



Das Erbbaurecht

ein anderer Umgang mit Grund und Boden

stiftung
trias

Inhalt

Vorwort	3
Staatssekretär Michael von der Mühlen	
Geschichte und Entstehungszusammenhang des Erbbaurechtes	4
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld	
Best Practice Beispiel: ExRotaprint in Berlin Wedding	8
Daniela Brahm und Les Schiesser	
Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	10
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld	
Kommunen und Erbbaurecht	14
Wolfgang Kiehle	
Die Finanzierung von Erbbaurechten	16
Interview mit Wilfried Brzynczek	
Der Umgang mit Grund und Boden, Menschen und Geld	18
Rolf Novy-Huy	
Das Erbbaurecht in der Stiftung trias	20
Rolf Novy-Huy	
Erbbaurechte in der kommunalen Praxis	22
Kay de Cassan	
Das Erbbaurecht als Instrument für schrumpfende Gebiete	26
Dirk Löhr	
Die Anpassung von Erbbauzinsen im Erbbaurechtsvertrag	28
Dr. Matthias Nagel	
Der Einfluss des Erbbaurechtsgebers auf die Wohnungseigentümergemeinschaft	32
Dr. Jürgen Schloegel	
Best Practice Beispiele: Erbbaurechte in Hamburg	36
Dr. Tobias Behrens	
Erbbaurecht in den Niederlanden am Beispiel Amsterdam	40
Daniela Wullers	
Best Practice Beispiel: Die Bodeninitiative Basel	44
Dr. Ulrich Kriese, Klaus Hubmann	
Best Practice Beispiel: Nachbarschaft Samtweberei in Krefeld	46
Frauke Burgdorff	
Das (Erb-)Baurecht als modernes Instrument der Stadt- und Bodenpolitik ..	48
Rolf Novy-Huy	
Wissenswertes zum Erbbaurecht	52
Rolf Novy-Huy	
Literatur zum Thema Boden, Bodenreform und Erbbaurecht	54
zusammengestellt von Andrej Schindler	
Die Stiftung trias	58
Broschüren der Stiftung trias	59

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

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

Datum der Herausgabe:
Juni 2015

Redaktion:
Rolf Novy-Huy

Redaktionelle Bearbeitung:
Renate Gervink

Gestaltung:
Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos:

[Seite; Bildquelle/Fotograf]
Titel panthermedia/Ingeborg Knol
3 Land NRW / Mark Hermenau
8, 9 Daniela Brahm, ExRotaprint
14 Stijn Eeckhout/photocase
15 Eig. Foto Wolfgang Kiehle
17 Eig. Foto Wilfried Brzynczek
Fotograf Erik-Jan Ouwerkerk, Berlin
(Bauvorhaben UTB, Berlin)
18 Rolf Novy-Huy, wiwoze e.V.
19 Uwe Seifert, Agentur an der Ruhr
21 Noah Cohen
22, 23 ASPRIA Hannover GmbH Spa & Sportclub/
Stadt Hannover
24 Wikimedia Commons/Dickelbers
28, 30, 31 Klosterkammer Hannover
32, 33, 34, 35 Alte Schule Distelstück, Hagen
36, 37 Museumsdorf Volksdorf
38 Dr. Tobias Behrens
39 Rosemarie Oltmann
40 RikeTieck/photocase
41 Uwe Seifert, Agentur an der Ruhr
42 steffne/photocase
45 Dr. Ulrich Kriese, Bodeninitiative Basel
46 Stefan Bayer, Urbane Nachbarschaft
Samtweberei gGmbH
47 Axel Viola, Urbane Nachbarschaft
Samtweberei gGmbH
50 Uwe Seifert, Agentur an der Ruhr
51 Rolf Novy-Huy (Alte Schule Karlshorst)
52 Erik-Jan Ouwerkerk, Berlin
(Bauvorhaben UTB, Berlin)
58 Markus Lau Hintzenstern
(StadtGut Blankenfelde)

Druck:
Druck H. Buschhausen GmbH, Herten
Buchbindereische 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.



Wir danken allen beteiligten Fachleuten und Projektvertretern für die zur Verfügung gestellten Texte, Artikel und Bilder in dieser Broschüre.

:: Vorwort

von Michael von der Mühlen,
Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadt-
entwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



Michael von der Mühlen

Seit den Anfängen der modernen Stadtplanung sind der Zugang zu Grund und Boden und seine Verfügbarkeit Schlüsselfragen der Stadtentwicklung. Nachdem noch auf absolutistischem Fundament die ersten großen Schritte zur Durchsetzung hygienischer Verhältnisse in Paris durchgesetzt worden waren, wurde der Bau von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auch zum Treiber für die Verbesserung der Lebensbedingungen der Stadtbevölkerung.

Damit die moderne Stadt ihre Aufgaben erfüllen konnte, bedurfte die Nutzung des privaten Eigentums an Grund und Boden einer übergeordneten rechtlichen und technischen Regulierung. Die Frage, in welchem Umfang die private Nutzung von Grund und Boden zu regulieren ist, wird gerade auch in Deutschland zeitweilig höchst kontrovers debattiert.

Der politische Diskurs zur Bodenfrage ist seit den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts leise geworden. Doch gerade in den letzten Jahrzehnten erfolgte eine ungleichgewichtige räumliche Entwicklung mit ihren ökonomischen Entwertungsprozessen in schrumpfenden Räumen sowie mit Aufwertungsprozessen in stark wachsenden Räumen. Sie zeigt, dass ohne teilweise gravierende staatliche Interventionen Strukturbrüche und soziale Segregation nicht zu vermeiden sind.

Daher haben die Fragen zum Umgang mit Grund und Boden auch in der aktuellen Stadtentwicklungsdebatte nicht nur in NRW an Bedeutung gewonnen. Denn mit der Bereitstellung von Flächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau können Staat und Kommunen auch auf spekulativ überhitzen Märkten Zugang für weniger zahlungskräftige Menschen gewährleisten.

Aber auch die Bewältigung von massiven Entwertungen, oft gefolgt von Verwahrlosung, wachsender Unsicherheit und sozialen Auffälligkeiten kann durch eine aktive Bodenpolitik unterstützt werden. Sie erweitert das Instrumentarium von Städten und Gemeinden für eine aktive Stadterneuerungspolitik.

Es ist daher zu begrüßen, dass der Diskurs über bodenpolitische Instrumentarien, neue Allianzen und die Rückbesinnung auf traditionelle Formen der organisierten Selbsthilfe (Genossenschaften) seit einigen Jahren wiederbelebt wird. Gerade das Erbbaurecht ist ein Instrument, welches von einer Reihe von Städten mit großem Erfolg im Sinne einer sozial gerechten und kommunal gesteuerten Stadtentwicklung über lange Zeiträume hinweg eingesetzt wurde.

Die vorliegende Veröffentlichung beschreibt, welche kreativen Möglichkeiten dieses Instrument bietet.

:: Geschichte und Entstehungszusammenhang des Erbbaurechtes

Die „Bodenfrage“ und ihre Bedeutung für den Wohnungsbau und die Stadtplanung

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Ohne Grund und Boden kann sich der Mensch nicht bewegen, nicht arbeiten, nicht leben ... Grund und Boden ist eine Voraussetzung für die Entwicklung der Städte, denn ohne verfügbaren Boden kann es auch keine Stadtentwicklung geben – weder im Hinblick auf eine gewerbliche Entwicklung noch hinsichtlich der Entwicklung und Erschließung von Wohnbauflächen, Infrastruktureinrichtungen und Grünanlagen. Der Bodenmarkt ist im Übrigen ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt – Bodenmarktprobleme haben damit immer unmittelbare Auswirkungen auf das Wohnen! Dies wird leider allzu häufig vergessen.

Die Verfügbarkeit über den Boden ist in der Regel nicht frei. Die Nutzungsrechte stehen nicht der Allgemeinheit zur Verfügung, sondern liegen beim Eigentümer. Eigentum am Boden und die hiermit verbundene Verfügungsgewalt sind verbunden mit Macht und Herrschaftsanspruch. Dies kommt besonders deutlich zum Tragen, wenn das Grundstückseigentum weitgehend in der Hand Weniger liegt. Die Interessen des Einzelnen (Grundstückseigentümer) sowie das Interesse der Allgemeinheit lassen sich in vielen Fällen nicht immer vereinbaren. Dies führt zu Problemen, die sich auch auf die Wohnungsbaupolitik und die Stadtplanung auswirken. Was nützen die besten wohnungspolitischen Ziele, wenn sie nicht umgesetzt werden können, weil die notwendige Grundlage, der Boden, fehlt oder nicht zu einem angemessenen Preis verfügbar ist.

Planung trägt dazu bei, Grund und Boden maßgeblich in Wert zu setzen. Es ist daher nicht verwunderlich, dass aus diesem Grunde private Nutznießer schon „naturbedingt“ Interesse haben, Planungsinstitutionen im Sinne einer Erhöhung des Grundrentenpotenzials ihrer Grundstücke zu beeinflussen.¹ Stadtplanung (und damit auch Wohnungsbau) findet dadurch häufig nicht an den „eigentlich“ geeigneten Standorten statt. Manchmal wird sie blockiert oder es gibt unerwünschte Abweichungen der geplanten von der tatsächlichen Bodennutzung. In vielen Fällen kommt es

gar nicht zur eigentlich gewollten Planrealisierung und die Pläne werden weder eingehalten noch befolgt. Dadurch, dass durch Stadtplanung Vermögensrechte (mit)geschaffen werden, verliert eine Stadtplanung, die sich an den Grundsätzen des Gemeinwohls orientiert, schon vom Grundsatz her (tendenziell) ihre Neutralität.²

„Der höhere Wert, zu dem der Boden durch eine höhere Nutzung aufsteigen kann, schwebt als „floating value“ wie eine Wolke über der Landschaft. Jeder Bodenbesitzer glaubt oder hofft mindestens, diese Wolke werde ihren Segen gerade über seinem Grundstück entladen, und so hält er an seinem Grundstück fest, bis es, wenn auch erst nach langer Zeit, zu guter Letzt doch einmal für die höhere Nutzung benötigt und in Anspruch genommen wird“.³

Vor diesem Hintergrund kommt es tendenziell aus Sicht der Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft zu gewissen negativen allokativen Wirkungen des deutschen Bodenmarktsystems („Dilemma des Bodenmarktes“).

Boden unterliegt einem ständigen Spannungsfeld zwischen Privat- und Gemeineigentum.

„Im Gegensatz zu anderen Ländern wird in Deutschland ein ‚Spagat‘ zwischen einem sehr starken räumlichen Steuerungsanspruch und einer den Alt- und Zwischeneigentümern möglichst viele Freiheiten lassenden Bodenpolitik versucht“.⁴

Distributionsproblem des Bodenmarktes

Diese bislang praktizierte Form der Bodenpolitik fördert Bodenspekulationen. Spekulationsfördernd wirkt sich auch die verhältnismäßig hohe Abschöpfung sogenannter „leistungsloser“ Bodenwertgewinne aus, in dem die Eigentümer planungsbedingte Wertsteigerungen abschöpfen, im Gegenzug aber nicht die Kosten tragen, die mit dieser Entwicklung verbunden sind. Hierdurch steht Boden nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung, denn Baugrundstücke werden nicht beziehungsweise nicht ausreichend genutzt.



Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Diese künstlich erzeugte Knappheit an Bauboden führt zu steigenden Bodenpreisen, die wiederum Boden als Spekulationsobjekt noch interessanter werden lassen, sodass letztlich ein „Teufelskreis“ entsteht. Wohnen kann dadurch unverhältnismäßig teuer werden, steigende Mieten und ein erschwerter Zugang zum Wohneigentum sind die Folge. Infolgedessen wird die Verteilung des Eigentums auch dadurch beeinflusst, dass nicht jeder Zugang zum Bodenrecht hat (= das Distributionsproblem des Bodenmarktes).

Die Kommunen haben diese Entwicklungen in der Vergangenheit besonders zu spüren bekommen, denn mangelnde Verfügbarkeit von (bezahlbarem) Boden führt letztlich dazu, dass Stadtentwicklung Restriktionen unterworfen wird, die eine Umsetzung der Ziele gefährden.

Es geht mithin um die sogenannte „Bodenfrage“, die seit alters her die Gemüter ganzer Generationen von Verfassungsrechtlern, Sozialetikern, Theologen, Wohnungswirtschaftlern, Politikern und Stadtplanern beschäftigt hat. Der deutsche Bodenmarkt kann den Anspruch, für jede akzeptable Nutzung ein geeignetes Grundstück am richtigen Ort zu einem vernünftigen Preis zur Verfügung zu stellen, nicht immer optimal leisten. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums, wie sie in Artikel 14 des Grundgesetzes festgeschrieben ist, kann die bestehenden Interessenskonflikte nur bedingt überwinden.

Historische Entwicklung

Die Bedeutung des Bodens und die Folgen des Privateigentums am Boden und besonders die Fragen zu Überwindung des „Bodenrilemmas“ sind kein neues Thema, aber immer noch aktuell. Bodenreformerische Bewegungen gibt es entsprechend lange!

Besonders die allgemeine Wohnungsnot und das Wohnungselend breiter Bevölkerungsgruppen, die im Rahmen der industriellen Revolution in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sichtbar wurden, hat die Bodenfrage in den

Mittelpunkt der sozial- und wohnungswirtschaftlichen Überlegungen gerückt. Ihre Lösung wurde von vielen Zeitgenossen sogar als Voraussetzung der Armutsbekämpfung angesehen. Ein großer Vordenker hierzu war der Amerikaner Henry George (1839-1897), der die steuerliche Abschöpfung des Bodenwertzuwachses in den Mittelpunkt seiner Überlegungen rückte.⁵ Er wollte nicht den Boden verstaatlichen, sondern nur die laufenden Bodenrenten, die sich aus der Nutzung des Bodens erwirtschaften lassen und sie der öffentlichen Gemeinschaft zuführen. Seine Idee einer „Single-Tax“ (Bodenwertsteuer), die – wörtlich gemeint – nach George dazu führte, auf jegliche andere staatliche Besteuerungsart verzichten zu können, wirkt auch heute noch geradezu bestechend. Der Erbbauszins ist im Übrigen auch ein Geldäquivalent zur Überlassung der Bodennutzung und damit der Bodenwertbesteuerung wesensähnlich.

In Deutschland hat besonders Rudolf Damaschke (1865-1935), ein Schüler Henry Georges, maßgebend die Bodenreformbewegung beeinflusst.⁶ Der Bund deutscher Bodenreformer forderte eine verfassungsmäßige Verankerung von Grundsätzen über die Heimstättenbildung und die Vergesellschaftung der Grundrente. Hiermit sollten Bodenpreisspekulationen bekämpft werden. Sie forderten unter anderem die Einführung von Wiederaufschrechten, eines Heimstättenrechtes, einer Bodenvorratspolitik, die Bodenwert(zuwachs-)steuer und die Einführung des Erbbaurechtes.

Schon 1919 wurde die Bodenfrage in der Verfassung der Weimarer Republik (11.8.1919) behandelt: Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind abzuschöpfen, heißt es dort! (Dies hat im Übrigen interessanterweise bis heute in der Bayerischen Landesverfassung (Art. 161) „überlebt“ – aber auch nur dort.) Zudem wurden auf Grundlage einer Reihe von Eigentümer bestimmenden Gesetzen die Erbbaurechtsverordnung (15.1.1919) und auch das Reichsheimstättengesetz erlassen.

Die Bodenwertproblematik blieb in der Weimarer Republik in der Praxis aber dennoch grundsätzlich ungelöst – wie auch bis heute in Deutschland. Aber seit dieser Zeit gibt es ein praxistaugliches deutsches Erbbaurecht. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine Idee des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Vieles hat seine Vorfäder, so auch beim Erbbaurecht. Man muss sich daran nur gelegentlich erinnern.

Die Vorläufer des Erbbaurechts

Die Wurzeln des Erbbaurechts reichen bis in die römische Geschichte zurück. Das Instrument der spätromischen „Emphyteuse“ wurde dazu eingesetzt, entvölkerte Landstriche in oströmischen Provinzen einer dauerhaften agrarischen Nutzung zuzuführen. Ähnlich wurde dieses Instrument auch im Mittelalter zum Beispiel in Ostdeutschland eingesetzt. Die Ursprünge des Erbbaurechts liegen demnach im Bereich der Nutzung von Agrarland sowie dem Lehnrecht.

Ebenfalls im Römischen Reich angesiedelt war das superficiarische Recht (Gebäuderecht, Baurecht, auch Platzrecht). Hierbei handelte es sich um das vererbliche und veräußerbare dingliche Recht des Berechtigten (Superficiaries) an einem auf fremden Boden stehenden Bauwerk.

Die städtische Bauleihe (oder auch Erbleihe) war in Deutschland im frühen Mittelalter bedeutend für die Entwicklung vieler Städte. Der aufgrund der Landflucht knapper werdende Boden wurde vom Staat und den Städten gegen Zahlung eines Jahreszinses zur Bebauung zur Verfügung gestellt. Es gab in dieser Zeitepoche in den deutschen Städten mithin kein Volleigentum, sondern eine Trennung in Ober- und Untereigentum (in Form von Nutzungsrechten). Ein Bodenrecht, das vom Grundsatz her dem Erbbaurecht durchaus ähnlich ist und das die Herausbildung von Stadtstrukturen, die wir heute wohl mehrheitlich als „Krone“ europäischer Stadtbaukultur ansehen, zumindest nicht behindert hat – vielleicht sogar gefördert. Volleigentum ist im Übrigen keine grundsätzliche Voraussetzung für Stadtplanung und Stadtentwicklung: Länder wie Israel oder Großbritannien mit seinem, dem deutschen Erbbaurecht ähnlichen „Leasehold-System“⁷ oder einzelne Städte wie Amsterdam, das überwiegend „aus Erbbaurechten besteht“, zeigen dies.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts befand sich Grund und Boden überwiegend im Eigentum des Staates und der Städte. Durch die Veränderung der Eigentumsstrukturen verlor die städtische Bauleihe aber im Laufe der Zeit an Bedeutung. Es entwickelte sich eine zunehmende Kapitalisierung des Bodens, der Eigentumsbegriff wurde im Zuge des Gedankengutes der französischen Revolution mehr

und mehr individualistisch geprägt und die Bedeutung des „Nutzungs-/Erbbaurechts“ ging zurück.

Am 1. Januar 1900 wurde das „Bau- und Kellerrecht“ (damalige Bezeichnung für das Erbbaurecht) in das BGB aufgenommen. In der Anwendungspraxis kam es jedoch zu Schwierigkeiten, da konkrete Vorschriften zur Beleihbarkeit außer Acht gelassen wurden. Deshalb hatte das Erbbaurecht in der Praxis keine relevante Bedeutung mehr.

Im Zuge der Bodenreformbewegungen und vor dem Hintergrund des damals wachsenden Wohnungsmangels hielt das Erbbaurecht wieder Einzug in die öffentliche Diskussion. 1919 trat die „Verordnung über das Erbbaurecht“ in Kraft (s.o.).

In Zeiten, in denen dringend Wohnraum geschaffen werden musste (beispielsweise nach dem 1. Weltkrieg), war das Erbbaurecht von Bedeutung. Städte und Kirchen vergaben vielfach Erbbaurechte, weil häufig ein satzungsgemäßes Verbot zu deren Veräußerung bestand.

Auch heute noch ist das Erbbaurecht aus bodenpolitischer Sicht von Bedeutung. Die Trennung des Eigentums von den Nutzungsrechten am Boden erleichtert vor allem den Zugang zum Bodenmarkt, da dadurch hohe Grunderwerbskosten entfallen. Somit haben auch einkommensschwächere Gruppen die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum. Beim Erbbaurecht ist der Erwerb des Grundstücks nicht erforderlich – als „Gegenleistung“ für die Nutzung des Bodens wird (vergleichbar mit der Pacht bei landwirtschaftlichen Flächen) ein Erbbauzins an den Eigentümer gezahlt.

Das Erbbaurecht birgt aber, neben dem sozialpolitischen Aspekt, der ursprünglich im Mittelpunkt dieses Instruments stand, sehr viel weitergehende Potenziale für die Stadtplanung und Wohnungswirtschaft. Insbesondere dann, wenn es sich um Erbbaurechte handelt, die von den Kommunen vergeben werden.

