentzug des Grundstücks besteht die Möglichkeit, in dem Erbbaurechtsvertrag die Ziele des Projekts in der Präambel und im „Zweckparagrafen“

festzuschreiben. Dadurch wird eine dauerhafte Zwecksicherung des Gebäudes verankert. Sollten die Nachfolger des Projekts das Gebäude einer anderen Nutzung, die mit der Ursprungsausrichtung nichts gemeinsam hat, zuführen zu wollen, kann die Stiftung trias als Wächter der Ziele auftreten und die Zweckentfremdung verhindern. Bei der Festlegung der Zwecksicherung muss darauf geachtet werden, dass diese nicht zu eng gefasst wird, um Spielraum für die Nachfolgeneration zu ermöglichen.

Erfahrung und Wissen weitergeben

Neben unserem Engagement im anderen Umgang mit Grund und Boden, Ökologie und neuen Wohnformen verstehen wir uns als ein Ort zur Sammlung von Know-how. Seit der Gründung der Stiftung konnten viele Erfahrungen und Wissen gesammelt werden. Dieses versuchen wir durch die von uns herausgegebenen Broschüren, Informationsveranstaltungen und Telefonberatungen weiterzugeben.

:: Die Kombination von Genossenschaft und Stiftung – ein Modell?

Rolf Novy-Huy und David Matthée, Stiftung trias

Die Genossenschaft ist demokratisch und solidarisch. Das Ziel ist eine Kostenmiete. Sie genießt Ansehen und ist gut zu finanzieren. Also alles in bester Ordnung? Nicht ganz. Es gibt auch Schwachpunkte – und Möglichkeiten, ein gutes Modell noch zu verbessern.

An kritischen Punkten sei genannt:

- > Bei Auflösung der Genossenschaft fällt das Vermögen an die verbleibenden Mitglieder. Somit kann Solidar-kapital privatisiert werden.
- > Schenkungen an ein genossenschaftliches Projekt können steuerlich nicht geltend gemacht werden (den seltenen Fall einer gemeinnützigen Genossen-schaft einmal ausgenommen).

- > Die Ziele der Genossenschaft sind über einen einfachen Beschluss in der Satzung zu ändern.
- > Und: Über die Jahrzehnte werden Genossenschaften müde und die „Förderung der eigenen Mitglieder“ wird oft zum Selbstzweck. So verteuern beispielsweise neue Bauvorhaben die Miete der Alt-Genossen – und werden deshalb oft abgelehnt.

Aus solchen Erwägungen erscheint die Kombination mit einer Stiftung sinnvoll. Die Stiftung trias hat verschiedene Projekte in Kombination mit Genossenschaften umgesetzt. Dabei erwirbt die Stiftung das Grundstück, die Genossenschaft das Gebäude – mit dem Mittel des Erbbaurechts.

Genossenschaftsanteile
Private Darlehen
Stille Beteiligungen



Gebäude/Erbbaurecht

Stiftungsmittel
Spenden
Private Darlehen



Grundstück





Gesellschaftsanteile, Darlehen, Spenden und Zustiftungen Finanzierungsmöglichkeiten erweitern

Wird vorgesehen, dass der Bodenerwerb durch eine Stiftung erfolgen soll, sollte die Bereitschaft bestehen, sich mit Schenkungsmitteln zu engagieren. Andernfalls wird die Stiftung, es sei denn, sie verfügt über ausreichende Bar-mittel, die sie anlegen möchte, den Erwerb nicht umsetzen können. Den Genossinnen und Genossen stellt sich somit die Frage, ob sie ihr Eigenkapital aufteilen. Zum einen in rückzahlbare Genossenschaftsanteile, zum anderen in steuerlich absetzbare Schenkungen. Das wird natürlich dann einfacher, wenn es Personen gibt, die sich für das Vorhaben überdurchschnittlich engagieren und als Groß-Stifter auftreten.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass es sich tatsächlich um eine freiwillige Schenkung handeln muss. Keinesfalls darf ein Junktim, das heißt, die Verbindung zwischen zwei Verträgen, zwischen Wohnungsvergabe und Schenkung hergestellt werden. Eine Schenkung wird vom Finanzamt nur anerkannt – und so sagt es auch der Volksmund – wenn keine Gegenleistung damit verbunden ist. An erster Stelle steht „die gute Tat“, unabhängig davon, dass der Staat diese Haltung durch eine Steuergutschrift fördern möchte. Auch der Erbbauzins darf, trotz des aner kennenswerten Engagements, nicht reduziert werden.