Nachhaltige Stadtplanung und Wohnungswirtschaft durch (kommunales) Erbbaurecht

Einfluss des Erbbaurechts auf eine effizientere Stadtplanung: Die Vergabe von kommunalen Erbbaurechten führt dazu, dass Stadtplanung nicht mehr so stark privaten Interessen unterliegt, sondern unter objektiven, das heißt, an den Interessen der Allgemeinheit ausgerichteten Bedingungen durchgeführt werden kann. Private Interessen – sofern sie unmittelbar das Eigentum von Boden betreffen – können Stadtplanung nicht mehr beeinflussen, verzögern oder gar blockieren, wenn das Grundeigentum bei den Kommunen

liegt. Die Nutzungsverteilung in der Stadt kann unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten optimiert werden – Stadtplanung wird effizienter.

Einfluss des Erbbaurechts auf den „geordneten Rückzug“ durch Stadtumbau: Die vorherrschende Eigentumsstruktur des Bodens verhindert vielfach eine flexible Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen, denen Stadtplanung fortwährend unterliegt, insbesondere im demografischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und klimatischen Bereich. Die rückläufigen Bevölkerungszahlen in einigen Regionen und eine sich verändernde altersbezogene Zusammensetzung der Bevölkerung wirken sich auf Art und Umfang der Bauland- und Wohnungsnachfrage aus. Beispielhaft sei an dieser Stelle auf „schrumpfende“ Städte verwiesen, in denen die Rücknahme von Baurechten erforderlich werden kann (und teilweise bereits erforderlich geworden ist), weil eine zu geringe Nachfrage bei einem vergleichsweise hohen Angebot zu Leerständen im Wohnungsbestand führt. (Kommunales) Erbbaurecht ermöglicht dagegen eine flexiblere Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen, denn wenn kommunale Grundstücke, für die Erbbaurechte vergeben werden, von solchen Anpassungsmaßnahmen betroffen sind, gelten andere Voraussetzungen. Zumindest nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages ist eine Nutzungsänderung problemlos möglich.⁸ Auch könnten für Objekte, die seit Jahren leer stehen und quasi verkommen sind, sogenannte „Schrottimmobilien“, die Voraussetzungen für den Heimfall gegeben sein und so zu einer gewollten Mobilisierung der Immobilie im Rahmen des Stadtumbaus beitragen. Erbbaurechte begünstigen daher effektiv den „Stadtumbau“ und sind eine Form moderner Stadtplanung in schrumpfenden Städten.

Einfluss des Erbbaurechts auf die Reduzierung des „Flächenverbrauchs“: Die ineffiziente Nutzung des Bodens als nicht vermehrbares – und somit letztlich knappes Gut – rückt zunehmend in den Fokus der Öffentlichkeit. Ein sparsamer Umgang damit ist nur möglich, wenn der für eine Inanspruchnahme vorgesehene Boden auch für die betreffende Nutzung mobilisiert werden kann. Ist dies nicht der Fall und wird geschaffenes Baurecht nicht umgesetzt, muss letztlich (wegen der weiter vorhandenen Nachfrage) an anderer Stelle weiteres neues Bauland geschaffen werden. Erbbauberechtigte sind, anders als viele Privateigentümer, an einer ökonomischen Nutzung des Bodens interessiert, denn sie zahlen einen Erbbauzins, der über die Grundstücksnutzung erwirtschaftet werden muss. Eine Nicht- oder Unternut-

zung des Erbbaugrundstücks ist unter diesen Voraussetzungen wirtschaftlich unsinnig. Der Erbbauberechtigte kann erst dann Erträge erwirtschaften, wenn das Gebäude errichtet ist und den marktgerechten Erbbauzins nur dann erzielen, wenn das Grundstück entsprechend der zulässigen Bebauung ausgenutzt wird. Dies fördert im Übrigen auch die regelmäßige Pflege der Gebäudesubstanz. Eine Hortung von Erbbaugrundstücken unter Spekulationsgesichtspunkten findet nicht statt. Dies vermindert die Flächeninanspruchnahme und reduziert die Notwendigkeit von Neuplanungen. Grundstücke kommen verstärkt auf den Markt und der Zugang für breitere Bevölkerungsschichten wird verbessert.

Die Weimarer Republik hat uns etwas wirklich Wertvolles hinterlassen – auch wenn die Vorläufer, wie aufgezeigt, schon viel älter sind: Das Erbbaurecht, das das Nutzungsrecht am Boden vom Eigentum am Grundstück trennt. Gut, dass wir das haben!

Mit der Vergabe von Erbbaurechten sind viele Vorteile verbunden und wesentliche bodenpolitische Probleme lassen sich hierdurch lösen. Erbbaurechte sollten daher in Zukunft verstärkt eingesetzt werden: Kluge Wohnungswirtschaft und kluge Stadtplanung brauchen Erbbaurechte!

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement (IBoMa)
www.iboma.de

(Fußnoten)

1_Vgl. hierzu Löhr, D.: Ein Bodenfonds für die Ausgabe von Erbbaurechten als Instrument der Bodenpolitik, Working Paper No. 6 des zBf-ULB, Birkenfeld 2009, S. 14 ff.

2_Vgl. hierzu Andres, F.: Grundlagen und Auswirkungen einer Bodenwertsteuer; in: Boden – Wem nutzt er Wen stützt er – Neue Perspektiven des Bodenrechts, hrsg. von Beate und Hartmut Dieterich, Bauwelt Fundamente 119, Vieweg Verlag, Wiesbaden 1997, S. 247 ff.

3_Vgl. Nell-Breuning: Bodeneigentum-Bodenpolitik-Bodenmarkt, DASL-Berichte Nr. 8, 1983.

4_Vgl. Dransfeld, E.; Voß, W.: Funktionsweise städtischer Bodenmärkte in Mitgliedsstaaten der Europäischen Gemeinschaft – ein Systemvergleich. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung und Städtebau, Bonn 1993, S. 292-293.

5_Vgl. Goerge, Henry: Fortschritt und Armut, 1897.

6_Vgl. Damaschke, Adolf: Die Bodenreform. Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Überwindung der sozialen Wohnungsnot, 20. Auflage, Berlin 1923.

7_Vgl. Dransfeld, E.: Großbritannien, in: Boden – Wem nutzt er? Wenn stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechtes, hrsg. von Beate und Hartmut Dieterich, Bauwelt Fundamente 119, Verlag Vieweg, Wiesbaden 1997, Seiten 124-138.

8_Bei Nutzungsänderungen während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ist aber ggf. eine Entschädigung des Gebäudes erforderlich.

Best Practice Beispiel: ExRotaprint in Berlin Wedding

Heterogenität und kein Spekulationsgewinn – Ziele langfristig absichern

Von Daniela Brahm und Les Schiesser

ExRotaprint ist das ehemalige Produktionsgelände der Druckmaschinenfabrik Rotaprint in Berlin Wedding. Nach dem Konkurs von Rotaprint im Jahr 1989 verblieb das 10 000 Quadratmeter große Gelände in einer ideenlosen Warteschleife auf Verwertung. Begeistert von der architektonischen Qualität des Standorts schlossen wir, Daniela Brahm und Les Schiesser, im Jahr 2000 einen Mietvertrag mit dem Bezirk und zogen mit unseren Ateliers auf das Gelände. 2002 änderte das Land Berlin seine Liegenschaftspolitik, und die Haushaltskonsolidierung der verschuldeten Stadt durch den Verkauf landeseigener Liegenschaften bekam Vorrang. Auch das ehemalige Rotaprint Gelände wurde an den Liegenschaftsfonds Berlin mit dem Auftrag übereignet, das Grundstück meistbietend zu vermarkten.



Für uns Mieter bedeutete dies nicht nur eine Bedrohung unserer eigenen Situation. Wir befürchteten den Verkauf des Rotaprint Geländes an einen Investor zum Höchstpreis mit den zu erwartenden Auswirkungen der Gewinnmaximierung auf die vorhandene Mieterstruktur durch Aufwertung und Verdrängung. Die Möglichkeit einer behutsamen, sozial integrativen Entwicklung des Geländes im prekären Wedding wäre damit vergeben gewesen.

Also erarbeiteten wir 2004 ein Konzept zur Übernahme des Geländes durch die Mieter vor Ort. Ziel war eine Entwicklung des Standorts für eine heterogene Nutzung aus „Arbeit, Kunst, Soziales“. Nach Gründung des Vereins ExRotaprint als Interessensvertretung der Mieter setzten wir dieses Konzept in aufwendigen und langwierigen Verhandlungen mit Bezirk, Senat und Liegenschaftsfonds durch. 2007 konnte die von Mietern gegründete gemeinnützige GmbH ExRotaprint das Gelände schließlich kaufen.

Erbbaurecht sichert die Langfristigkeit des Projekts

Wir haben uns gegen den Kauf mit eigenem Geld und einem Bankkredit und für ein Erbbaurecht mit der Stiftung trias und der Stiftung Edith Maryon entschieden. Wir wollten unseren Erfolg langfristig absichern und unsere Ziele auch für die Zukunft festschreiben. Das Gelände sollte nie wieder Ziel einer Verwertung durch Verkauf oder Spekulation werden. Der Ort sollte allen gesellschaftlichen Gruppen, die den Wedding ausmachen, offen stehen, Migranten, Arbeitslosen, Selbstständigen, produzierendem Gewerbe, Designern, Musikern und Künstlern.

Das Projekt barg von Anfang an die Gefahr des Auseinanderbrechens. Die im Verein versammelten Mieter, eine kleine Gruppe Interessierter, stammten aus allen gesellschaftlichen Bereichen und Bildungsschichten. Die Fantasie von Eigentum und möglichem Profit war das größte interne Risiko der Projektgenese. Deshalb haben wir den Erbbaurechtsvertrag genauso wie den Vertrag der gemeinnützigen GmbH ExRotaprint genutzt, um die Ziele des Projektes über die gesamte Dauer des Erbbaurechts festzuschreiben, die Einnahmenverwendung zu steuern und, durch das Ausschließen von Renditen, eine Befriedung durch Konzentration auf die gemeinsamen Interessen aller zu erreichen.

Die Stiftungen trias und Edith Maryon kauften zu den von uns mit dem Liegenschaftsfonds Berlin verhandelten Konditionen das Gelände und schlossen mit uns, der



ExRotaprint gGmbH, am selben Tag einen Erbbaurechtsvertrag für 99 Jahre ab. Dadurch wurde ExRotaprint Besitzerin der Gebäude und verantwortlich für alle Aspekte der Entwicklung. Der Boden verblieb zu gleichen Teilen im Besitz der beiden Stiftungen. Mit dieser Konstruktion können wir das Gelände unabhängig und selbstverantwortlich bewirtschaften, ein Verkauf ist auch für zukünftige Generationen ausgeschlossen. Heute hat die ExRotaprint gGmbH zehn Gesellschafter, zumeist Mieter auf dem Gelände, der elfte Gesellschafter ist der Verein aller Mieter, der RotaClub e. V. Für uns hat sich die Kombination aus Erbbaurecht und Gemeinnützigkeit als sehr stabile, tragfähige und zielorientierte rechtliche Konstruktion erwiesen.

Zinszahlungen für weitere nachhaltige Projekte

In unserem Fall war der Kaufpreis des Grundstücks unter Bodenwert gefallen. Ein niedriger Kaufpreis birgt die Gefahr, dass ein sehr hoher Spekulationsgewinn in Zukunft erzielt werden kann. Ein Vielfaches des Kaufpreises aber ist für die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles über Kredite zu finanzieren, die die ExRotaprint gGmbH bei einer nachhaltig wirtschaftenden Schweizer Pensions-

kasse aufgenommen hat. Mit dem Erbbaurecht und dem Baukredit sind unsere Zinszahlungen in einem sinnvollen Geldverkehr investiert, da die Stiftungen mit ihren Zinseinnahmen neue Projekte ermöglichen.

Heute ist ExRotaprint nicht Spekulationsobjekt, es geht nicht um Profit, sondern um die soziale, kulturelle und wirtschaftliche Wirkung der bei uns tätigen Mieter. Die Nutzung der Gebäude und die Arbeit unserer Mieter stehen im Zentrum unserer Überlegungen. ExRotaprint vermietet je ein Drittel der Flächen an produzierendes Gewerbe, an soziale Einrichtungen und an Kunst und Kultur und hat diese Nutzungsmischung im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben. Jede zukünftige Generation bei ExRotaprint wird sie immer wieder neu ausfüllen.

Wir sehen das Erbbaurecht als Vertrag auf Augenhöhe. Der Vertragspartner ist ein mögliches Korrektiv, zumindest aber ein Begleiter auf lange Sicht. Auch die öffentliche Hand sollte das Instrument des Erbbaurechts wieder verstärkt nutzen, um dem Ausverkauf der Städte entgegenzuwirken und langfristig stadtentwicklungspolitischen Gestaltungsraum unabhängig von Marktinteressen zu behalten und abzusichern.

:: Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

Marktlage, Wertermittlungsrichtlinien, Vertragsklauseln

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Wesen des Erbbaurechts ist die eigentumsrechtliche Trennung von Grundstück und Gebäude. Bilden diese im Regelfall (ohne Erbbaurechtsvertrag) eine untrennbare Einheit nach § 94 BGB, so stellt das Erbbaurecht als getrennt vom Erbbaugrundstück veräußerbares Recht einen Ausnahmefall dar. Es sind insofern auch Besonderheiten bei der Wertermittlung von Immobilien im Zusammenhang mit Erbbaurechten zu beachten, zuvorderst natürlich die Tatsache, dass zwei getrennte Werte zu ermitteln sind, wo sonst (ohne Erbbaurecht) ein einziger Wert die Gesamtheit von Grundstück und Gebäude abdeckt.

Gegenstand der Immobilienbewertung ist regelmäßig die Bestimmung/Schätzung des Verkehrswertes, der auch als Marktwert bezeichnet wird, neuerdings sogar im Rahmen der Legaldefinition des § 194 BauGB. Dort heißt es: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Dabei stellen sowohl ein (mit einem Gebäude bebautes) Erbbaurecht als auch ein Erbbaurechtsgrundstück den o.g. Gegenstand der Wertermittlung dar. Der Paragraph ist mithin einschlägig.

Gestützt auf die Ermächtigung des § 199 BauGB hat die Bundesregierung die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erlassen. Diese ist nach § 1 Abs. 2 „auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken ... entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.“ Da ein Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht einzustufen ist, gilt die

ImmoWertV auch für Wertermittlung von Erbbaurechten, ebenso für Erbbaurechtsgrundstücke. Das Erbbaurecht oder die Belastung mit einem Erbbaurecht kann dabei als eine wertbeeinflussende Belastung bzw. als wertbeeinflussendes Recht eingestuft werden, die nach § 6 Abs. 2 (ImmoWertV) den Verkehrswert beeinflussen (können).

Die konkrete Umsetzung der ImmoWertV findet sich hingegen erst in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR), bei deren Novellierung insbesondere beim Erbbaurecht Änderungen vorgenommen wurden, die sowohl die Wertermittlung als auch die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse zur Folge haben. Insofern bewirkt die WertR2006 eine gewisse Umstellung der Methodik der Wertermittlung von Erbbaurechten. Streng genommen bindet die WertR zwar nur die öffentliche Verwaltung, die sich an diese Norm halten muss. Da jedoch auch die (nicht der öffentlichen Verwaltung zuzuordnenden) Sachverständigen auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Marktbeobachtungen zurückgreifen müssen, orientieren sich die Wertermittlungen an dem (Rechen-) Modell der WertR.

Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen. (WertR 2006, Nr. 4.3.1). Vergleichsgrundstücke bedingen aber:

- > die gleiche Grundstücksart,
- > eine in etwa gleiche Höhe des erzielbaren Erbbauzinses,
- > ein vergleichbares Bodenwertniveau,
- > eine vergleichbare Restlaufzeit, sowie
- > in etwa gleiche Möglichkeiten der Anpassung des Erbbauzinses (vgl. hierzu auch WertR 2006, Nr. 4.3.3.1).

Derartig qualifizierte Vergleichsfälle sind in der Praxis jedoch meist nicht vorhanden. Insofern wird i.d.R. die finanzmathematische Methode gem. Nr. 4.3.2.2 ff. der WertR 2006 angewandt.

Der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks wird dabei in einen Bodenwertanteil für das Erbbaurecht und einen Bodenwertanteil für das Grundstück „aufgespalten“. Die WertR2006 erläutert dazu:

„Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.“

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist. Die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor beträgt in diesem Fall 1.“

Nach Auswertung verschiedener Grundstücksmarktberichte, in denen diese speziellen Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke wiedergegeben sind, erscheint das Bild jedoch differenzierter und es ist nicht in jedem Fall sicher, dass am Grundstücksmarkt dieser Vorteil auch so beobachtet wird, wie es die WertR2006 nahelegt – und wie es gedankentheoretisch zunächst auch plausibel erscheint.

Für die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren sind die örtlichen Gutachterausschüsse zuständig. Es obliegt auch Ihrer sachlichen Einschätzung, welche Umstände sich auf dem Marktanpassungsfaktor auswirken und welche (funktionalen) Zusammenhänge ihn beschreiben. In Nordrhein-Westfalen wurden sowohl Faktoren ermittelt, die nur vom sog. „Finanzmathematischen Wert“ (s.u.) abhängen, als auch solche, bei denen dieser Wert keinen Einfluss auf die Höhe der Marktanpassung hat und die (beispielsweise) nur vom unbelasteten Bodenwert abhängen.

Beispiel Erbbaugrundstück:

Im Folgenden soll anhand eines Beispiels die Ermittlung des Marktwertes eines Erbbaugrundstücks (rechnerisch) verdeutlicht werden. Es handelt sich um ein Grundstück (656 m²) mit einem „klassischen“ Einfamilienhaus. Für die Bewertung sind insbesondere folgende Inhalte des Erbbaurechtsvertrages bedeutend:

- > Für das Flurstück wurde zum 01.06.1988 ein Erbbaurecht über 99 Jahre bestellt.
- > Der vereinbarte Erbbauzins betrug 2.624 DM jährlich vom 01.06.1988 an.
- > Eine Gleitklausel ermöglicht die Anpassung an die Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittleren Einkommen nach Ablauf von jeweils mindestens drei Jahren, sobald sich der maßgebliche Index um mindestens 5 Prozent verändert hat.
- > Der aktuell gezahlte Erbbauzins beträgt 1566,44 EUR.
- > Die letzte Anpassung datiert vom 01.01.2012. Eine Anpassung zum Wertermittlungstichtag ist nicht möglich. Der aktuelle Erbbauzins ist der höchstmögliche.

Für die Bewertung sind zudem folgende Planungsangaben und sonstige Gegebenheiten zu beachten:

Planungsrechtliche Vorgaben

- | | |
|---------------|--|
| FNP | Der geltende Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar. |
| B-Plan | Angaben zur verbindlichen Bauleitplanung liegen nicht vor. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist von Wohnbau Land auszugehen. Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung auch im Einklang mit einem eventuell vorhandenen Bauungsplan stünde. |

Sonstige Gegebenheiten

- | | |
|----------------------|---|
| Erschließung | Die Straße ist endgültig hergestellt. |
| Denkmalschutz | kein denkmalgeschützter Gebäudebestand |
| Erbbaurecht | Es besteht ein Erbbaurecht für das Flurstück. |

Zur Bodenwertbestimmung werden Bodenrichtwerte herangezogen (Richtwertgenauigkeit gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV). Es ergibt sich folgender Bodenwert, bei dem zudem eine gewisse Übertiefe des Grundstücks zusätzlich als Wertmerkmal berücksichtigt wurde. Stand der Bodenrichtwerte zum Wertermittlungstichtag 05.06.2013 ist der 01.01.2013.

Bodenrichtwert	175 EUR/m ²
Größe	656 m ²
Faktor Grundstückstiefe ²	1,176
Bodenwert	
(Gesamtgrundstückswert) ...	135.004,80 EUR

Mit diesen Angaben kann zunächst der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks nach den Vorschriften der WertR berechnet werden:

		Anmerkung
Erbaurecht vom	01.06.1988	
Gesamtaufzeit	99 Jahre	
Wertermittlungsstichtag	05.06.2013	
Restlaufzeit n	74 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,50 %	Grundstückmarktbericht 2013
p	0,025	= (5.) / 100
q	1,025	= 1 + (6.)
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	0,1609	= 1 / (7.) ^ (4.)
Barwertfaktor (p,n)	33,57	= ((7.) ^ (4.) - 1) / ((7.) ^ (4.) x (6.))
Abgezinster Bodenwert	21.716,17 EUR	= (8.) * Bodenwert (unbelastet)
Tatsächlich gezahlter Erbbauzins (angepasst 2012)	1.566,44 EUR	
Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses	52.578,83 EUR	= (11.) x (9.)
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	74.294,99 EUR	= (10.) + (12.)

Im nachfolgenden Beispiel wurden zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren vom für das gewählte Beispiel-objekt örtlich zuständigen Gutachterausschuss 37 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken aus den Jahren 2010 bis 2012 mit finanzmathematischen Werten zwischen 19.000 und 78.000 Euro ausgewertet. Die Restlaufzeit der Erbbaurechte lag zwischen 42 und 92 Jahren. Die statistische Auswertung ergab folgendes Ergebnis für den Marktanpassungsfaktor:

Marktanpassungsfaktor = 21863/finanzmathemat. Wert + 0,3504

Mit der obigen Formel wird der Marktanpassungsfaktor bestimmt, der auf den finanzmathematischen Wert anzuwenden ist. Demnach ergibt sich für das beschriebene Grundstück folgendes Ergebnis:

		Anmerkung
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	74.294,99 EUR	= (10.) + (12.)
Marktanpassungsfaktor, rund	0,6447	= (21863 / (13.)) + 0,3504 (Grundstücks marktbericht)
Zwischensumme	47.895,97 EUR	= (14.) x (13.)
Zu-/Abschläge für besond. vertragliche Vereinbarungen:	--	
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks:	48.000,00 EUR	= (15.) +/- (16.)

Beispiel Erbaurecht:

Für die Ermittlung des Erbaurechts (hier am Beispiel eines Einfamilienhauses, das auf Grundlage des Erbaurechts errichtet wurde) sind ebenfalls der finanzmathematische Wert und ein Marktanpassungsfaktor bedeutsam. Es werden daher von den Gutachterausschüssen neben den Anpassungsfaktoren für die Erbbaugrundstücke noch solche für Erbbaurechte aus dem Marktgeschehen abgeleitet. Die Anwendung soll ein weiteres Beispiel illustrieren:

Aufgrund der Relation von Bodenwert, Erbbauzins, Liegenschaftszinssatz und Restlaufzeit errechnet sich der finanzmathematische Wert:²

Berechnung des Bodenwertanteils	
Bodenwert	135.004,80 EUR
x übliche Verzinsung	2,50 %
= Verzinsungsbetrag	3.375,12 EUR
- Erbbauzins	1.566,44 EUR
= Zwischenergebnis	1.808,68 EUR
Zinssatz	2,50 %
Restlaufzeit	74 Jahre
x Kapitalisierungsfaktor	33,5658
= Bodenwertanteil	60.709,81 EUR
Bodenwertanteil (gerundet)	60.700,00 EUR

Es sei angemerkt, dass – nicht zufällig – der volle Bodenwert der Summe aus dem errechneten Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks (s.o.) ist.

Die Summe aus dem Gebäudesachwert (hier nicht wiedergegeben, nach Sachwertrichtlinie), dem Zeitwert der Außenanlagen und dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts (finanzmathematischer Wert) errechnet sich zu rd. 216.000 Euro. Wegen der Marktgepflogenheiten ist auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses in seinem Marktbericht eine Marktanpassung (wegen der Höhe des Objektes im vorliegenden Fall: Abschlag) notwendig, um den Verkehrswert zu erhalten.

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Erbbaurechtsfaktoren) wurden vom örtlichen Gutachterausschuss in folgender Form veröffentlicht:

	Erbbaurechtsfaktoren
100.000 EUR	1,27
125.000 EUR	1,13
150.000 EUR	1,04
175.000 EUR	0,97
200.000 EUR	0,92
225.000 EUR	0,88
250.000 EUR	0,85
275.000 EUR	0,83
300.000 EUR	0,81

Damit ergibt sich für die Marktanpassung des Erbbaurechts der interpolierte Faktor 0,894. Dieser Marktanpassungsfaktor ist nicht zu verwechseln mit dem Marktanpassungsfaktor für bebaute Grundstücke. Der hier (Erbbaurecht) verwendete Marktanpassungsfaktor bezieht sich zwar auch auf das Gebäude, jedoch nicht auf den Bodenwert.

Position	Wert (EUR)	gerundet
Bodenwert des Grundstücks	94.982,40	95.000,00
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	60.709,81	60.700,00
Sachwert des Wohngebäudes	146.315,53	146.300,00
Sachwert der Außenanlagen	8.536,47	8.500,00
Vorläuf. Sachwert des Gebäudes	154.852,00	154.900,00
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	60.709,81	60.700,00
Finanzmath. Wert des Erbbaurechts	215.561,81	215.600,00
Ermittelt. Marktanpassungsfaktor		0,8944
Zu-/Abschläge wg. besonderer vertraglicher Verinbarungen	60.709,81	60.709,81
Bodenwertanteil (gerundet)	60.700,00	60.700,00

Zur Wertermittlung des Erbbaurechts wird nur der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (60.700 Euro) und nicht der Wert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks (135.000 Euro und damit deutlich mehr) berücksichtigt. Aus dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts von rd. 216.000 Euro ergibt sich ein Verkehrswert des Erbbaurechts (Gebäude und Erbbaurechtsanteil des Bodenwertes) in Höhe von rd. 193.000 Euro.

Es sei darauf hingewiesen, dass es falsch wäre, den Wert des bebauten Grundstücks – der sich ohne Erbbaurecht ergäbe (hier nicht ermittelt) – als Summe aus dem Wert des Erbbaurecht und dem Wert des Erbbaugrundstücks zu berechnen. Dies würde nicht den Besonderheiten Rechnung tragen, die mit dem Erbbaurecht zusammenhängen. Es ist auch keine grundsätzliche Aussage zulässig, ob diese Summe größer oder kleiner wäre. Hier sind einzig die örtlichen Marktgepflogenheiten maßgeblich.

Fazit:

Die Ermittlung der Marktwerte von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken ist anerkannte (Alltags-) Praxis. Hierfür sind die einschlägigen Normierungen anzuhalten (ImmowertV, WertR). Bedeutend sind auch die von den örtlichen Gutachterausschüssen aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Anpassungsfaktoren und die Regelungen des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages, insbesondere Zins, Anpassungsmöglichkeiten und Laufzeit. Es sind insofern gegenüber der Wertermittlung ohne Erbbaurecht eine Reihe von Besonderheiten zu beachten.

1_interpoliert

2_Hinweis: Liegt der gezahlte Erbbauzins unterhalb der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes (Maßstab ist der Liegenschaftszinssatz) hat das Erbbaurecht einen eigenen Bodenwertanteil zusätzlich zum Gebäudewert. Er wird damit zu einem Wertbestandteil des Erbbaurechtes.

::Kommunen und Erbbaurecht

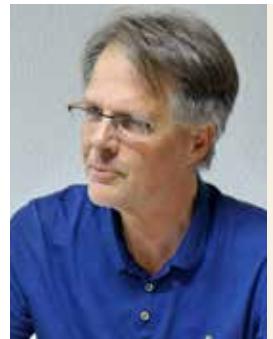
Ein vernachlässigt Instrument kommunaler Liegenschaftspolitik

Wolfgang Kiehle

Das Erbbaurecht ist in den Kommunen in der Vergangenheit als sozialpolitisches Instrument zur Schaffung von preiswertem Wohnraum, für Mietwohnungsbau und für selbst genutztes Eigentum eingesetzt worden. Diese Notwendigkeit wird von den meisten Kommunen heute nicht mehr gesehen. Auch auf Seiten der Nutzer ist das Erbbaurecht oft nicht beliebt, denn zum Beispiel in Niedrigzinsphasen ist die liquide Belastung oft schon beim Kauf des Grundstücks höher. Zudem steigt durch die übliche Koppelung des Erbbaurechtszinses an den Lebenshaltungsindex die Belastung parallel zur Inflation, in der Regel also kontinuierlich an, während sie beim Kauf des Grundstücks konstant bleibt. Dass sie allerdings bei einer Deflation auch fallen kann, wird wenig diskutiert.

Aus kommunaler Sicht verhindert der Druck zur Sanierung der klammen Haushalte eine umfassende und konzeptionelle Nutzung des Erbbaurechts. Die Erzielung von Verkaufserlösen schafft für die kommunale Politik kurzfristige Handlungsspielräume, gerade auch in einer engen Haushaltsslage. So wird die kommunale Liegenschaftspolitik oft durch die kommunale Finanzpolitik und nicht durch die Stadtentwicklungspolitik bestimmt. Hinzu kommt, dass innerhalb der kommunalen Liegenschaftsverwaltungen und Kämmereien häufig die Kenntnis über die Potenziale von Erbbaurechten, insbesondere in Bezug auf die Möglichkeiten der Steuerung, der Wertsicherung, des Heimfalls oder der Verlängerungsregelungen fehlt.





Wolfgang Kiehle

Um Erbbaurechte für Kommunen mit Haushaltsproblemen überhaupt interessant zu machen, ist es notwendig, die Wertsicherung durch Erbbaurechte im Rahmen der kommunalen Schulden- und Haushaltsbewertung zu erkennen. Denn Erbbaurechte können mit einem Zins, der über dem für Fremdmittel für die Kommune liegt, sogar eine höhere Verschuldung als den Verkaufspreis refinanzieren! Wertgesicherte Erbbaurechte* können für eine Kommune wegen ihrer sicheren und langfristigen Rendite eine höhere Verschuldung rechtfertigen – der Verkaufsdruck auf Grundstücke kann so sinken. Hierzu ist lediglich erforderlich, dass der Erbbaurechtszins von der Kommunalaufsicht ebenso auf die Verringerung der Verschuldung der Kommune angerechnet wird, wie die Verkaufserlöse.

Zudem lassen sich auch neue Modelle zur Bemessung des Erbbauzinses entwickeln, beispielsweise die Kopplung an Mieteinnahmen einschließlich der Wertsicherung. Entgegen der landläufigen negativen Annahme lässt das Erbbaurechtsgesetz dieses Vorgehen zu. Genauso wie die Möglichkeit, den Erbbauzins gegebenenfalls an Fremdmittelzinsen zu binden. Insgesamt besteht hier ein großer Novellierungsbedarf, damit das Erbbaurecht in den Kommunen eine breitere Anwendung finden kann.

Einnahmen aus Erbbaurechten, zumal mit einer Wertsicherung, können durchaus einen Beitrag zur langfristigen Finanzierung kommunaler Aufgaben leisten. Positive Beispiele hierfür sind europäische Städte wie Amsterdam und Stockholm, wo Einnahmen aus der Verpachtung kommunaler Grundstücke bereits eine spürbare Bedeutung haben. Eine noch größere Rolle spielen Pachteinnahmen zum Beispiel in Taiwan und in einigen Städten Australiens, so wie Brisbane. Hier wird ein Großteil der kommunalen Einnahmen durch die Verpachtung des Bodens erzielt.

Zusätzlich zu dieser finanzwirtschaftlichen Bedeutung kann das Erbbaurecht auch als innovatives Mittel in der kommunalen Stadtentwicklungspolitik Anwendung finden. Denn eine Kommune kann damit flexibel auf Veränderungen von Rahmenbedingungen oder auf Nutzungsbrüche reagieren. Gerade das Instrument des Heimfalls im Erbbaurecht ermöglicht die „Rückübertragung“ des Nutzungsrechts an den Grundstückseigentümer, zum Beispiel, wenn der Erbbaurechtszins nicht mehr gezahlt (erwirtschaftet) werden kann oder wenn eine Nutzungsänderung nicht mehr dem Inhalt des Erbbaurechts entspricht. Dies kann beispielsweise bei Leerstand oder Verfall von Immobilien der Fall sein. Hier ist ein kommunaler Eingriff ohne ein Erbbaurecht ungleich schwerer. Durch die Einbindung des Gestaltungs- und Steuerungspotenzials von Erbbaurechten in Planungsprozesse kann der kommunale Gestaltungsanspruch auch langfristig gesichert werden.

Wolfgang Kiehle
Kiehle-Beratung: Wohnen, Dortmund

* nach Verbraucherpreisindex VPI

:: Die Finanzierung von Erbbaurechten

Interview mit Wilfried Brzynczek,
Deutsche Kreditbank AG,
Fachbereich Bürgerbeteiligung

? Sehen Sie Unterschiede oder gar besondere Hindernisse bei der Finanzierung eines Erbbaurechts?

! Die DKB AG finanziert auch Immobilien im Erbbaurecht. Erbbaurechtsfinanzierungen sind allerdings etwas aufwändiger in der Prüfung, da es sich meist um sehr individuell ausgefertigte Verträge handelt. Grundsätzlich gibt es aber bei den Konditionen keine Unterschiede zwischen der Finanzierung einer im Eigentum oder im Erbbaurecht stehenden Immobilie.

? Nach welchen Grundsätzen bewerten Sie das Erbbaurecht? Sehen Sie hinsichtlich der Bewertung Unterschiede zum Grundstückseigentum?

! Entscheidend ist vorrangig die Wirtschaftlichkeit der beantragten Finanzierung. Im zweiten Schritt betrachtet die Bank die Werthaltigkeit der Sicherheit, in diesem Fall die Immobilie. Analog zu der Immobilienbewertung des Volleigentums klammert die Bank bei einer Erbbaurechtsbewertung den Grundstückswert aus, beurteilt aber trotzdem auch die Lage der Immobilie. Außerdem werden die vertraglichen Regelungen des Erbbaurechtsvertrages – insbesondere zum Erbbauzins, zum Heimfall sowie zur Veräußerungs- und Belastungsbefugnis zu Gunsten der finanzierenden Bank – berücksichtigt. Der Erbbauzins spielt bei der Bewertung des Gebäudes insoweit eine Rolle, dass er als Vorlast entsprechend zu kapitalisieren ist. Dies kann sich wertmindernd auswirken.

? Halten Sie unter Berücksichtigung dessen – oder aus anderen Gründen – bei der Bewertung des Erbbaurechts besondere Sicherheitsabschläge für erforderlich?

! Zusätzliche Sicherheitsabschläge – außer den gerade beschriebenen – halten wir grundsätzlich nicht für erforderlich.

? Welche Sicherheiten/Erklärungen fordern Sie von den Erbbaurechtsnehmern und Erbbaurechtsgebern in der Regel als Voraussetzung für die Beleihung eines Erbbaurechts?

! Grundsätzlich fordert die Bank die Bestellung einer Grundschuld (erstrangig) im Erbbaurechtsgrundbuch. Hierzu ist die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers zur Belastung erforderlich. Außerdem erwartet sie vom Grundstückseigentümer eine sogenannte Stillhalterklärung, die dem Eigentümer bestimmte Pflichten gegenüber der Bank auferlegt.

? Würden Sie anders entscheiden, wenn es sich bei dem Erbbaurechtsgeber um eine gemeinnützige Stiftung handelt?

! Die Funktion des Erbbaurechtsgebers spielt für uns grundsätzlich keine entscheidende Rolle. Wir versuchen jedoch gerade bei Projekten mit gemeinnützigen bzw. sozialen Beteiligten evtl. fehlende fachliche Kompetenz durch höheren Beratungsaufwand auszugleichen ohne diesen Mehraufwand in Rechnung zu stellen.



Wilfried Brzynczek

? Wie gestaltet sich das Kreditverfahren? Was können Sie möglichen Kreditantragstellern mit auf den Weg geben?
! Es handelt sich um ein ganz normales Kreditantragsverfahren. Bei Antragstellung sollten die für die Bank erforderlichen Objektunterlagen eingereicht werden. Welche Unterlagen speziell erforderlich sind, ergibt sich aus der Art der Finanzierung. Grundsätzlich ist ein bankinternes Gutachten erforderlich. Natürlich sind auch das Finanzierungskonzept sowie die wirtschaftliche Betrachtung wichtig. Grundsätzlich ist bei einer Immobilienfinanzierung eine Haushaltsrechnung bzw. bei Mehrfamilienhäusern eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen, aus der sich die Refinanzierung des Kredits, zum Beispiel aus Mieteinnahmen ergibt. Die Finanzierungslaufzeit sollte mindestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes enden.

? Die Stiftung trias räumt der finanzierenden Bank zwar nicht den Rang vor dem Erbbauzins ein, nimmt aber die Zustimmung zur Versteigerung und den Verzicht auf Kapitalisierung des Erbbauzinses in den Erbbaurechtsvertrag auf. Ist das für die Bank akzeptabel?

! Mit dem Nachrang der Belastung sind wir einverstanden, unter der Voraussetzung, dass im Vertrag die Zustimmung zur Versteigerung und der Verzicht auf Kapitalisierung des Erbbauzinses enthalten sind. Der entsprechende Erbbaurechtsvertrag müsste uns dann zur jeweiligen Prüfung mit vorgelegt werden.

Das Interview führte Herr Rolf Novy-Huy am 6. Mai 2015.



:: Der Umgang mit Grund und Boden, Menschen und Geld ...

... im Modell der Stiftung trias

Rolf Novy-Huy

„Boden soll nicht als Ware behandelt werden. Wohn- und Lebensraum soll auch für weniger Begüterte und gesellschaftlich Benachteiligte sozial wie ökologisch verträglich und identitätsfördernd zur Verfügung stehen.“ (aus der Präambel der Stiftung trias)

„Die Umsetzung der Stiftungsziele sieht ausdrücklich vor, dass die Stiftung Grundstücke erwirbt und z.B. im Erbbaurechtsweg an hilfsbedürftige Personen zur Verwirklichung satzungsgemäßer Ziele weitergibt. Der Erbbauzins darf zur Förderung des Projektes zeitweise auch unterhalb sonst üblicher Sätze liegen.“ (§ 2 (5))

Die Stiftung trias nutzt die Vermögensanlage als bewusstes Instrument der Gestaltung und legt ihr Stiftungsvermögen bevorzugt in Grundstücken an. In Form des Erbbaurechts werden sie gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten zur Verfügung gestellt, wodurch sich zwei Absichten erfüllen lassen: Die Grundstücke werden der Spekulation entzogen, und gleichzeitig erhält die Stiftung stabile Einkünfte zur Erfüllung ihrer gemeinnützigen Ziele.

Für viele Stiftungen wäre ein Gespräch über deren Vermögensanlage undenkbar – dies gehört zu den Interna einer Stiftung. Gesprächsinhalt ist ausschließlich der Förderbereich. Leider hört man immer noch: „Wir geben unser Vermögen der Bank, und die soll so viel Ertrag wie möglich erwirtschaften.“ Es sei die Frage erlaubt: Wollen Sie damit



erst den Kapitalismus anheizen und dann seine Auswirkungen mit Stiftungsmitteln reparieren? In der Vermögensanlage setzt sich in Deutschland erst langsam die Kapitalanlage nach nachhaltigen Kriterien von Ökologie und Sozialem durch. Hauptsächliches Gesprächsthema ist der Kauf von Anteilen an Nachhaltigkeitsfonds. Kaum jemand nutzt dagegen die direkte Kapitalanlage in Projekten.

Die Kapitalanlage in Projekt-Grundstücken ist sehr arbeitsaufwändig, gleichzeitig sehen wir aber, dass wir mit diesem Instrument sehr wirksam gestalten können und auf viel Zustimmung seitens der Projekte stoßen.

Das Erbbaurecht als Sicherungsinstrument für Projekte

Wie an anderer Stelle bereits erläutert, sieht das Erbbaurecht eine Zweckbindung vor. Der Grundstückseigentümer kann also bei der Vergabe des Grundstücks sehr bewusst Einfluss auf die Nutzung nehmen. Kommunen nutzen



Rolf Novy-Huy

diesen Weg zum Beispiel für die Vergabe von Grundstücken an Elterninitiativen, Kindergärten, Freie Schulen und ähnlichem.

Wir fordern die Projekte auf, ihre Präambel und ihren Zweckparagrafen darauf hin zu prüfen, welche Ziele an dieser Stelle festgeschrieben werden sollen. Hierzu zählen zum einen die inhaltliche Festlegung, wie die Nutzung für Künstler, Behinderte oder ältere Menschen, zum anderen aber auch Auflagen, die festlegen, dass „gemeinschaftliches Wohnen“ auch Mitbestimmung bei der Nutzung der Flächen bedeutet. Die am weitesten gehende Festlegung ist hier sicherlich, dass über den Erbbaurechtsvertrag eine Mitwirkung der Gemeinschaft bei der Auswahl eines Wohnungskäufers durchgesetzt werden kann. Im Wohnungseigentumsgesetz wäre dieser Weg nicht denkbar. Im Erbbaurecht kann es über die Zweckbindung durchgesetzt werden. Für viele Eigentümer ist dies zunächst ein eher befremdlicher Fakt: „Ich soll nicht verkaufen können, an wen ich will?“, lautet ihre Frage. Allerdings ist es für Projekte, die sich sehr oft der Philosophie gegenseitiger Unterstützung verschrieben haben, ein zentrales Anliegen, sich wieder mit Mitgliedern zu ergänzen, die diese Idee mittragen.