» *Stiftung trias als Wächterin gemeinwohlorientierter Ziele*

Die Zweckbindung: Projektziele dauerhaft sichern – Privatisierung von Engagement verhindern

Genossenschaftliche Wohnprojekte leben vom Gemein-schaftsgedanken. Starke engagieren sich für Schwache. Wertsteigerungen sollen „in der Immobilie bleiben“, damit auch spätere Generationen einen Nutzen davon haben. Oft gehen die Ziele aber noch darüber hinaus. „Wohnen und Atelier“ oder „Wohnen mit Kindern“ können solche erweiterten Ziele sein. Die Pioniere und diejenigen, die sich hierfür engagieren, möchten natürlich, dass diese Inhalte, zumindest aber eine idealistische Zielsetzung im Allgemei-nen, auf Dauer erhalten bleiben und nicht privatisiert wer-den. Die Satzung der Genossenschaft allein bietet dafür kei-ne ausreichende Gewähr. Aber über das Erbbaurecht gibt es das Mittel der Zweckbindung: Ein Grundstück wird vom Erb-baurechtsnehmer für einen klar definierten Zweck vergeben. Wird dagegen verstoßen, kann der Grundstückseigentümer



Beispiel Zentralwerk eG, Dresden (Zitat):

Das Gelände der ehemaligen Goehle-Werke in der Rieser Str. 32 in Dresden soll langfristig günstige Flächen für Künstler, Kulturschaffende, Handwerker und kleine, vornehmlich im Kunst-, Kultur- und Kreativsektor verortete Gewerbebetriebe bereitstellen. Neben der Nutzung als Gewerbefläche, Ateliers und Büros ist das private Wohnen ein zentraler Punkt. Der dritte Pfeiler ist die kulturelle, vielseitige und öffentliche Nutzung des alten Ballsaals auf dem Gelände; sie wird im Idealfall durch den Kulturverein friedrichstadtZentral e.V. (oder dessen Nachfolger) betreut und zielt darauf ab, der Stadt Dresden und dem Stadtteil einen flexibel nutzbaren, künstlerischen Freiraum zu erhalten ...

Abhilfe verlangen. Im weitestgehenden Fall kann er sogar das Gebäude gegen eine Entschädigung zurücknehmen und zum Beispiel an einen anderen Erbbaurechtsnehmer weitergeben, um die Zweckverwirklichung zu sichern.

Aber sicherlich steht vor einem solchen Konflikt erst einmal das Gespräch. Ist der Erbbaurechtsgeber selbst dem gemeinschaftlichen Wohnen verbunden und nicht, wie Kirche und Kommune, an einer reinen Kapitalanlage interessiert, wird er sicherlich Gesprächsbereitschaft zeigen. Genossenschaftsintern kann die Stiftung sogar als unabhängige Stimme in Konfliktsituationen willkommen sein.

Eigennutz versus Altruismus

Idealismus schließt nicht aus, auch an sich selbst zu denken.