Eingebrachtes Engagement soll nicht in „private Taschen“ fließen.

Geistiges und materielles Vermögen, Geld, Arbeit und viel Engagement sind notwendig, bis ein Projekt realisiert ist. Sofern Geld als Spende und Zustiftung fließt, kann die Stiftung trias garantieren, dass es in gemeinnützigen Kreisläufen bleibt und satzungsgemäß verwendet wird. Denn durch die Zweckbindung wird für die Projektpioniere gesichert, dass das Gebäude auf Dauer der ideellen Zielsetzung dient. Sollte dies aufgrund äußerer Umstände nicht möglich sein – zum Beispiel, weil sich absolut keine Interessentinnen oder Interessenten für das Gebäude finden, kann die Stiftung es immer noch einer „profanen“ Nutzung zuführen. Wahrscheinlich

läge der Erbbauzins dann etwas höher als bei ideell geprägten Projekten. Der Erlös würde dann Projekten an einem anderen Ort zufließen, die sich der Idee verbunden fühlen.

Grenzen der Umsetzung

Viele Projekte kommen mit dem Wunsch auf die Stiftung zu, ein Grundstück für dieses Modell zu erwerben. Die Motivation ist sowohl inhaltlicher als auch ökonomischer Natur. Da die Stiftung jedoch über keine grenzenlosen Geldmittel verfügt, um Grundstücke zu erwerben, besteht die erste Herausforderung darin, neue Stiftungsmittel für diesen Zweck einzuwerben. Erfreulicherweise ist die Stiftung trias als Schenkungs- und Erbschaftsadresse inzwischen so bekannt, dass ihr selbst solche Mittel zufließen, wenn auch in beschränktem Maße. Ansonsten sind die Mitglieder des Projektes gefragt, selbst zu stiften oder in ihrem Umfeld Stifter zu finden. Ein Modell also, das einen enorm hohen Grad an Idealismus erfordert.

Aber an der Entwicklung der Stiftung lässt sich ablesen, dass es immer wieder gelingt, Menschen zu finden, denen die Verhinderung von Spekulation, die Umsetzung ideeller Ziele und die Sicherung der Bodenrente für gemeinnützige Zwecke ein Anliegen ist.

„Die im gegenwärtigen Bodenrecht vorgesehene freie Veräufllichkeit von Grund und Boden schlägt für immer mehr Mitglieder in unserer Gesellschaft in eine faktische Nicht-käuflichkeit um. Der Bodenpreis wird zu einer Behinderung, ja Verunmöglichung der sozialen Bodennutzung.“

(Zitat Udo Herrmannstorfer)

:: Das Erbbaurecht in der Stiftung trias

Die Zweckbestimmung als gewollte Auflage

Rolf Novy-Huy

Der Aufbau eines gemeinschaftlich orientierten, selbstorganisierten Wohnprojektes bedarf etwa eines Zeitraums von drei bis zehn Jahren. Viel wird investiert: Engagement, Kreativität, Geld, soziale Ausdauer, körperliche Arbeit, Zins- und Honorarverzichte und, und, und ... Praktisch alle Projektgruppen denken deshalb nicht nur darüber nach, welche Rechtsform am besten zu Größe, Art und Zweck des Vorhabens passt, sondern auch darüber, mit welcher Rechtsform oder mit welchem Instrument die Ziele des Projektes dauerhaft gesichert werden können. Eines davon ist das Modell trias.

Das Ausgangsproblem: Satzungen und Gesellschaftsverträge können mit den entsprechenden Mehrheiten geändert werden. Ist der Verein nicht gemeinnützig, oder handelt es sich um eine Genossenschaft, fällt das Vermögen bei Auflösung an die verbleibenden Mitglieder. Aber welches Vermögen? Dasjenige, das von den Pionieren, Unterstützern, Darlehensgebern mit aufgebaut wurde? Privatisierung von idealistischer Unterstützungsleistung? Wen wundert es also, dass nach Absicherung gesucht wird?

Für Stifter und Stifterinnen – manchmal sind diese deckungsgleich mit den Projektpionieren – ist von der gleichen Intention auszugehen. Sie schenken unter den Vorzeichen eines faszinierenden Projektes. Oft steht das „Helfen“ im Vordergrund, oder der Versuch Gesellschaft und Verteilung von Einkommen unter sozialeren Gesichtspunkten neu zu gestalten. Daher ist es auch für sie ein wichtiger Aspekt, dass an Inhalten festgehalten wird und ihr Geld „im Zweck“ bleibt.

Die Zweckbestimmung des Erbbaurechts als besonderes Instrument

Kommunen, oft auch private Erbbaurechtsgeber sind daran interessiert, dass nur der von Ihnen gewollte Zweck auf ihrem Grundstück realisiert wird, etwa der Bau eines Kindergartens. Die Stiftung trias agiert genau gegenteilig. Die Projekte bitten um Festschreibung ihrer eigenen Vorstellungen, zum Beispiel „Atelier und Wohnen“, oder „Wohnen für gesundheitlich beeinträchtigte Menschen“ im Erbbaurechtsvertrag. Mit dieser Festschreibung fühlen Pioniere und Stifter ihre Intentionen abgesichert.

Dabei sollte die Zweckbindung ausreichend definiert sein, aber auch nicht so eng formuliert, dass Veränderungen der Lebens- und Rahmenbedingungen zu einer unlösbaren Konfliktsituation führen würden. Da bei 99 Jahren Laufzeit sicher davon ausgegangen werden kann, dass die Vertragsparteien auch über die Zweckbestimmung sprechen müssen, bietet es sich an, im Vertrag einen Modus zu beschreiben, wie eine Veränderung ohne „Verrat am Idealismus“ umgesetzt werden kann. Für den Konfliktfall hilft eine Schiedsklausel. Dann kann aus einem Projekt von Künstlerinnen und Künstlern auch eine Kultureinrichtung werden, oder statt einer Kita ein Senioren-Café eröffnen.

Der (Frei-)Kauf von Grund und Boden – mehr als eine Vermögensanlage

Für die Stiftung trias ist der Kauf von Grundstücken kein Stiftungszweck im steuerlichen Sinne. Gleichwohl ist es ihr ein starkes innerliches Anliegen. Im Grunde handelt es sich um eine schlichte Vermögensanlage. Die Stiftung hat aber bereits bei ihrer Gründung erkannt, dass die Projektgrundstücke ein ideales „Mission Investing“ darstellen. Eine solche Kapitalanlage-Strategie ist selbstverständlich ungleich aufwendiger als der Kauf festverzinslicher Anleihen oder der Erwerb von Aktien. Ohne ein hohes Verständnis für die Gruppen und ein „Mitgehen“ in der Gründungs- und



Erwerbssituation ist das nicht umsetzbar – gute Kenntnisse des Erbbaurechts nicht zu vergessen. Die Stiftung begleitet die Vorhaben manchmal bis zu zwei Jahren, bevor der Kauf abgeschlossen ist. Andererseits hat genau diese Bereitschaft dazu geführt, dass die Idee einer Stiftung, die sich „Boden, Ökologie und dem gemeinschaftlichen Wohnen“ verbunden fühlt, Früchte getragen hat und dass das Gründungskapital von 70.000 Euro innerhalb von 13 Jahren auf circa 6,5 Millionen Euro anwachsen konnte.

Heimfall-Entschädigung

Die konsequente Einhaltung der Zweckbindung von Grundstück und Gebäuden wird selbstverständlich nur dann möglich sein, wenn der Heimfall angedroht wird. Aus diesem Grund hat die Stiftung trias die Entschädigung auf maximal zwei Drittel des Verkehrswertes beim Heimfall festgesetzt.

Bei sehr schwierigen Projekten, wie alten Industrie-Immobilien, liegt sie deutlich darunter. Dies geschah sicherlich nicht, um sich am Objekt zu bereichern, sondern um den Heimfall wirtschaftlich so schmerhaft darzustellen, dass der Erbbaurechtsnehmer die Vertragstreue besser wieder herstellt. Außerdem sähe sich die Stiftung, sollte es doch zu Heimfall und zur Entschädigung kommen, dann zumindest in der Lage, das Objekt unter wirtschaftlich entspannten Rahmenbedingungen einer neuen Projekt-Gruppe anbieten zu können.

Warum wird man freiwillig Pächter statt Eigentümer?

Wie geschildert, kann nur der außenstehende, unabhängige Dritte die Funktion der „Kontrollinstanz“ über die Zweckbestimmung übernehmen. Er muss wirtschaftlich stark sein und über Verständnis der Sache verfügen. Im Konfliktfall, wenn also die Zweckbestimmung in Gefahr ist, fungiert ein solcher Erbbaurechtsgeber als Gegenpol und Neutraler, der gebraucht wird, um eine neue Verständigungsbasis zu erreichen.

Der Idealismus, auf „Eigentum“ zu verzichten, geht aber durchaus noch einen Schritt weiter: Denn auch die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses, der über den Baufinanzierungszeitraum von circa dreißig Jahren hinausgeht, wird willentlich akzeptiert. So wird der Stiftung ermöglicht, Idealismus und Gemeinnutz kontinuierlich weiter zu tragen, auch wenn dieser in der Projekt-Genossenschaft vielleicht schon lange eingeschlafen ist.

Gerade in der Kombination Genossenschaft („Förderung der eigenen Mitglieder“) und Stiftung („Erlöse müssen unmittelbar gemeinnützigen Zwecken dienen“) liegt eine reizvolle Kombination. Während die Genossenschaft nach innen blickt, muss die Stiftung den Blick nach außen richten. Selbst wenn sich also auf einem Grundstück überhaupt kein ideeller Zwecke mehr verwirklichen lässt, besteht über die Stiftung die Möglichkeit, den Zweck, den Pioniere und Stifter einmal verwirklicht sehen wollten, dann an einem anderen Ort umzusetzen.

Die Erbbaurechtsnehmer der Stiftung trias, zumindest wenn es sich um Gruppen handelt, akzeptieren einen bodenreformerischen Ansatz. Der Ertrag, die Bodenrente, soll nicht dem Einzelnen, sondern der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Deshalb sprechen wir von einem „Modell trias“.

::Erbaurechte in der kommunalen Praxis

Entscheidungshoheit langfristig sichern

Kay de Cassan

Viele Kommunen haben in den letzten Jahren ihren Immobilienbestand drastisch reduziert. Der Zwang zur Haushaltkskonsolidierung machte es erforderlich, sowohl jede Möglichkeit zur Einnahmeerzielung zu nutzen als auch den Haushalt von unwirtschaftlichen Kostenverursachern zu entlasten. Kommunale Immobilien sind häufig wegen ihrer Lage im Stadtgebiet besonders interessant und deshalb in der Regel gut zu veräußern. Oft handelt es sich jedoch auch um historisch und architektonisch bedeutende Gebäude, die ihren ursprünglichen Zweck entweder verloren haben oder heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechen – und trotzdem hohe Kosten verursachen. Oder es sind denkmal-

geschützte Gebäude, die über viele Jahre nicht angemessen unterhalten werden konnten. In diesen Fällen ist dann der Ruf nach Privatisierung der Nutzung, das heißt nach Verkauf der Immobilie nicht weit.

Dabei fällt es weder den gewählten Vertretern der Städte noch den Bürgerinnen und Bürgern leicht, ein Gebäude, das einmal „unser Schwimmbad“, „unser Theater“, vielleicht sogar „unser Rathaus“ war, dem Markt zu überlassen. Gesucht wird der private Investor, der das Objekt angemessen saniert und unterhält – aber gleichzeitig herrscht ein tiefes Unwohlsein, das Gebäude vollständig aus der öffentlichen Verantwortung und Entscheidungshoheit zu entlassen.



Zwei Beispiele in Hannover

Es lohnt sich daher zu prüfen, ob in den genannten Fällen ein Erbbaurecht nicht der bessere Weg zur Regelung des Zusammenspiels von privaten Investoren und öffentlicher Hand sein kann. So wurde in Hannover bereits im Jahr 1997 das Alte Rathaus im Erbbaurecht vergeben und in privater Hand saniert. Durch die vorwiegend öffentlichen Nutzungen (Standesamt, Veranstaltungen, Gastronomie, Büros, Einzelhandel) konnte es der Bevölkerung zugänglich bleiben. Ein anderes Beispiel: das am südlichen Maschsee gelegene Strandbad. Dieses öffentliche Freibad wurde bereits in den 1940er Jahren als öffentliches Freibad errichtet und wurde lange von der Stadt Hannover betrieben. Diese überließ die Gebäude der DLRG, die im Gegenzug die Badeaufsicht über den öffentlichen Badebetrieb sicherstellte. Die Gebäude wurden sehr unterschiedlich genutzt – sogar ein Schützenverein hatte hier sein Vereinsheim mit einer Schießanlage. Einnahmen, die den angemessenen Unterhalt der Anlage sichergestellt hätten, wurden nicht generiert. Nach der Jahrtausendwende mehrten sich die Stimmen, die eine umfassende Sanierung forderten. Angesichts der leeren öffentlichen Kassen wurde dabei auch die Privatisierung erwogen.

Letztlich beauftragte der Rat die Verwaltung, einen Investor zu finden, der die Gebäude auf eigene Kosten sanieren und anschließend den öffentlichen Badebetrieb aufrechterhalten sollte. Nach einer Ausschreibung und sehr turbulenten Entwicklungen über mehrere Jahre hat die Landeshauptstadt hier schließlich ein Erbbaurecht bestellt. Ein Anbieter hochwertiger Sport- und Fitnessanlagen hat die Gebäude nach einem Architektenwettbewerb erweitert und umgebaut. Er betreibt dort den Club und stellt gleichzeitig den öffentlichen Freibadebetrieb – zu Konditionen wie in städtischen Freibädern – sicher. Anhand dieser Beispiele lassen sich die verschiedenen Aspekte, die in einem Erbbaurechtsvertrag Anwendung finden können, bildhaft erläutern.

Vorteile und Pflichten beim Erbbaurecht

Was zeichnet das Erbbaurecht aus? Das Besondere bei einem Erbbaurecht ist, – aus Sicht des Erbbaurechtsgebers – dass die Immobilie zwar mit Ihren Lasten wie Nutzen abgegeben wird, dass aber die Möglichkeit bestehen bleibt, die Nutzung über lange Zeiträume festzuschreiben. Und nicht nur das: Bei Veränderungen – die bei so langfristigen Entwicklungen unvermeidbar sind – ist es immer wieder möglich, auf die Nutzung Einfluss zu nehmen und diese im öffentlichen Interesse auch zu steuern.

Eine wesentliche Aufgabe besteht daher darin, im Erbbaurechtsvertrag den Nutzungszweck zu beschreiben. Je





größer das öffentliche Interesse an der im Erbbaurecht zu vergebenden Immobilie, desto größer ist dabei die Versuchung, den Nutzungszweck und seine konkrete Umsetzung sehr detailliert zu beschreiben. Damit geht allerdings die Gefahr einher, dass die Vorteile, die eine Vergabe an Private und den Markt erbringen soll, nicht gehoben werden können. Die Kunst besteht also darin, einen Korridor zu beschreiben, innerhalb dessen der Erbbauberechtigte frei agieren kann und keine Einmischung der Erbbaurechtsgeberin in das operative Geschäft erfolgt. Im Falle des Strandbads hieß dies eine Festschreibung des Clubs als Sport- und Wellnesseinrichtung, mit zugeordneter Gastronomie und der Möglichkeit auch untergeordnet Veranstaltungen durchzuführen. Für den öffentlichen Badebetrieb wurden sehr detailliert Öffnungszeiten und weitere Bedingungen beschrieben.

Eine weitere Gefahr zu hoher Regelungsdichte, besteht darin, dass sie im Verwaltungsaltag nicht umgesetzt werden kann. Bei der Auflösung alter Erbbaurechte zeigt sich immer wieder, dass auf den Grundstücken Nutzungen entstanden sind, die mit dem ursprünglichen Vertrag wenig zu tun haben. Diese Zustände konnten auch durch die mangelnde Kontrolle und Kommunikation zwischen Kommune und Erbbauberechtigten entstehen.

Die Regelungen im Erbbaurecht ermöglichen eine engeren Bindung als im öffentlichen Baurecht – setzen aber auch voraus, dass bei der Kommune Kapazitäten für die Kontrolle vorhanden sind.

Erbbaurechte haben eine lange Laufzeit, denn zur Finanzierbarkeit der vorgesehenen Investitionen wird das Erbbaurecht belastet und die Banken bestehen auf angemessenen Zeiträumen. Dabei müssen die im Volksmund

immer angenommenen 99 Jahre nicht die Regel sein – in Hannover sind dies derzeit zwischen 55 und 65 Jahren. Über so viele Jahre verändern sich die Rahmenbedingungen – es ist abzusehen, dass beispielsweise eine angemessene Freizeitnutzung im Jahr 2040 vielleicht anders aussehen wird. Dann besteht aufgrund des Vertrages ein Verhandlungszwang und die Kommune wird bei der Entscheidung, wie es an dieser Stelle in der Stadt weitergeht, mitwirken.

Möglich ist innerhalb solcher Zeiträume aber auch, dass sich die Partner verändern: Unternehmen werden verkauft, ändern Ihre Geschäftspolitik – oder scheitern. In diesen Fällen muss die Erbbaurechtsgeberin einem Verkauf des Erbbaurechts zustimmen. Sie kann redlicherweise ihre Zustimmung nur verweigern, wenn der Zweck des Erbbaurechts gefährdet ist oder der neue Erbbaurechtsnehmer keine Gewähr für die ordnungsgemäße Vertragserfüllung bietet. Es ist aber zunehmend zu beobachten, dass nicht mehr die Immobilie oder das Erbbaurecht, sondern die Gesellschaft oder Gesellschaftsanteile verkauft werden. Auch für diesen Fall, der bisher nicht ausdrücklich im Erbbaurechtsgesetz geregelt ist, sollte sich die Erbbaurechtsgeberin ihre Zustimmung vorbehalten.

Für die Ermittlung von Erbauzinsen gibt es in vielen Kommunen Faustformeln: Vier Prozent vom Verkehrswert bei Wohnerbbaurechten, sechs Prozent bei gewerblichen Erbbaurechten. Bei den beschriebenen Spezialimmobilien ist es in der Regel etwas schwieriger: Die Grundstücke sind bebaut, der Bodenwert ist wegen der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit oft geringer als es der Lage entspricht, der Verkehrswert der Gebäude ist aufgrund des Sanierungsstaus deutlich eingeschränkt. Und doch steckt darin ein Potenzial, das die Kommune selbst in ihrer Situation nicht nutzen konnte, das die Kritiker einer Privatisierung aber auch nicht dem neuen Erbbauberechtigten überlassen wollen. Hier bedarf es in jedem Einzelfall einer sorgfältigen Wertermittlung, um zu marktfähigen, angemessenen und

letztlich auch die Politik überzeugenden Ergebnissen zu kommen.

Bei Ablauf des Erbbaurechts fallen die Gebäude wieder gegen eine Entschädigung an die Grundstückseigentümerin. In der Regel beträgt die Entschädigung zwei Drittel des Verkehrswertes. Da aber bereits ein Gebäude übergeben wurde, ist es von großer Wichtigkeit, bereits bei Erbbaurechtsbestellung den Wert der überlassenen Gebäude einvernehmlich festzustellen und zu bestimmen, wie eine Wertsicherung dieses Wertes vorgenommen werden kann. Nur die Differenz soll letztlich die Kommune belasten. Grundsätzlich wäre es möglich, bei gewerblichen Erbbaurechten eine geringere Entschädigung zu vereinbaren. Das würde zwar die Kommune am wenigsten belasten, birgt aber das Risiko, dass das Erbbaurecht schlecht belastbar ist und deshalb die Investitionen nicht im gewünschten Maße möglich sind. Die größte Gefahr besteht aber darin dass ein Erbbauberechtigter gegen Ende der Laufzeit keinerlei Unterhaltung mehr vornimmt und die Kommune so wiederum in den Besitz einer völlig abgewirtschafteten Immobilie gelangt.

Zusammenfassend empfiehlt sich im Falle der Privatisierung von Spezialimmobilien immer die Prüfung, ob ein Erbbaurecht nicht der bessere Weg ist, öffentliche Verantwortung und Wirtschaftlichkeit miteinander zu verbinden.

Kay de Cassan ist Leiterin des städtischen Fachbereichs Wirtschaft.
www.hannover-stadt.de

:: Das Erbbaurecht als Mittel der Umgestaltung für schrumpfende Gebiete

... und Instrument der Bodenordnung

Dirk Löhr

„Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind al- lenthalben zu spüren. Auch wenn die öffentliche Wahr- nehmung immer noch von einem ostdeutschen Problem ausgeht, führen sinkende Bevölkerungszahlen und die Wan- derungsbewegungen von ländlichen Gegenden in wenige attraktive Ballungsräume, wie München, Köln und Hamburg zu deutlichen Verwerfungen im Immobilienmarkt auch in Westdeutschland. Auf der Suche nach einer neuen Liegen- schaftspolitik und Konzepten für eine nachhaltige Stadtent- wicklung suchen Kommunen – bei fast allen sind die Kom- munalfinanzen desaströs – verzweifelt nach Instrumenten, um überhaupt noch Einfluss auf die Entwicklung der Kom- mune nehmen zu können. Das Erbbaurecht wird dabei noch zu wenig als Chance erkannt.“

Zwar wirkt das Erbbaurecht im Zusammenhang mit Schrumpfungsprozessen zunächst wie ein Fremdkörper, stand das Thema doch traditionell immer eher im Zusam- menhang mit angespannten Märkten. Dennoch kann es ein ideales Instrument für Kommunen darstellen, um zum Beispiel demografischen Problemen und gleichzeitigen Struktur- und Substanzschwächen durch eine selektive Auf- wertung von ausgesuchten Quartieren vor allem in zent- rumsnahen Lagen zu begegnen. Dabei könnte mithilfe des Erbbaurechts eine zielgruppenorientierte Anpassung der Bestände dort geschaffen werden, wo eine wirtschaftliche Sanierung (vor allem mangels Nachfrage) nicht mehr mög- lich ist.

Erbbaurecht vermeidet Zwangsmittel

Diesbezüglich stößt das Privateigentum an Grund und Boden schnell an Grenzen. Die Eigentümer verfolgen oft- mals Interessen, die denen der Allgemeinheit zuwider- laufen. Ihre Bereitschaft zur Mitwirkung ist bei Um- und Rückbauprozessen oft nicht gegeben, vor allem dann, wenn Lasten und Beschränkungen von Nutzungsmöglichkeiten verteilt werden. Dies kann insbesondere die Anwendung

kooperativer Instrumente im Stadtumbau erschweren (so vor allem den Stadtumbauvertrag, Paragraf 171c im Ver- gleich zum Paragrafen 11 des Baugesetzbuches). Fehlt der Kooperationswille, bleiben häufig nur noch städtebauliche Instrumente mit Vollzugzwang übrig, um das städtebau- liche Entwicklungskonzept umzusetzen. Dazu gehören auch die hoheitliche Bodenordnung (§§ 45-84 BauGB) und die Enteignung (§§ 85-122 BauGB). Diese stellen jedoch allesamt mehr oder weniger starke Beschränkungen des Eigentum- srechts dar und sind daher oftmals streitbefangen und aus kommunalpolitischer Sicht unerwünscht. Zudem sind sie an enge Voraussetzungen gebunden und entsprechend (zeit-) aufwendig in der Verwaltung. Derartige Zwangsmittel taugen zwar möglicherweise als „Drohkulisse“, erweisen sich aber mit Blick auf die Anwendung zumeist eher als ein „stumpfes Schwert“.

Der kommunale Grunderwerb, der dem kommunalen Erbbaurecht vorausgeht, ist hingegen durchaus ein effek- tives Mittel für die Kommunen, die Verfügungsgewalt über den Boden sicherzustellen. Findet der Grunderwerb auf freiwilliger Basis statt, handelt es sich um ein kooperatives Instrument.

Mit Grund und Boden in der Hand der Kommune könnten zum Beispiel bei der Erstellung von Bebauungs- plänen für ganze Quartiere Funktionsschwächen gezielt angegangen werden, ohne Eigentümerblockaden befürch- ten zu müssen. Auch eine gesteuerte Zwischennutzung ist dadurch wesentlich einfacher und flexibler als bei Volleigen- tum, zudem kann durch solche Zwischennutzungen eine planmäßige Aufwertung des Quartiers erfolgen. Gleiches gilt für den Rückbau vorgesehenen Areale – hier können Folgenutzungskonzepte besser geplant und umgesetzt werden.

Befinden sich die Grundstücke dauerhaft in kommu- naler Hand, so lässt sich zum Beispiel die Gestaltung eines Quartiers nachhaltig steuern. Dies betrifft nicht nur die

Nutzungs-, sondern auch die Nutzerstruktur. So kann bewusst eine altersmäßige und ethnische Durchmischung von Quartieren angestrebt und für eine entsprechende Infrastruktur sowie die Niederlassung von Kleingewerbe gesorgt werden, damit zum Beispiel Geschäfte von alten Menschen gut erreicht werden können. Ein zusätzlicher Effekt: Das Zusammenleben und die gegenseitige Hilfe unterschiedlicher Generationen kann so eine Stimulation erfahren. Im Übrigen lassen sich auch ökologische Gestaltungsaspekte im Rahmen des Erbbaurechts gut steuern.

Doch nicht nur die (aktive) Steuerung, sondern auch die (passive) Compliance, das heißt, die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien hinsichtlich der Planung, wird durch die von der Kommune bestellten Erbbaurechte erhöht. Der Erbbauzins lässt sich nämlich besser erwirtschaften, wenn das Grundstück den planerischen Vorgaben gemäß bebaut und auch instand gehalten ist. Insoweit stellt der wirtschaftliche Anreiz eines marktgerechten Erbbauzinses einen wesentlich mildernden Eingriff in das Eigentumsrecht (zumindest am Gebäude) dar als die gängigen Maßnahmen, wie beispielsweise das Baugebot oder das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot.

Drei Herausforderungen und ihre Lösungsmöglichkeiten

Trotz dieser Potenziale des Erbbaurechts zeigen sich mindestens drei wichtige Hindernisse für eine Nutzung des Erbbaurechtes bei Schrumpfungsprozessen:

Erstens werden freiwillige Verkäufe kaum in einem Ausmaß stattfinden, die einen effektiven Einsatz des Erbbaurechts, zumindest auf Quartierebene, ermöglichen.

Daher bedarf es (ökonomischer) Anreize. Beispielsweise könnte im Zuge des Erlasses von Sanierungssatzungen geregelt werden, dass solche Quartiere von der Sanierung ausgeschlossen bleiben, bei denen nicht innerhalb einer bestimmten Zeitspanne eine prozentuale Mindestfläche in kommunales Eigentum zum Verkehrswert übergeht. Oder es könnte eine Wettbewerbssituation erzeugt werden: Das Quartier, deren Eigentümer sich am ehesten kooperationsbereit zeigen, bekommt den Zuschlag für eine Sanierung. Angesichts der Kapitalschwäche vieler Einzeleigentümer könnten bei Substanzschwäche die Eigentümer verpflichtet werden, einen bestimmten Anteil des Verkaufserlöses für Grund und Boden in die Häuser zu investieren, die ja grundsätzlich in privatem Eigentum bleiben sollen. Insbesondere im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen, aber auch von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen oder kommunalen Erhaltungssatzungen etc. könnten Kommunen derartige Möglichkeiten überdenken.



Dirk Löhr

Das zweite Hindernis liegt grundsätzlich in der zumeist fehlenden Akzeptanz des Erbbaurechts in der Bevölkerung. Erbbauberechtigte fühlen sich oft als „Eigentümer zweiter Klasse“.

Um dem entgegenzuwirken, sollte man sich bei der rechtlichen Ausgestaltung von Erbbaurechten vor allem am „Volleigentum“ orientieren. Zudem sind Erbbaurechte oftmals mit Auflagen beladen. Diese könnten entweder Gegenstand des B-Planes sein oder sie werden dann überflüssig, wenn durch einen marktgerechten Erbbauzins eine entsprechende Compliance erzeugt wird.

Drittens: Das kommunale Erbbaurecht muss sich finanziell mit seinem größten Konkurrenten, dem kommunalen Zwischenerwerb messen lassen. Letzterer erlaubt – anders als beim Erbbaurecht – die schnelle Realisierung von stillen Reserven und spült zudem Geld in die kommunalen Kassen. Allerdings werden beim kommunalen Erbbaurecht im Laufe der Zeit weiterhin stille Reserven aufgebaut, die beim kommunalen Zwischenerwerb den privaten Eigentümern zufallen würden. Außerdem können negative externe Effekte, wie zum Beispiel der Trading-down-Effekt, das heißt, die Entwicklung eines Quartiers mit anfangs umfassendem Angebot hin zu zunehmenden Leerständen, vermieden werden.

Gerade schrumpfende Kommunen haben einen besonders geringen finanziellen Spielraum. Daher sollten die Vorschriften zur Haushaltssicherung und Rechnungslegung überdacht werden, um den kommunalen Grunderwerb zum Zwecke der Vergabe von Erbbaurechten zu erleichtern.

(Kurzfassung des Artikels „Die schrumpfende Stadt – Rückbaustrategien unter Einsatz von kommunalem Eigentum und Erbbaurechten, in: Flächenmanagement und Bodenordnung 6/2011, S. 1-9.“)

:: Die Anpassung von Erbbauzinsen im Erbbaurechtsvertrag

... aus der Sicht des Erbbaurechtsgebers

Dr. Matthias Nagel

Erbbauzinsen in Erbbaurechtsverträgen können nur zu zwei verschiedenen Zeitpunkten angepasst werden: Während der Vertragslaufzeit oder nach Ablauf der Vertragslaufzeit, wenn beide Parteien einen neuen Anschlussvertrag abschließen möchten. Deswegen sollte der Erbbaurechtgeber bereits bei Abschluss des Vertrages die verschiedenen Möglichkeiten in Erwägung ziehen.

Möglichkeit 1: Die Anpassung von Erbbauzinsen während der Vertragslaufzeit

Im laufenden Vertrag ist eine Anpassung des Erbbauzinses grundsätzlich nur im Rahmen einer vereinbarten Wertanpassungsklausel möglich. Mancher Erbbaurechtsgeber versucht seine mögliche Zustimmung zu einem Verkauf des Erbbaurechts von einer Erhöhung des Erbbauzinses abhängig zu machen. Dies ist aber rechtlich unzulässig, da der Erbbaurechtgeber den gültigen Vertrag gegen sich gelten lassen muss. In diesen Fällen wird das Gericht eine fehlende Zustimmung einfach ersetzen.¹

Diese Rechtslage sollte aber den Erbbaurechtgeber nicht davon abhalten, bei besonders ungünstig verzinsten Verträgen eine Anpassung mit dem Erbbaurechtsnehmer auf dem Verhandlungswege zu erreichen. Schließlich kann auch ein Erbbaurechtsnehmer einen Wunsch haben, sodass beide Parteien auf einen vernünftigen Umgang miteinander achten sollten. Beharren beide Seiten nur auf ihren Rechtspositionen, wird dies selten zu einem vertrauensvollen Umgang miteinander führen. Hingegen können gegenseitige Zugeständnisse die Vertragspartnerschaft durchaus fördern.



Vereinbarung einer Wertanpassungsklausel

Jeder Erbbaurechtsvertrag sollte eine Wertanpassungsklausel enthalten, damit der Erbbauzins sich über die lange Laufzeit des Vertrages wirtschaftlich entwickeln kann. Dabei gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, vielmehr sind alle Arten von Wertanpassungsklauseln denkbar. In den meisten Fällen wird eine sogenannte Bodenwertklausel oder eine VPI-Klausel verwendet.²

Bei einer Bodenwertklausel wird nach Ablauf einer bestimmten Zeit, beispielsweise zehn Jahren, überprüft, ob der Erbbauzins anzupassen wäre, da sich der Bodenwert um zum Beispiel mindestens zehn Prozent im Wert geändert habe. Eine solche Klausel birgt immer die Gefahr von Streitigkeiten, da es sein kann, dass sich die Vertragsparteien gegebenenfalls über eine Erhöhung des Bodenwertes für das betroffene Grundstück nicht einigen können. Bei



Dr. Matthias Nagel

stagnierenden oder gar sinkenden Bodenwerten, wie dies in einigen Gebieten Deutschlands der Fall ist, besteht für den Erbbaurechtsgeber sogar die Gefahr einer weiteren Entwertung seines Erbbaurechts bei gleichzeitiger Inflation, da hier eine Anpassung nicht in Frage käme.

Bei einer Wertanpassungsklausel nach VPI kommt es immer nach Ablauf eines bestimmten Zeitraums, bei privat genutzten Erbbaurechten frühestens alle drei Jahre³, zu einer Anpassung des Erbbauzinses in Höhe der amtlich festgestellten Inflation. Somit erreicht der Erbbaurechtsgeber zumindest alle paar Jahre das Ziel, den Wert der Erbbauzinszahlungen bleibt somit über die gesamte Laufzeit des Vertrags gesichert, allerdings können hohe Bodenwertsteigerungen im gleichen Zeitraum dazu führen, dass sich insgesamt die Verzinsung des Erbbaurechts verschlechtert. Dieses gegebenenfalls negative wirtschaftliche Risiko hat der Erbbaurechtsgeber aber hinzunehmen, zudem kann er darüber stille Reserven in seiner Bilanz aufbauen.

Anpassung von Verträgen ohne Wertsicherungsklausel

Auch ohne Wertsicherungsklausel ist es möglich, dass der Erbbaurechtsgeber unter engen Voraussetzungen einen Anpassungsanspruch haben kann. Dies ist dann der Fall, wenn sich das gegenseitige Leistungsverhältnis im Vertrag zwischen der Höhe der Zahlung des Erbbauzinses und des dafür zur Verfügung gestellten Grundstückes sehr zum Nachteil des Erbbaurechtsausgebers entwickelt hat.⁵

Möglichkeit 2: Die Anpassung von Erbbauzinsen bei Erneuerung ablaufender Erbbaurechte

Bei der Verlängerung oder Erneuerung von Erbbaurechtsverträgen wollen beide Parteien die Vertragslaufzeit des Vertrages neu verhandeln. In beiden Fällen kann dies für den Erbbaurechtsgeber ein Anlass sein, den Erbbauzins auf eine aktualisierte Verzinsung anzupassen.

Vorzeitige Verlängerung bestehender Erbbaurechte

Bei der vorzeitigen Verlängerung von Erbbaurechten handelt es sich um eine Übereinkunft der Parteien, die Vertragslaufzeit trotz eines noch bestehenden Vertrages zu verlängern. Dabei kann es sich sowohl um eine Verlängerung um einen geringen Zeitraum handeln, zum Beispiel um weitere zehn Jahre, als auch um eine erneute langfristige Verlängerung.

Eine vorzeitige Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen ist jederzeit möglich, wobei die Modalitäten der Verlängerung frei verhandelbar sind. Für den Erbbaurechtsnehmer ist dies sinnvoll, wenn er sein Erbbaurecht neu belasten will, die Restlaufzeit des Vertrages aber für eine erneute Eintragung einer Grundschuld nicht ausreichend ist. Oder er will sein Erbbaurecht wieder verkehrsfähig machen, da im Fall eines Verkaufes für einen potenziellen Käufer mehr Rechtsicherheit besteht. Zudem erlangt er für die Zukunft eine wirtschaftlich planbare Sicherheit, da er damit die Unsicherheit der Höhe des Erbbauzinses bei einem Vertragsablauf beseitigt.

Der Erbbaurechtsgeber kann mit einer vorzeitigen Verlängerung mehrere bestehende Risiken minimieren oder ausschließen und zudem in den meisten Fällen gleichzeitig den Erbbauzins erhöhen. Zum einen vermeidet er das Risiko möglicher Entschädigungsleistungen bei Ablauf des Vertrages für das aufstehende Gebäude und auch das Risiko, ein zurückgefallenes Gebäude unterhalten zu müssen oder



neu zu vermarkten, was wiederum mit weiteren Kosten verbunden sein kann. Auch ist die Verhandlung bei der Erneuerung ablaufender Verträge durchaus mit dem Risiko einer Klage verbunden. Ein solcher Rechtsstreit, verbunden mit negativer öffentlicher Presse, könnte sich imageschädigend gegen den Erbbaurechtsgeber richten.

Einigt man sich auf eine vorzeitige Verlängerung, ist in der Regel der Erbbauzins auf eine aktualisierte Verzinsung des aktuellen Bodenwertes anzupassen. Bei schlecht verzinsten „alten“ Verträgen kann dies durchaus zu erheblichen Steigerungen führen. Hier sind die Vorteile für den Erbbaurechtsnehmer und die Risiken für den Erbbaurechtsgeber miteinander abzuwägen, mit welcher aktuellen neuen Verzinsung man im Einzelfall der Situation Rechnung trägt. Pauschale Rechnungsansätze sind hier oft schwierig umzusetzen, da diese einerseits für den

Erbbaurechtsnehmer wirtschaftlich nicht sinnvoll sind und andererseits der Erbbaurechtsgeber sich der Schwierigkeit bewusst sein muss, dass ein voller Zugriff auf das Grundstück und eine eventuelle Weiterentwicklung dann nicht mehr möglich ist.

Erneuerung ablaufender Erbbaurechte

Davon zu unterscheiden ist der Fall, dass ein Erbbaurechtsvertrag ausläuft, da die einmal vereinbarte Vertragslaufzeit endet. Hier ist es zum einen wichtig, dass sich beide Vertragsparteien rechtzeitig vor Auslauf des Vertrages über die grundsätzliche Zukunft des Erbbaurechts einigen: Streben beide Parteien einen neuen Vertrag an oder soll das Erbbaurecht enden? Einigen sich beide Parteien auf einen neuen Erbbaurechtsvertrag, so ist die Grundlage für den Vertrag und für den Erbbauzins immer der aktuelle Boden-

wert. Dieser kann sich aus der gültigen Bodenrichtwertkarte ergeben, denkbar wäre aber auch ein Einzelgutachten, in dem mögliche Besonderheiten des Grundstückes berücksichtigt werden.

Schließlich muss sich der Erbbaurechtsgeber überlegen, welche Verzinsung des aktuellen Bodenwertes er entweder gesetzlich einhalten muss, zum Beispiel aufgrund von Vorschriften einer Landeshaushaltssordnung, oder welche er für marktgerecht hält. Dies ist gerade in Zeiten historisch niedriger Zinsen von besonderer Bedeutung. Sofern man hier als Grundstückseigentümer keinen gesetzlichen öffentlichen Vorschriften unterliegt, sollte man sich überlegen, wie hoch die aktualisierte Verzinsung einer vergleichbaren Anlage sich zum Erneuerungszeitpunkt darstellt. Nimmt man dabei zum Beispiel Öffentliche Pfandbriefe als vergleichbare Grundlage und liegt, wie aktuell, die Verzinsung bei 1,23 Prozent⁶, so sollte man diesen Zinssatz in Relation zu dem Erbbaurecht setzen. Eine Verzinsung, die mehr als zwei Prozent über diesem Zinssatz liegt, ist für den Erbbaurechtsnehmer selten wirtschaftlich sinnvoll. Einer niedrigeren Verzinsung kann man als Erbbaurechtsgeber entgegensteuern, in dem man zum Beispiel den Anpassungszeitraum auf drei Jahre bewusst verkürzt, um schneller mögliche Steigerungen des Erbbauzinses zu erwirtschaften. Denn auch dem Erbbaurechtsnehmer muss bewusst sein, dass bei einem Abschluss zum Beispiel eines 99-jährigen Erbbaurechtes, die Grundlage der Zinsvereinbarung den Erbbaurechtsgeber lange bindet und er in der Regel nur über Wertsicherungen seine Einnahmen kongruent seinen inflationsbedingten Ausgaben erhöhen kann.



Fazit

Die Anpassung von Erbbauzinsen ist ein Thema, mit dem sich der Erbbaurechtsgeber insbesondere bei Abschluss des Vertrages auseinander setzen muss. Die Definition der Höhe des Erbbauzinses und die Wahl einer Anpassungsklausel sind dabei für ihn entscheidend. Denn während der Vertragslaufzeit wird er nur selten eine Anpassung des Erbbauzinses außerhalb einer Wertanpassung aufgrund einer Vertragsklausel durchsetzen können. Dabei sollte man aber auch die Möglichkeit einer vorzeitigen Verlängerung eines Vertrages bei gleichzeitiger Erhöhung des Erbbauzinses nicht außer Acht lassen und positiv für beide Vertragsparteien in Erwägung ziehen.

1_ Vgl. OLG Hamm DNotZ 2006, S. 206 ff. – Ersetzung der Zustimmung gem. § 7 Abs. ErbbauRG iVm § 894 ZPO

2_ VPI = Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgegeben jährlich vom Statistischen Bundesamt – weitere Informationen über www.destatis.de

3_ Vgl. § 9 a Abs. 1 S. 5 ErbbauRG

4_ Vgl. BGH NJW 2009, S. 679 ff.