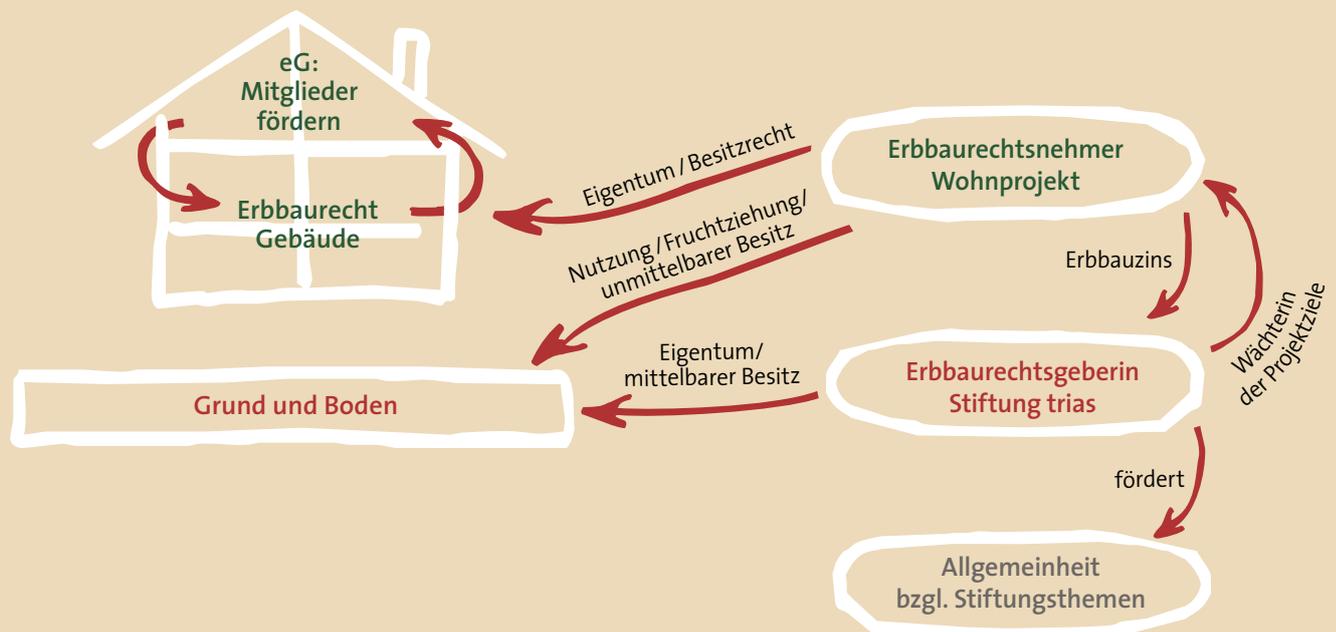
Die Genossenschaft fördert die Interessen ihrer Mitglieder. Das Eigeninteresse hat dazu geführt, dass es in Deutschland, gerade im Wohnbereich, eine starke Genossenschaftsbewegung gibt. Diese hebt sich wohltuend von Gesellschaften ab, die sich oft mehr den Renditeinteressen ihrer Anteilseigner, als den Interessen ihrer Mieter verbunden fühlen. Der Antrieb, für sich selbst gute Wohnverhältnisse zu schaffen, hat so zu einem Nutzen für die Gesellschaft geführt.

Den sogenannten Alt- oder „Traditions-Genossenschaften“ wird allerdings auch vorgeworfen, den Förderungsgedanken zu überziehen und sich nur noch um ihre Mitglieder zu kümmern. Die Verbindung von Stiftung und Genossenschaft setzt dem etwas entgegen. Denn die Stiftung ist geradezu das Pendant zur Genossenschaft. Ihr Auftrag, die Stiftungserträge für Zwecke der Allgemeinheit zu nutzen, zwingt sie zum Engagement. So lassen sich also Eigenförderung (Genossenschaftsgesetz) und Fremdförderung (Gemeinnützigkeit/ Abgabenordnung) sehr schön kombinieren.

Die Stiftung kann natürlich auch gemeinnützige Aktivitäten im Genossenschaftsumfeld fördern, zum Beispiel eine Kindertagesstätte, Bildung oder Naturschutzaktivitäten.