5_ Einzelheiten dazu siehe BGH NJW 1984, S. 2212 f. bzw. BGH NJW 1985, S. 2524 ff.

6_ Zinssatz für Januar 2015 für Hypothekenpfandbriefe und Öffentliche Pfandbriefe mit einer Laufzeit von 15 Jahren laut Deutscher Bundesbank (unter www.bundesbank.de – Zinsstrukturkurve für Pfandbriefe)

Dr. Matthias Nagel ist Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbandes sowie Abteilungsleiter Liegenschaften bei der Klosterkammer Hannover www.klosterkammer.de

::Der Einfluss des Erbbaurechtsgebers

... auf die Wohnungseigentümergemeinschaft bei Wohnungs- oder Teilerbbaurechten.

Dr. Jürgen Schloegel

Wohnungseigentum – also die Möglichkeit, Miteigentum am Grundstück mit den weiteren Wohnungseigentümern oder alleiniges Eigentum an einer von mehreren Wohnungen auf einem Grundstück zu haben – und Erbbaurecht – das heißt, Eigentum an einem Gebäude, während das Grundstück beim Grundstückseigentümer verbleibt – schließen sich nicht aus. Der Gesetzgeber hat in Paragraf 30 des Wohnungseigentumsgesetzes die Anwendung der Regelungen des Wohnungseigentums auch für Erbbaurechte ermöglicht. Juristisch wird dies dadurch gelöst, dass soge-

nannte Wohnungs- oder Teilerbbaurechte gebilligt werden. Dabei wird mit dem Eigentum an einer Wohnung, Keller oder Tiefgaragenstellplatz etc. ein entsprechender Anteil am Erbbaurecht verbunden, der sich im Regelfall an der Wohnfläche orientiert. Es wird also nicht das Grundstück in die einzelnen Wohnungen oder sonstige Einheiten aufgeteilt, sondern das Erbbaurecht. Jeder Erbbaurechtsnehmer ist aber auch in dieser Konstellation zivilrechtlich echter, sogenannter (Sonder-) Eigentümer der Eigentumswohnung beziehungsweise der sonstigen Einheit.

Für den Grundstückseigentümer ist hierbei zunächst einmal wichtig zu wissen, dass der ursprüngliche Erbbaurechtsvertrag unverändert fortbesteht, also auch neue Wohnungseigentümer den Inhalt des Vertrages so akzeptieren müssen. Insbesondere bei Erbbaurechten mit sozialer und/oder kultureller Zielsetzung, wie beispielsweise gemeinschaftliche Wohnprojekte oder die Förderung junger Familien etc. entfalten diese Zielsetzungen daher weiter uneingeschränkt ihre Wirkung. Auch spätere Wohnungseigentümer, zum Beispiel nach Verkäufen oder Erbschaften etc., müssen diese Zweckbestimmung auf die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts akzeptieren.

Wechsel der Ansprechpartner

Für den Grundstückseigentümer ändert sich aber vor allem sein Ansprechpartner. Hatte er bisher nur einen Erbbauberechtigten, kann sich diese Zahl vervielfältigen; auch der Verwaltungsaufwand, etwa für die Einziehung des Erbbauzinses oder Anpassungen bei Kaufkraftänderungen, steigt nicht unerheblich. Hier ist es Aufgabe des Vertragsgestalters, für alle Beteiligten tragbare Lösungen zu finden. Dies sollte bereits bei der Abfassung des Erbbaurechtsvertrages erfolgen, wenn eine Aufteilung zu diesem Zeitpunkt bereits absehbar ist. Sinnvollerweise sollte die Aufteilung noch durch den Eigentümer selbst oder mit dessen Mitwirkung erfolgen; denn dann kann in der





Dr. Jürgen Schloegel

Gemeinschaftsordnung, die für alle künftigen Sondereigentümer gilt, bereits der prägende Projektcharakter mit aufgenommen werden, zum Beispiel Wohnen mit Behinderten, Mehr-Generationen-Haus etc. Auch Detailfragen, etwa zum Abstimmungsverhalten oder zu Renovierungen nur nach baubiologischen Kriterien etc., können bereits in die Gemeinschaftsordnung aufgenommen werden. Gerade für gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte sind hier interessante Gestaltungen möglich: Da die Wohnungs-

eigentümergemeinschaft selbst im Rahmen der Verwaltung Trägerin von Rechten und Pflichten ist, daher auch Eigentümerrechte innehaben kann, können zum Beispiel Werkzeuge oder Geräte für die gemeinsame Benutzung in das Verwaltungsvermögen überführt werden. Zudem sind Regelungen im Hinblick auf die Beteiligung an Instandhaltung und -setzung des gemeinschaftlichen Eigentums möglich, die an den sozialen Charakter des Projektes anknüpfen.



Geht es um die Erhaltung der Gebäude in ihrem Bestand, die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht und die Aufrechterhaltung der notwendigen Versicherungen, ist dies Angelegenheit der Wohnungseigentümergemeinschaft, vertreten durch ihren Verwalter. Diesem kann es aber auch zur Aufgabe gemacht werden, den Erbbauzins, zum Beispiel im Rahmen der Wohngeldzahlungen, mit einzuziehen und dem Eigentümer zu überweisen. Das entlastet den Grundstückseigentümer erheblich von Verwaltungsarbeiten.

Rechte und Pflichten

Die Einhaltung dieser Verpflichtungen kann über Vertragsstrafenregelungen oder als Ultima Ratio über den Heimfall, das heißt, der Übertragung des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer, abgesichert werden, der dann für sämtliche Einheiten ausgeübt werden kann (sogenannter Gesamtheimfall). Denn in diesen Konstellationen liegt der Heimfallgrund bei jedem einzelnen Wohnungs- oder Teilerbaurecht vor; dann ist der Eigentümer berechtigt, die Einheiten insgesamt auf sich zu übertragen. Daneben bleibt es dem Eigentümer selbstverständlich unbenommen, bei Vertragsverletzungen einzelner Eigentümer nur bezogen auf diese Einheit den Heimfall zu erklären beziehungsweise Vertragsstrafen zu fordern. So kann etwa bei finanziellen Schwierigkeiten eines einzelnen Wohnungseigentümers flexibel reagiert werden, und die gesamte Gemeinschaft muss nicht zwingend in die Problematik mit einbezogen werden.

Vor allem aber beziehen sich diese gemeinschaftsbezogenen Pflichten auf die Zweckbestimmung des Erbbaurechts und damit zum Beispiel auf die sozialen Zielsetzungen eines ideell geprägten Erbbaurechtsgebers, wie zum Beispiel einer Stiftung. Würde also in einer Eigentümerversammlung der überlagernde soziale Zweck des Erbbaurechts durch entsprechende Vereinbarung der Wohnungseigentümer „gestrichen“ werden, läge ein Verstoß gegen die Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages vor. Der Eigentümer kann nach den vorgenannten Instrumentarien gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft vorgehen.



Aus Sicht des Eigentümers ist es im Hinblick auf die Laufzeit des Erbbaurechtes wichtig zu wissen, dass der Verwalter Adressat für alle die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden Fragen ist, während für alle Fragen, die sich nur auf eine einzelne Einheit beziehen (zum Beispiel die konkrete Nutzung, Zahlung des Erbbauzinses), der entsprechende Wohnungseigentümer anzusprechen ist. Im Erbbaurechtsvertrag kann daher bei einer Aufteilung in Wohnungserbbaurechte auch ausdrücklich geregelt werden, wer für welche Pflichten verantwortlich ist und wer für Verstöße einzustehen hat.

Möglichkeiten und Grenzen der Einflussnahme

Darüber hinaus bietet das Erbbaurechtsgesetz noch weitere attraktive Möglichkeiten für den Grundstückseigentümer, seine soziale Zielsetzung verwirklicht zu sehen. Neben der gesetzlich vorgegebenen Möglichkeit, einer Veräußerung oder Belastung eines Wohnungserbbaurechtes zuzustimmen – wobei die Zustimmung gegebenenfalls versagt werden kann – können auch rein vertragliche Zustimmungserfordernisse in den Vertrag mit aufgenommen werden. So kann etwa auch die Vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung an die Zustimmung des Eigentümers gekoppelt werden, auch bei einzelnen Wohnungserbbaurechten.

Auch eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, die diesem Zweck zuwider spräche, kann vertraglich zustimmungspflichtig gemacht werden. Zusätzlich können Vorkaufsrechte zugunsten des Grundstückseigentümers, aber auch zugunsten der Wohnungseigentümer oder eventuell auch der Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband, vereinbart werden, um den Erwerberkreis mitbestimmen zu können. Hierbei sind auch inhaltliche Modifikationen des Vorkaufsrechts möglich, wie etwa ein Abschlag vom

Verkaufspreis, sofern dies die Beleihbarkeit des Wohnungs-erbbaurechts nicht zu sehr beschränkt.

Die Grenzen der Einflussnahme liegen in der Selbstverwaltungskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Es kann sich also nicht der Grundstückseigentümer auf die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts zum Verwalter bestellen, oder sich in der Eigentümerversammlung Stimmrechte einräumen lassen. Ein echtes Mitspracherecht in der Gemeinschaft würde voraussetzen, dass der Grundstückseigentümer ein Wohnungs- beziehungsweise Teilerbbaurecht selbst hält, wie etwa eine Wohnung.

Bei einer solch vorausschauenden Vertragsgestaltung muss der Grundstückseigentümer – auch bei der Aufteilung eines Erbbaurechts in Wohnungs- beziehungsweise Teilerbbaurechte – nicht befürchten, dass seine sozialen oder kulturellen Zielsetzungen durch diesen Vorgang beschränkt oder gar außer Kraft gesetzt werden. Zugleich kann er durch die Aufteilung einer Vielzahl von möglichen Nutzern die Möglichkeit geben, in den Genuss der Nutzungsmöglichkeiten als echter Wohnungs- beziehungsweise Teileigentümer zu kommen.

www.notare-ksc.de



Best Practice Beispiele: Erbaurechte in Hamburg

Das Erbaurecht als Mittel in der Kommunalpolitik

Dr. Tobias Behrens

In Hamburg war die Herausgabe von Grundstücken im Erbaurecht Jahrzehntelang eines der üblichen Vorgehen bei der Weitergabe städtischer Grundstücke an private Bauherren. Insbesondere im Wohnungsbau wurden tausende von Grundstücken bis in die neunziger Jahre an Erbaurechtsnehmer übertragen. Allerdings hat sich diese Situation in den letzten Jahren völlig verändert:

Auf der einen Seite sind die Bauherren aufgrund der niedrigen Zinsen nicht mehr daran interessiert, die üblichen Erbpachtzinsen zu zahlen, die in Hamburg immer noch bei fünf Prozent des Grundstückswertes pro Jahr liegen. Auf der anderen Seite will die Stadt beim Grundstückverkauf sofort

Kasse machen. Sie nimmt dabei in Kauf, langfristige stadtentwicklungs- oder gesellschaftspolitische Steuerungsmöglichkeiten aus der Hand zu geben.

Dennoch gibt es auch in den letzten Jahren einige positive Beispiele dafür, dass mit der Bestellung eines Erbaurechts gesellschaftspolitisch relevante Themen bearbeitet und Ziele erreicht werden können.

Beispiel 1: Museumsdorf Volksdorf

2006 schloss die Stadt mit der Stiftung Museumsdorf Volksdorf einen Erbaurechtsvertrag ab. Ziel dieses Vertrages ist die langfristige Sicherung eines Freilichtmuse-



ums, das aus einem Ensemble mehrerer historischer, teilweise denkmalgeschützter bäuerlicher Gebäude besteht. Dieses Museumsdorf wurde bereits seit 1962 von einem überwiegend ehrenamtlich tätigen Museumsdorfverein betreut und bewirtschaftet. Allerdings traten 2004 erhebliche Instandsetzungsmängel auf, die durch die jährlichen Zuwendungen der Kulturbörde nicht mehr gedeckt werden konnten. Vor diesem Hintergrund kamen die Kulturbörde und der Verein zu der Überlegung, eine Stiftung zu gründen, die dann von der Stadt ein vierzigjähriges unentgeltliches Erbbaurecht erhalten sollte. Dieses Vorgehen ermöglichte es der Stiftung, das Erbbaurecht zu beleihen und einen Kredit von 675.000 Euro aufzunehmen, um die Instandsetzung zu finanzieren. Zuvor war der Museumsdorfverein lediglich Pächter des Grundstückes und eine Beleihung war nicht möglich, da Grundstücke im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg grundsätzlich nicht beliehen werden dürfen. 2006 beschloss die Bürgerschaft, die gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts, Stiftung Museumsdorf Volksdorf, zu gründen. Der Erbbaurechtsvertrag wurde mit einer Laufzeit von vierzig Jahren und einer Option auf weitere zwanzig Jahre geschlossen. Der Verein hat im Gegenzug die notwendig gewordene Instandsetzung in Höhe von 675.000 Euro zu tragen und das Museumsdorf langfristig instand zu setzen und zu betreiben.

In dem Erbbaurecht ist ein Heimfallanspruch definiert, um die ordnungsgemäße Verwendung und zweckgebundene Nutzung des Grundstücks abzusichern. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann im Falle des Verstoßes gegen die Zweckbindung die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen anderen, von ihr zu bestimmenden Dritten, verlangen. Der Heimfallanspruch besteht auch, wenn über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolven-



zverfahren eröffnet oder ohne Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg weiterveräußert wird. Ebenso wurde verabredet, dass bei Auflösung der Stiftung Museumsdorf das Erbbaurecht erlischt und das Grundstück an den Erbbaurechtsgeber zurückfällt.

Beispiel 2: Kulturpalast Hamburg

2015 wurde ein Erbbaurechtsvertrag für den Kulturpalast Hamburg abgeschlossen, der in Hamburg Billstedt seit über 30 Jahren ein Stadtteilkulturzentrum betreibt. Aufgrund der stark gewachsenen Nachfrage nach Angeboten wurde ein Neubau notwendig, der auf dem vorhandenen ehemaligen Wasserwerksgelände zwischen zwei bestehenden Gebäuden errichtet werden sollte. Da auch hier die Gesamtfinanzierung nur mithilfe eines Kredites sichergestellt werden konnte, wurde der gleiche Weg gewählt, wie in Volksdorf: die Bestellung eines Erbbaurechts. In diesem Fall ist es auf sechzig Jahre angelegt und ebenfalls unentgeltlich bestellt. Da auch zuvor das Grundstück ohne eine Pachtzahlung von der Kulturbörde dem Kulturpalast zur Verfügung ge-



stellte wurde, stellte die kostenlose Erbbaurechtsübertragung für die Stadt keine ökonomische Veränderung dar. Im Erbbaurecht ist unter anderem festgehalten, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Baulichkeiten ausschließlich für die Zwecke entsprechend der Satzung des Erbbau-berechtigten genutzt werden dürfen (selbstverwaltetes Stadtteilkulturzentrum mit den zugehörigen Projekten und Betrieben, die dem Satzungszweck dienen, Kita-Nutzung, Hip-Hop-Akademie und Gastronomie).

Neben den üblichen Heimfallregelungen gibt es eine Besonderheit: Für den Fall wirtschaftlicher Schwierigkeiten des Vereins oder einer drohenden Insolvenz gilt: Wenn sich über die zukünftige Besetzung des Stiftungsvorstandes zwischen der Erbbaurechtsnehmerin und der Erbbaurechtsgeberin keine Einigung erzielen lässt, tritt der Heimfall ein.

Konkret heißt es hier:

„(Die) Ablehnung der Zustimmung darf nur aus einem, auf die wirtschaftliche Situation der Stiftung bezogenen, wichtigen Grund (z. B. drohende Insolvenz) oder wesentliche Satzungsverstöße, die sich nachhaltig auf die vertragsgemäße Nutzung des Erbbaurechts und die Erreichung des Satzungszweckes auswirken, erfolgen und bedarf einer schriftlichen Begründung, die sich auch auf die angenommene fehlende Eignung der Person zu der ein Einvernehmen herzustellen ist, bezieht.“

Investitionen in die Gebäude, die der Erbbaurechtsnehmer aus eigener Kraft investiert hat, werden beim Heimfall entschädigt, unter Berücksichtigung einer jährlichen Abschreibung von fünf Prozent des Investitionsbedarfs.

Beispiel 3: Wohnungsbau für Obdachlose

Mitte der neunziger Jahre wurden in Hamburg die sogenannten Obdachlosen-Wohnungsbauprojekte umgesetzt. Die Stadt hatte damals ein Programm für die Wohnraumversorgung von Obdachlosen aufgestellt. Das Besondere daran war die hundertprozentige Finanzierung der Investitionskosten. 80 Prozent der Baukosten wurden über öffentliche Baudarlehen der Wohnungsbaukreditanstalt finanziert, die restlichen, üblicherweise als Eigengeld aufzubringenden 20 Prozent, wurden durch eine Zuwendung der Sozialbehörde an die Bauherren sichergestellt.

Im Gegenzug verpflichteten sich die Bauherren gegenüber der Stadt, ein über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages bestehende Belegungsrecht einzuhalten; in diesem Fall war die Laufzeit auf 75 Jahre festgelegt.

Aus Sicht der Sozialbehörde waren diese Projekte ausgesprochen erfolgreich, weil sie einen sehr langen Bindungszeitraum sicherstellen konnten. Üblicherweise waren in den neunziger Jahren die wohnungspolitischen Bindungen ca. 30 Jahre lang. Konkret heißt es dazu in dem Erbbaurechtsvertrag:

„Die auf dem Grundstück einzurichtenden Wohnungen dürfen daher auf Dauer des Erbbaurechts nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin, vertreten durch die Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales – Landessozialamt – unter Beachtung der aus der öffentlichen Förderung sich ergebenden Bindung, vermietet werden. Zur Sicherung dieses Belegungsrechtes soll in das Erbbaugrundbuch an zweiter Rangstelle die folgende, beschränkte, persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Grundstückseigentümerin eingetragen werden: „die auf dem Grundstück befindlichen Wohnungen dürfen nur an einen von der Grundstückseigentümerin, vertreten durch die Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales – Landessozialamt – bestimmten Personenkreis überlassen werden (Wohnungsbelegungsrecht)“.

Insgesamt wurden circa zehn Bauvorhaben mit circa 140 Wohneinheiten über die Wohnungsgenossenschaft Schanze eG beziehungsweise die STATTBAU HAMBURG GmbH und die Johann Daniel Lawaetz Stiftung realisiert. Leider wurde das Programm Ende der neunziger Jahre eingestellt.



Diese drei Beispiele zeigen, dass mithilfe des Erbbaurechts und der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten interessante fachpolitische Ziele umgesetzt werden können. Bei den erstgenannten Beispielen ging es um die Sicherung kultureller Aktivitäten durch Erbbaurechtsverträge, die eine Beleihung und damit eine freie Finanzierung geplanter Maßnahmen ermöglichen. Im dritten Beispiel ging es darum, wohnungspolitische Maßnahmen, insbesondere die Unterbringung von vordringlich Wohnungssuchenden, langfristig zu sichern und dafür den interessierten Bauherren fehlendes Eigengeld durch Zuwendung zur Verfügung zu stellen.

:: Erbbaurecht in den Niederlanden am Beispiel Amsterdam

Von den Nachbarn lernen

Daniela Wullers

Das Erbbaurecht hat in den Niederlanden und insbesondere in der Stadt Amsterdam eine lange Tradition. Seit 1896 wird städtischer Grund überwiegend im Erbbaurecht vergeben. 80 Prozent der Fläche von Amsterdam befindet sich im Eigentum der Stadt und 60 Prozent aller Immobilien steht auf Erbbaugrundstücken. Das Erbbaurecht ist ein wichtiges Planungsinstrument und bietet der Stadt viele Einflussmöglichkeiten auf die Nutzung von Grund und Boden. Gleichzeitig tragen die Einkünfte aus dem Erbbauzins zur Finanzierung von Stadtentwicklung und -erneuerung bei. Neben privaten Trägern wie Kirchen, Landschaftsverbänden und anderen Organisationen setzen etwa 20 Gemeinden in den Niederlanden das Erbbaurecht gezielt als Instrument der Stadtentwicklung ein.

Die Entstehung des Erbbaurechtes in Amsterdam

Vor mehr als hundert Jahren wurde das Erbbaurecht in Amsterdam eingeführt. Hiermit wurde ein Instrument geschaffen, das der Spekulation vorbeugte, die Wertsteigerung des Bodens der Gemeinschaft zugutekommen ließ und die zu Beginn des 19. Jahrhunderts herrschenden schlechten Wohnverhältnisse zu beseitigen half.

Zwischen 1600 und 1660 entstand innerhalb der Stadtmauern der Grachtengürtel von Amsterdam. Im Zuge der industriellen Revolution wuchs die Einwohneranzahl von Amsterdam so massiv, dass es innerhalb der Stadtmauern keinen Platz mehr für den Bau von Wohnungen gab. Große Stadterweiterungen folgten. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts war die Stadtverwaltung noch der Meinung, dass der zunehmende Bedarf an Wohnungen durch private Investoren gedeckt werden könne. Die privaten Projektentwickler hatten viel Gestaltungsfreiheit und wenige Auflagen. Um möglichst hohen Gewinn zu erzielen, baute man kleine Wohnungen mit geringer Qualität in enger Bebauung. Wegen der hohen Nachfrage ließen sich diese Wohnungen trotz der Qualitätsmängel zu hohen Preisen vermieten oder





Daniela Wullers

verkaufen. Von 1850 bis 1900 verdoppelte sich die Einwohnerzahl von Amsterdam von 250 000 auf etwa 520 000. Gleichzeitig stieg der Wert von Bauland und von Weide- und Ackerland in der weiteren Umgebung, dies kam vor allem Projektentwicklern und Bauern zugute.

All diese Entwicklungen brachten die Diskussion über das städtische Erbbaurecht ins Rollen. Im September 1896 erließ der Gemeinderat den Beschluss, Grund und Boden zukünftig nur noch im Erbbaurecht zu vergeben. Damit wollte man einerseits die Wertsteigerung des Bodens der Gemeinschaft zugutekommen lassen und andererseits mehr Einfluss auf den Wohnungsbau in der Stadt bekommen. Um Bodenspekulation zu verhindern, wurde in den Erbbaurechtsbestimmungen eine Bebauungspflicht festgelegt.

Außerdem mussten Baupläne von der Stadtverwaltung genehmigt werden, es bestand eine Gebäudeinstandhaltungspflicht und der Abriss von Gebäuden oder die Teilung des Erbbaurechtes mussten vom Senat genehmigt werden. In den Anfangszeiten des Erbbaurechtes wurden Grundstücke in Amsterdam für 75 Jahre vergeben. Am Ende der Laufzeit sollte das Grundstück einschließlich Gebäude in den Besitz der Gemeinde übergehen. Dies führte zu dem Problem, dass Banken keine Hypothekendarlehen für ein Gebäude auf Erbbaugrund vergeben wollten. Auch die Stadtverwaltung erkannte die Nachteile. Man fürchtete zum Beispiel, dass der Erbbaurechtsnehmer das Gebäude gegen Ende der Laufzeit verwahrlosen lassen würde. Deshalb wurde bereits 1915 das fortwährende Erbbaurecht mit Erbbauzinsperioden von je 50 Jahren eingeführt. Damit war der Erbbaurechtsnehmer berechtigt, das Grundstück dauerhaft zu nutzen. In Abständen von 50 Jahren wurden abhängig vom Bodenwert neue Vereinbarungen über die Höhe des Erbbauzinses getroffen. Diese Regelung gilt auch heute noch in den meisten Kommunen mit Erbbaurecht.

Erbbaurecht als Instrument der Stadtentwicklung

Auch wenn den Kommunen inzwischen weitergehende Planungsinstrumente als vor hundert Jahren zur Verfügung stehen, hat das Erbbaurecht in Amsterdam immer noch einen wichtigen Stellenwert. Mithilfe des Erbbaurechtes können politische Zielsetzungen der Stadt leichter umgesetzt werden, zum Beispiel Stadtentwicklung und -erneuerung. Die Stadt kann Einfluss auf die Art der Nutzung und der Bebauung des Grundstücks nehmen. Hierbei können auch soziale Ziele verwirklicht werden, wie zum Beispiel der Bau von Sozialwohnungen oder die Schaffung von Eigentum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten. In die Bestimmungen kann eine Antispekulationsklausel auf-





genommen werden, um unerwünschten Handel mit Grundstücken und Wohnungen zu verhindern. In dem zentralistischen niederländischen Steuersystem ist die Verteilung der Steuereinnahmen an die Kommunen häufig an Verwendungsvorgaben gekoppelt. Die Einkünfte aus dem Erbbauzins fließen dagegen direkt in den städtischen Haushalt und können nach eigenen Prioritäten eingesetzt werden. Die Stadt Amsterdam verwendet ihre jährlichen Erbbauzins-Einkünfte in Höhe von 80 bis 100 Millionen Euro zum größten Teil für Stadterneuerung, die Förderung von Sozialwohnungen, das Anlegen und die Instandhaltung von Grünflächen und anderen öffentlichen Einrichtungen.

Die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften sind wichtige Akteure in der Stadtentwicklung. Auch sie bauen und bewirtschaften Wohnungen auf Erbbaugrund in Amsterdam. Um den Sozialwohnungsbestand zu fördern,

gewährt die Stadt Vergünstigungen bei den Erbbauzinsen. Abhängig vom Baujahr zahlen Wohnungsbaugesellschaften einmalig 6.000 bis 10.000 Euro pro Sozialwohnung für eine Periode von 75 Jahren. Dieses Geld fließt in einen speziellen Stadterneuerungsfonds. Auch dem privaten Erbbaurechtsnehmer bietet das Erbbaurecht Vorteile. Die Stadt bleibt Eigentümer des Grundstücks. Der Erbbaurechtsnehmer hat das Recht, das Erbbaurecht zu nutzen, zu verkaufen oder zu vererben. Bei Neubau oder Kauf einer bestehenden Wohnung entfällt der Grundstückskaufpreis. Dadurch sind die Hypothekenkosten niedriger. Der Erbbauzins in Amsterdam liegt momentan bei Neuvergabe bei drei Prozent des Bodenwertes, bei Verlängerung der Laufzeit beträgt er 1,6 Prozent. Auch eine direkte Vorauszahlung für 50 Jahre ist möglich. Interessant für den Erbbauberechtigten ist, dass der Erbbauzins steuerlich absetzbar ist.

Rückgang des Erbbaurechts in den Niederlanden oder Revival?

Im Februar 2015 hat der Gemeinderat von Amsterdam beschlossen, das über 100 Jahre alte Erbbaurecht zu erneuern. Anlass war, dass der Erbbaurechtsnehmer den zukünftigen Bodenwert nach Ablauf der 50jährigen Laufzeit nicht kennt und nicht abschätzen kann, welche Kosten bei einer Vertragsverlängerung durch die Wertsteigerung auf ihn zukommen. Die der Gemeinde zugutekommende Wertsteigerung kann für ihn zu einer plötzlichen Erhöhung der monatlichen Zinsbelastung führen. Um dieses Problem zu vermeiden, plant die Stadt ein ewiges Erbbaurecht einzuführen. Hierbei wird der Grundstückswert und damit die Höhe des Erbbauzinses einmalig festgesetzt. Dieser steigt dann mit einer Indizierung zum Beispiel gekoppelt an die jährliche Inflationsrate. Eine Neubestimmung des Grundstückswertes erfolgt wie bisher bei Nutzungsänderung, oder Änderung der Anzahl der Wohnungen. Auf diese Weise hat die Stadt auch zukünftig Einfluss auf die Nutzung und kann Spekulation verhindern.

Eine zunehmende neoliberalen Stadtpolitik, Bevorzugung von Privateigentum und die Aussicht auf kurzfristige Einnahmen durch Privatisierung von Grund und Boden hat einige Städte in den Niederlanden veranlasst, das Erbbaurecht teilweise abzuschaffen. Inzwischen wird allerdings deutlich, dass die Ideologie der Privatisierung in der Realität nur wenig Akzeptanz findet. In Den Haag haben seit 2008 nur 15 Prozent der bisherigen Erbbaurechtsnehmer das Angebot angenommen, ihr Grundstück zu kaufen. Auch bei Neubau entscheiden sich nur 50 Prozent der Bauherren für Eigentum, 50 Prozent bevorzugen Erbbaugrund. Nachdem die Stadt Rotterdam das Erbbaurecht im Jahre 2002 abgeschafft hatte, führte sie es 2010 bei mehreren Neubauprojekten wieder ein. Auch andere Gemeinden entdecken die Vorteile des Erbbaurechts wieder. Es hilft struktur-

schwachen Gemeinden in Krisenzeiten, Neubaugebiete zu realisieren. In Städten mit hohen Grundstückspreisen hilft es Familien und einkommensschwachen Haushalten bei der Verwirklichung ihrer Wohnbedürfnisse.

Das Erbbaurecht als veraltetes Instrument anzusehen und vollständig abzuschaffen erscheint vor diesem Erfahrungshintergrund geradezu sträflich. Die Städte sollten nicht ohne Not dieses wirksame sozialpolitische Instrument aus der Hand geben.

:: Daten und Zahlen Niederlande

- > Wohnungsbestand Niederlande: 7,5 Mio.
- > Öffentliches Erbbaurecht: ca. 520 000 Parzellen/ ca. 750 000 Wohnungen
- > Privates Erbbaurecht: ca. 93 000 Parzellen/ ca. 200 000 Wohnungen

Best Practice Beispiel: Die Bodeninitiative Basel

Nachdenken über Grund und Boden in der Schweiz

Ulrich Kriese und Klaus Hubmann

In der Schweiz rückt die Land- und Bodenfrage in jüngster Zeit wieder stärker ins öffentliche Bewusstsein. Es wird – wie vielleicht seit einhundert Jahren nicht mehr, damals war die Blütezeit der Bodendebatte – wieder öffentlich nachgedacht über Grundeigentum und über Sinn, Transparenz und Verantwortung im Umgang mit der knappen Ressource Boden. Auslöser sind unter anderem die hohen und weiter steigenden Bodenpreise, die Zersiedlung der Landschaft durch Zweitwohnungen und Neubaugebiete und die Verdrängung von Armen und Geringverdiennern (und zum Teil auch des Mittelstands) aus den Städten. Im Jahr 2012 fand die eidgenössische Zweitwohnungsinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“, die eine Beschränkung auf maximal 20 Prozent Zweitwohnungen am Wohnungsbestand einer Gemeinde forderte, eine deutliche Mehrheit vor dem Stimmvolk. Und 2013 wurde das Raumplanungsgesetz verschärft, wonach überdimensionierte Neubaugebietsausweisungen von den Gemeinden rückgängig gemacht werden müssen.

Das schweizerische Volksinitiativrecht bietet aber nicht nur im Bund, sondern auch kantonal und in den Gemeinden Bürgerinnen und Bürgern sowie Organisationen die Möglichkeit, auf die Gesetzgebung konkret Einfluss zu nehmen und diese mitzustalten. So wurde und wird in Basel davon Gebrauch gemacht, um die Bodenpolitik des Kantons weiter zu entwickeln. Die Basler Bodeninitiative möchte erreichen, dass der Kanton Basel-Stadt seine eigenen Grundstücke nur noch im Erbbaurecht abgibt, statt sie zu verkaufen, und darüber hinaus eine aktive, auf Zukauf ausgerichtete Bodenpolitik betreibt. Eine solche Bodenpolitik ermöglicht dauerhafte und langfristig höhere Erträge als bei Landverkauf und belässt dabei privater Initiative und Investition ausreichend Gestaltungshoheit und -spielräume. Neben dem regelmäßigen Erbbauzins erliebe sowohl der Wert aus dem Bodeneigentum an sich als auch der gesamte (stadtentwicklungspolitische) Gestaltungsspielraum

beim Kanton. Die Abgabe von Boden im Erbbaurecht sichert also der Allgemeinheit auf Jahrzehnte und Jahrhunderte hinaus den Einfluss auf die Landnutzung, ohne die private Initiative zu behindern. Wenn es politisch gewünscht ist, können mit dem Erbbaurecht mittels Erbbaurechtvertrag und den darin zu vereinbarenden finanziellen und anderen Klauseln außerdem bestimmte Nutzungen, wie etwa nachhaltiges Bauen, soziale, kulturelle oder gewerbliche Aktivitäten, gezielt gefördert werden.

Die beiden Stiftungen Habitat und Edith Maryon und der Verband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz haben 2011 gemeinsam die erste Bodeninitiative „Boden behalten – Basel gestalten“ auf den Weg gebracht. Der Basler Regierungsrat mit einer rot-grünen Mehrheit hatte daraufhin mit einem brauchbaren Gegenvorschlag reagiert, der aber im Dezember 2013 vom Großen Rat, dem Basler Parlament mit einer bürgerlichen Mehrheit, denkbar knapp, mit nur einer Stimme Unterschied, abgelehnt wurde. Daraufhin zogen die Initiatoren ihre Initiative zurück und lancierten gemeinsam mit zahlreichen weiteren Organisationen und Parteien die sogenannte „Neue Bodeninitiative – Boden behalten und Basel gestalten“. Die zweite Initiative entspricht – soweit bekannt, ein Novum in der Geschichte der Basler Volksinitiativen – Wort für Wort dem Gegenvorschlag des Regierungsrats. Der vorgeschlagene Gesetzesentwurf lautet ausschnittsweise wie folgt (das „Baurecht“ entspricht dem deutschen Erbbaurecht):



„Immobilien, die im Kanton Basel-Stadt liegen, werden grundsätzlich nicht veräußert, können Dritten jedoch insbesondere im Baurecht zur Nutzung überlassen werden. Zulässig ist eine Veräußerung von Immobilien, wenn die Nettoveränderung von vergleichbaren Immobilien jeweils über fünf Jahre ausgeglichen oder positiv ist. Vergleichbar sind Immobilien innerhalb der Altstädte Groß- und Kleinbasel, Immobilien innerhalb der übrigen Bauzone und Immobilien außerhalb der übrigen Bauzone. Die Nettoveränderung berechnet sich aus der Grundstücksfläche von erworbenen abzüglich derjenigen von veräußerten Immobilien. Abgaben im Baurecht und Umwidmungen zwischen Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen werden dabei nicht berücksichtigt.“

Diese Initiative wird voraussichtlich 2015, spätestens 2016, zur Abstimmung kommen. Es darf mit Spannung erwartet werden, wie sich das Basler Stimmvolk dazu stellt.

Im Kontext der Bodeninitiative stand eine weitere Basler Initiative, „Wohnen für Alle“: Sie zielte auf die Einrichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung, mit der der Kanton günstigen Wohn-, Gewerbe- und Kulturräum erworbt, errichtet, erhält und vermietet beziehungsweise

gegebenenfalls im Erbbaurecht abgibt, fand jedoch bei der Abstimmung im Frühjahr 2015 nicht die nötige Mehrheit.

Der Kanton Basel-Stadt, wo die Landpreise in die Höhe schießen und die Einwohnerschaft so manche Landprivatisierung im Nachhinein reut, zählt im landesweiten Vergleich schon heute zu den wenigen Kantonen, die soziale und ökologische Aspekte in ihre Bodenpolitik einbeziehen. So gilt hier schon seit vielen Jahren eine Mehrwertabgabe in Höhe von 50 Prozent auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen. Die Erträge aus dieser Abgabe, die in die Millionen gehen, fließen in die Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen (Grün-)Räume. Mit der Annahme der Bodeninitiative könnte Basel in einer weiteren, noch grundsätzlicheren Frage schweizweit eine Vorreiterrolle übernehmen. Schon heute wird andernorts, im In- und Ausland, mit großem Interesse auf die Basler Bodeninitiative geschaut. Ihre Annahme durch das Stimmvolk hätte zweifellos eine Ausstrahlung weit über die Kantongrenzen hinaus.

www.neue-bodeninitiative.ch

Dr. Ulrich Kriese ist Mitarbeiter der Stiftung Edith Maryon.
Klaus Hubmann ist Stiftungsrat und Geschäftsleiter der Stiftung Habitat.

Best Practice Beispiel: Nachbarschaft Samtweberei in Krefeld

Erbbaurecht für eine soziale Rendite

Frauke Burgdorff, Montag Stiftung Urbane Räume

Vor zwei Jahren suchten wir, die Carl Richard Montag Förderstiftung und die Montag Stiftung Urbane Räume, nach Wegen, eine größere Wirksamkeit in der Quartiersentwicklung zu erzeugen. Erste Erfahrungen zeigten uns, dass unser Engagement als Moderatoren und Konzeptentwickler in der sozialen Stadtentwicklung hoch willkommen war. Als unabhängiger zivilgesellschaftlicher Mitspieler konnten wir integrierte Konzepte vorantreiben und einige Akteure zum Handeln bewegen. Jedoch reichte unser Einfluss nicht aus, um mit der Wohnungswirtschaft und der Kommune nachhaltige Veränderungen zum Beispiel in der Bildungs- oder der Gemeinwesenarbeit im Quartier herbeizuführen. Ursachen dafür waren sowohl unsere „Einmischung auf Zeit“ – wir haben von Anfang an einen Projektlaufzeit von drei Jahren angekündigt – als auch das geringe Risiko, mit dem wir uns als Moderatoren in die Entwicklungsperspektiven der anderen eingemischt haben.

Diese Erfahrung hat den Entschluss reifen lassen, das nächste Projekt in der Quartiersentwicklung anders anzugehen und eine eigene Immobilie zu erwerben. Wir haben also eine Nachbarschaft gesucht, deren sozioökonomische Perspektive ungewiss war, deren Immobilien nicht mehr oder nur zögerlich entwickelt wurden und in denen das Zusammenleben aufgrund der negativen Folgen von Armut, Überalterung und Zuwanderung vor besonderen Herausforderungen stand.

Unsere Wahl fiel auf die alte Samtweberei in der Krefelder Südweststadt. In den 1890er Jahren in Betrieb genommen und in den 1970er Jahren geschlossen wurde die Immobilie bis 2008 von der Krefelder Stadtverwaltung genutzt. Seitdem standen die alten Produktions- und Verwaltungsgebäude leer. Nach einer Machbarkeitsstudie über die mögliche zukünftige Nutzung der Häuser erhielten wir 2013 von der Stadt Krefeld das Angebot, uns gemeinsam mit der Krefelder Wohnstätte an der Entwicklung des Objektes zu beteiligen.



Die Umgebung der Samtweberei ist bunt, hat niedrige Mieten und viele Leerstände, es leben viele Empfänger von Transferleistungen und es werden mindestens 21 Sprache gesprochen. Dieser Teil der Innenstadt hat kein besonders gutes Image, aber auch eine schöne gründerzeitliche Substanz und liegt an der Achse vom Bahnhof zur Hochschule und beheimatet Menschen, die viel Lust darauf haben, sich für ihre Nachbarschaft zu engagieren.

Verbindung von zivilgesellschaftlichem Engagement und kommunaler Steuerung

Gemeinsam mit dem Planungsdezernat der Stadt Krefeld sowie der Wohnstätte Krefeld entwickelten wir ein Handlungsprogramm, in dem der Zweck der Immobilienentwicklung festgelegt ist: Geld für das Gemeinwesen zu erwirtschaften und so die Substanz dafür zu schaffen, dass dauerhaft gemeinnützige Projekte gefördert und Kooperationen zwischen den sozialen Trägern ermöglicht werden. Es sollte ein Mix aus Büros für kleine Unternehmungen, Wohnen, Café und Freizeitnutzungen entstehen. Außerdem wollten wir die Nachbarschaft der Nutzer in der Immobilie

so profilieren, dass perspektivisch Selbstorganisation und enge Verflechtung mit dem Gemeinwesen im Quartier zum „inneren Thema“ werden.

Auf Basis von Handlungsprogramm, Machbarkeitsstudie und einer ersten Bürgerversammlung, auf der die Belegschaft zur Mitwirkung abgefragt wurde, haben wir dann unsere verbindliche Absicht erklärt, das Projekt „Nachbarschaft Samtweberei“ zu beginnen.

In dieser Absichtserklärung sagten wir zu, die avisierte immobilienwirtschaftliche Rendite von circa 60.000 Euro gemeinnützigen Projekten und Strukturen in der Nachbarschaft zur Verfügung zu stellen. Außerdem verpflichteten wir uns, bis Ende 2017 die für die Aufbauphase notwendigen Moderations- und Managementleistungen mit mindestens einhunderttausend Euro jährlich zu finanzieren. Die Stadt Krefeld verpflichtete sich, im Rahmen des Stadtumbauwest-Programms flankierende Maßnahmen durchzuführen, zum Beispiel die Verbesserung der öffentlichen Räume.