Den Stiftungsgedanken noch weiter gedacht hat eine Initiative in Hamburg. Eine Reihe von vorwiegend älteren Personen war bereit, ihre Genossenschaftsanteile sofort oder spätestens mit dem Tode in die Stiftung einzubringen. Wenn die Genossenschaftsanteile nicht vererbt werden – so der Grundgedanke – können zukünftig auch solche Bewohnerinnen und Bewohner einziehen, die den Genossenschaftsanteil nicht aufbringen können.

Die Erfahrung zeigt, dass der Enthusiasmus der Gründer schon nach wenigen Jahren nachlässt. In der Regel lassen sich nur in der Gründungs- und Idealismusphase solche Strukturen schaffen. Einmal verwirklicht, haben Sie aber Bestand und sind Beispiel dafür, dass Projektidealismus auch über das eigene Haus hinausgehen kann



Das Erbbaurecht im Modell der Stiftung trias:

Die Skizze oben veranschaulicht die besonderen Verfügungsrechte im Erbbaurecht, nach dem Modell der Stiftung trias. Dabei lassen sich folgende Verfügungsrechte unterscheiden: Das Nutzungsrecht, die Fruchtziehung, das Veränderungsrecht, das Veräußerungsrecht und das Vererbungsrecht.

Das Eigentum an einer Sache schließt grundsätzlich alle Verfügungsrechte ein. Mit einem Erbbaurecht und durch den Erbbauvertrags werden diese Verfügungsrechte in spezifischer Weise zwischen Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber geregelt.

Der Erbbaurechtsnehmer erhält das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Gebäude auf einem nicht in seinem Eigentum befindlichen Grundstück zu haben. Er wird Eigentümer und Besitzberechtigter des vom Erbbaurecht erfassten Bauwerks. Für die Rechte der Nutzung des darunter liegenden Grundstücks leistet der Erbbaurechtsnehmer i.d.R. einen Erbbauzins. Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, soweit das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. Damit erhält der Erbbaurechtsnehmer auch das unmittelbare Besitzrecht am gesamten Grundstück. Hierdurch ist der Erbbaurechts-

nehmer berechtigt das gesamte Grundstück zu nutzen. Er darf dann nicht nur die Früchte seines eigenen Bauwerkes (z.B. Mieteinnahmen), sondern auch die des Grundstücks nutzen (z.B. Abernten der Obstbaumwiese). Veränderungsrechte des Grund und Bodens sind dagegen eingeschränkt und die Veräußerung desselben ist mangels Eigentum ausgeschlossen. Denn bezüglich des Grundstücks bleibt der Erbbaurechtsgeber Eigentümer und mittelbarer Besitzer. Der mittelbare Besitz berechtigt ihn dazu, dass er neben dem unmittelbaren Besitzer gegen Störer vorgehen kann, die den Besitz in unberechtigter Weise beeinträchtigen.

Bezüglich des Erbbaurechtes und des umfassten Bauwerkes sind dagegen die Rechte des Erbbaurechtsnehmers umfänglich, da er hier Eigentümer ist. Im Erbbauvertrags werden allerdings in der Regel – mit Blick auf die beiderseitigen Interessen – Einschränkungen des Eigentumsrechtes vereinbart, so z.B. Regelungen zur Instandhaltung des Gebäudes sowie eine Zustimmungspflicht des Erbbaurechtsgebers bei Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechtes und bei wesentlichen baulichen Veränderungen. Des Weiteren werden i.d.R. gegenseitige Vorkaufsrechte eingeräumt. Nicht zuletzt kann eine bestimmte Nutzung vereinbart werden, um so die Projektziele zu sichern.

Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung
für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther Str. 1
45525 Hattingen (Ruhr)
Telefon +49 2324 90 222 13
Fax +49 2324 59 67 05
info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de

BIC GENODEM1GLS
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00
GLS-Gemeinschaftsbank

(Bei mehr als 200 Euro bitte die Adresse
auf der Überweisung für die Spenden-
quittung vermerken.)