Das vertragliche Fundament

Im Januar 2014 schlossen die Stadt Krefeld und die von der Stiftung gegründete, gemeinnützige Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS) einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 60 Jahren ab, in dem einige Besonderheiten festgelegt wurden:

- > Das gemeinsam entwickelte Handlungsprogramm ist die inhaltliche Grundlage des Erbbaurechtsvertrages. Auf dieser Basis sollen bis 2018 in den zum Teil denkmalgeschützten Beständen rund 4.700 Quadratmeter Nutzfläche für öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen, Büros und Gewerberäume sowie ein integratives Café geschaffen werden.
- > Die UNS ist verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsschluss einen Bauantrag für alle bauantragspflichtigen Teile der übertragenen Immobilie zu stellen und innerhalb von vier Jahren mindestens 70 Prozent der Objekte saniert zu haben.
- > Der Erbbauzins beträgt fünf Prozent des Bodenwertes, in diesem Fall 34.000 Euro. Er wird nicht erhoben, so lange die UNS gemeinnützig ist und von den Überschüssen aus der Immobilienbewirtschaftung einen Betrag in die Gemeinwesen- und Stadtteilarbeit investiert, der mindestens so hoch ist, wie der erlassene Erbbauzinses.
- > Das Erbbaurecht kann nur mit Zustimmung der Stadt weiter veräußert werden.

Mit diesem vertraglichen Fundament ist die UNS gGmbH im April 2014 gestartet und hat seit dem bereits einiges erreicht: Die Menschen aus der Nachbarschaft arbeiten intensiv an selbst organisierten Projekten mit und entwickeln laufend

neue Ideen. Die Institutionen im Viertel haben sich an einem runden Tisch für die Gemeinwesenarbeit zusammengesetzt und entwickeln erste gemeinsame Strategien und Projekte, um den Lebensalltag der Menschen im Viertel zu verbessern. Schon im September 2014 konnte der erste Bauabschnitt des Projektes dank der sehr guten Zusammenarbeit von Stadt und Stiftung eröffnet werden. Ziel ist, dass sich die Stiftung aus der UNS ab 2018 zurückzieht, wobei ein Teil des von der Stiftung investierten Kapitals – in diesem Fall mindestens eine Millionen Euro – dauerhaft in der Immobilie verbleibt.



Mit dem Erbbaurechtsvertrag haben alle Seiten gewonnen. Die Stadt behält einen strukturellen Einfluss auf das Projekt und kann mit einer Sanktion aufwarten, falls die UNS keine gemeinwesenorientierten Zwecke mehr verfolgt. Die UNS kann diese Zwecke durch den Erlass des Zinses wesentlich zügiger erfüllen, weil der Erbbauzins nicht von den erwirtschafteten Mitteln abgezogen werden muss. Die Menschen im Stadtteil haben einen Moderatoren ihrer Anliegen, die sich langfristig engagieren wird.

Wir sind der Überzeugung, dass das Erbbaurecht ein wichtiges Instrument für die Verbindung von zivilgesellschaftlichem Engagement und kommunaler Steuerung sein kann. Allerdings muss es den Kommunen dafür gelingen, über eine strategische Liegenschaftspolitik Schlüsselgrundstücke und -immobilien zu erwerben. Sie müssen diese nicht notwendigerweise eigenständig entwickeln, können aber die Entwicklungsziele sehr langfristig in einem privatrechtlichen Vertrag festlegen, der unabhängig von den Veränderungen in der Politik oder bei dem zivilgesellschaftlichen Partner Bestand haben wird.

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

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

Rolf Novy-Huy

Die Entwicklung des Erbbaurechts lässt sich auf das römische Recht zurückführen. Das superficiarische Recht (Gebäuderecht, Baurecht, Platzrecht) regelte den Umgang und wurde im Lehenrecht angewendet. Privates Eigentum am Boden ist also nicht „naturgegeben“ 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.

Das Erbbaurecht als besonderes

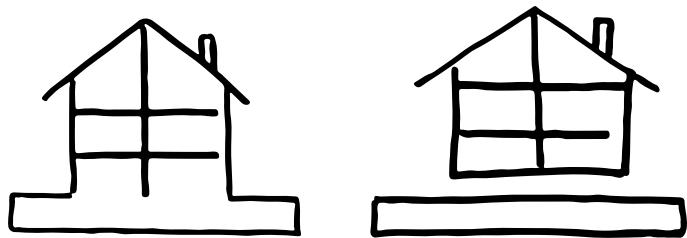
„Gestaltungswerkzeug“

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.

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.



*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 sogar 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.

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 Privat-eigentümer 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 neoliberalen Phase mit den Exzessen der Finanzkrise aufgezeigt, dass es sehr wohl einer Gegenmacht des Staates gegenüber der Wirtschaft bedarf, um Gemeininteressen durchzusetzen.

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

Das Beispiel aus der Praxis – Die Stiftung trias in Hattingen an der Ruhr

Die Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen, wurde 2002 aus bürgerschaftlichem Engagement gegründet. Sie nutzt zur Verwirklichung ihrer Stiftungsziele ihre Vermögensanlage und darin wiederum das Erbbaurecht als besonderes Instrument. Es ist nicht die Stadtplanung, sondern die Zwecksicherung von Projekten, an der diese Werkzeuge genutzt und weiterentwickelt werden.

Die Bezeichnung „trias“ (Dreiheit) bezieht sich auf die drei Stiftungsthemen:

1. Ein anderer Umgang mit Grund und Boden und die Verhinderung der Spekulation. Außerdem wendet sich die Stiftung gegen die zunehmende Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen für Siedlungsflächen.
2. Gemeinschaftliche, selbstorganisierte Wohnprojekte als ein Segment des bürgerschaftlichen Engagements, nicht zuletzt vor dem Hintergrund demografischer, gesellschaftlicher Entwicklungen.
3. Die Ökologie im Sinne von Nachhaltigkeit.

Die Stiftung erwirbt Grundstücke, was ihr oftmals allerdings nur dann möglich ist, wenn sich für ein Vorhaben neue Stifterinnen und Stifter finden. Diese werden an die Projekte – deren Rechtsform jeweils höchst unterschiedlich sein kann – über Erbbaurechtsverträge weitergegeben. Nicht die Stiftung, sondern die Projekte bestimmen den „Zweckparagrafen“ des Erbbaurechtsvertrages, wobei hier inhaltlich ein hoher Konsens besteht. Die Stiftung ist hier „dienstleistend“ für Stifter, Pioniere und Unterstützer solcher Vorhaben tätig. Dies sind Menschen, die verhindern möchten, dass ihr persönliches Engagement eines Tages privatisiert wird. Darüber hinaus möchten sie sicherstellen, dass die betreffenden Gebäude langfristig dem ursprünglichen und, wenn dies nicht möglich ist, zumindest einem ideellen Zweck dienen.

Am Beispiel der Genossenschaft als Erbbauberechtigte lassen sich die Interessensgegensätze gut aufzeigen. Die Genossenschaft ist der „Förderung der eigenen Mitglieder“ verpflichtet. Hart formuliert eine Art Gruppenegoismus, der bei sogenannten „Traditionsgenossenschaften“ vor allem dann sichtbar wird, wenn Neubauvorhaben zu einer Erhöhung der alten Bestandsmieten führen würden. So werden nicht selten innovative Vorhaben dadurch verhindert, dass die Alt-Genossen ihre eigenen Mieten nicht verändert sehen wollen.

Kombiniert man eine Genossenschaft mit der Stiftung trias als Erbbaurechtsgeber, entsteht eine Polarität zwischen Eigen- und Gemeininteresse. Die Stiftung ist aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit dazu verpflichtet, Überschüsse für gemeinnützige, also gesellschaftlich nützliche Zwecke auszugeben. So kann der Genossenschaftsgedanke als Selbsthilfearnsatz genutzt und gepflegt werden, während gleichzeitig sichergestellt ist, dass die Genossenschaft über die Bodenabgabe ihren „Zehnten“ an die Gesellschaft zurückgibt. Zwei Beispiele 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.



Die Alte Schule Karlshorst

Zusammen mit der Mietergenossenschaft SelbstBau eG konnte die Stiftung trias eine denkmalgeschützte Schule einer neuen Nutzung zuführen. So wurde aus einem „städtbaulichen Missstand“ ein Vorzeigeobjekt: Sozialer Wohnungsbau für Bewohner des Quartiers Karlshorst, denkmalgerechte Sanierung, energetische Ertüchtigung, fast vollständige Barrierefreiheit. Neben vielen Älteren und Rollstuhlfahrern hat auch eine Kinderwohngruppe dort Unterkunft gefunden. Dort werden Kinder aufgenommen, die zwischen ihrer Ursprungsfamilie und einer neuen Unterbringung in einer Pflegefamilie oder in einer Heimeinrichtung stehen. Was will man mehr?

Die praktischen Beispiele zeigen, dass ein anderer, dem Gemeinnutz verpflichteten Umgang mit Grund und Boden möglich ist. Dazu bedarf es keiner wirklich neuen Instrumente, sondern nur den Mut, neue politische Wege zu gehen. Das Werkzeug dafür liegt vor uns.

Während das Wirkungsfeld der Stiftung trias vorwiegend in Deutschland liegt, engagiert sich in der Schweiz die Baseler Stiftung Edith Maryon in diesem Sinne (siehe auch Baseler Bodeninitiative). In Österreich hat sich als „neuer zarter Ansatz“ die Stiftung Rasenna gegründet.

Quellenangaben:

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

:: Wissenswertes zum Erbbaurecht

Begriffe und Fragen

Rolf Novy-Huy

Warum Erbbaurechte?

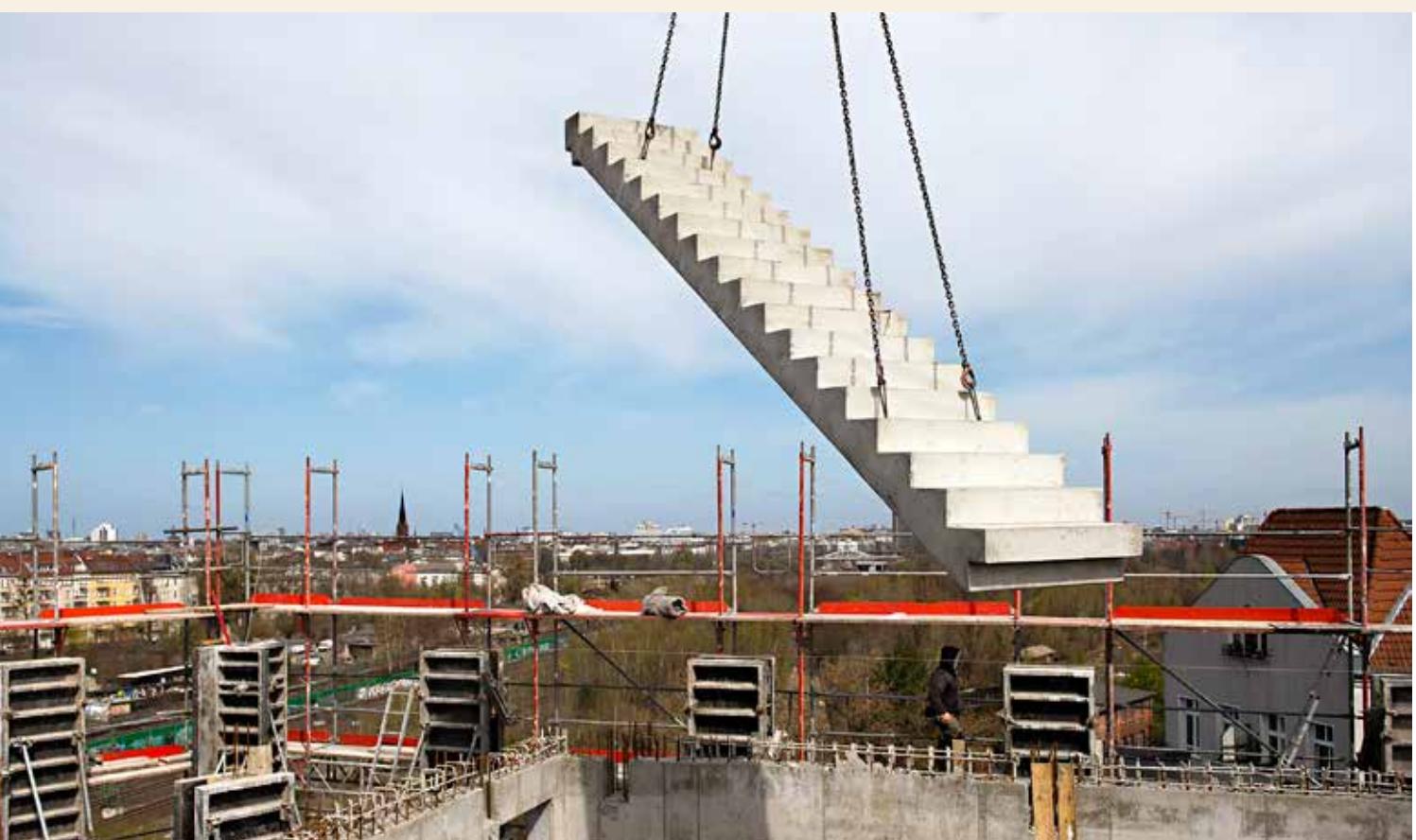
Die Stadt Amsterdam begründete dies in einer Broschüre wie folgt:

Boden ist ein besonderes Gut. Ohne Boden ist die menschliche Existenz jedenfalls kaum möglich. Wir bauen unsere Nahrung darauf an. Wir holen daraus die Mineralien, die wir brauchen. Wir bauen unsere Häuser und Fabriken darauf.

Empedokes, ein Naturphilosoph aus der griechischen Antike, betrachtete den Boden als eines der vier Elemente, aus denen die ganze materielle Welt aufgebaut ist: Erde, Feuer, Luft und Wasser. Von dieser Theorie von den Elementen ist man schon seit Jahrhunderten abgekommen.

Dennoch ist der Boden lebenswichtig. Besonders in unserem dicht bevölkerten Land, in dem Boden knapp ist und immer knapper wird. Es ist also selbstverständlich, dass Grundbesitz wichtige gesellschaftliche Konsequenzen hat. Ebenso selbstverständlich ist es, dass der Staat die Nutzung des Bodens an Regeln binden möchte.

Privater Grundbesitz kann gesellschaftlich nicht erwünschte Folgen haben. Wir brauchen nur über die Grenzen zu schauen, oder in die Vergangenheit zurück zu blicken, um zu sehen, wie inakzeptabel die Konsequenzen sein können: Übermäßig hohe Preise, weil Baugrund immer knapper wird, Spekulation mit Boden und anderen Immobilien, unerwünschte Veränderungen der Landschaft.



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 (ErbbauRG).

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.

Laufzeit

Die Laufzeit beträgt meist zwischen 30 und 99 Jahren. Sie 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 ein Interesse daran, seine Einnahmen inflationsstabil zu gestalten. In aller Regel wird daher heute eine Indexierung nach dem Verbraucherpreisindex, festgestellt vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden, vereinbart. Eine Anpassung darf frühestens alle 3 Jahre erfolgen.

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 Waldorfschulkindergarten. Je enger die Definition gefasst ist, umso eingeschränkter ist natürlich die Handelbarkeit des Erbbaurechts.

Was ist ein Heimfall

Den Heimfall 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 10 Prozent Abschlag vorgenommen, weil das Erbbaurecht bei Käufern nicht sonderlich beliebt ist und die Verkaufsfähigkeit sich dadurch mindert.

:: Literatur zum Thema Boden, Bodenreform und Erbbaurecht

Eine Auswahl

zusammengestellt von Andrej Schindler

Grundlagenwerke:

Freiherr von Oefele, Helmut / Prof. Dr. Winkler, Karl: Handbuch des Erbbaurechts. 5. überarbeitete Aufl. C.H.Beck, 2012.

Ingenstau, Jürgen / Hustedt, Volker: ErbbauRG. Gesetz über das Erbbaurecht. 10. Aufl. 2014. Carl Heymanns.

DAMASCHKE, ADOLF 1919: Die Bodenreform: Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Überwindung der sozialen Not, Jena: Fischer, 16. Aufl.

DAMASCHKE, ADOLF 1906: Zur Geschichte der deutschen Bodenreformbewegung: Erinnerungen und Erfahrungen, Berlin: Berlag, Seite(n): 71.

GESELL, SILVIO 1906: Die Verwirklichung des Rechtes auf den vollen Arbeitsertrag durch die Geld- und Bodenreform (zugeleich eine Erledigung der Interessenpolitik und der Volkswirtschafts-Wissenschaft), Les Hauts-Geneveys, Leipzig: Verlage von Silvio Gesell und Bernhard Hermann, Seite(n): 284.

GESELL, SILVIO 1913: Die verschiedenen Richtungen der Bodenreformer, in: Der Volkserzieher – Blatt für Familie, Schule und öffentliches Leben, Jg. 17, Nr. 16, Seite(n): 125-127.

GESELL, SILVIO 1922: Die natürliche Wirtschaftsordnung durch Freiland und Freigeld, Rehbrücke: Freiland-Freigeld-Verlag, 5. Aufl., Seite(n): 392.

Weiterführende Literatur:

ALISPACH, WALTER 1950: Silvio Gesell – Der Begründer der Freiwirtschaftslehre, in: Form und Geist – Illustrierte Monatsblätter für praktische Menschenkenntnis nach Carl Huters Psycho-Physiognomik, Nr. 111, Seite(n): 169-182.

ANDELSON, ROBERT 1992: Eine konservative Kritik an der Bodenrente: Neue Aktualität des Sozialreformers Henry George?, in: Neue Zürcher Zeitung, Seite(n): 14.

ANDRES, FRITZ 1991: Die Anpassung des Erbbauzinses, Boll: Selbstverlag: „Seminar für freiheitliche Ordnung“, Seite(n): 2.

ANDRES, FRITZ 1992: Gedanken zur Bodenordnung, in: (HRSG.), INWO: Gerechtes Geld – Gerechte Welt, Lütjenburg: Fachverlag für Sozialökonomie, Seite(n): 103-106.

ANDRES, FRITZ 1997: Grundlagen und Auswirkungen einer Bodenwertsteuer; in: Boden – Wem nutzt er, Wen stützt er – Neue Perspektiven des Bodenrechts, (HRSG.), von Beate und Hartmut Dieterich, Bauwelt Fundamente 119, Vierweg Verlag, Wiesbaden 1997, Seite(n): 247.

BAHNER, TITUS: Bauer sucht Umkreis. Alternative Eigentumsformen an Grund und Boden. Kritische Agrarbericht 2010, S.35-42.

BARTSCH, GÜNTER 1991: Die NWO-Bewegung Silvio Gesells: Geschichtlicher Grundriß – Teil 1 (1891 - 1932/33), in: Zeitschrift für Sozialökonomie, Nr. 88, Seite(n): 2-36.

BAUMGARTNER, JUDITH 2005: Erbau dein Haus auf freiem Grund! : Bodenreform und die Siedlungsgenossenschaft Eden-Oranienburg, in: HUGLER, KLAUS/ DIEFENBACHER, HANS: Adolf Damaschke und Henry George – Ansätze zu einer Theorie und Politik der Bodenreform, Marburg: Metropolis, Seite(n): 139-154.

BELCAMPO, NWO-STIFTUNG 2012: Eigentum und Freiheit – Eine Boden-Tagung für kritische Geister am 28.1.2012 in Bern Nänikon / CH: NWO-Stiftung Belcampo, Seite(n): 88.

BERG, WALTER 2004: Gemeineigentum am Boden, in: Zeitgeist – Monatsschrift der Partei National Orientierter Schweizer, Nr. 2, Seite(n): 3-4.

BERNOULLI, HANS/ GESELL, SILVIO/ ROTH, FRITZ 1925: Das Problem der Grundrente: Einleitende Gedanken zu einer wissenschaftlichen Abklärung – eine Diskussion zwischen Silvio Gesell, Hans Bernoulli und Fritz Roth, Bern: Selbstverlag: „Schweizer Freiwirtschaftsbund“, Seite(n): 32.

BEYER, HANS 1957: Von der Novemberrevolution zur Räterepublik, Berlin: Verlag Rütten und Loening, Seite(n): 185.

BLÜHER, HANS 1960: Silvio Gesell, in: BLÜHER, HANS (HRSG.): Silvio Gesell: Zeitgenössische Stimmen zum Werk und Lebensbild eines Pioniers, Lauf: Zitzmann, Seite(n): 5-24.

BODE, AUGUST 1947: Bodenreform: Neue Nahrungs- und Lebensmittelquelle, Iserlohn: J. Holzwarth Verlag, Seite(n): 63.

- BORGHT, R. VAN DER 1919: Die Bodenreform: Ihre Ziele und ihre Wirkungen, Berlin: C. Heymanns, Seite(n): III - VIII, 1 - 17, 486-507.
- BÖTTGER, CHRISTIAN 1994: Das Gewissen des Volkes I: Manfred Brunner und die Bodenreform 1945 in der SBZ, in: Politischer Rundbrief des Hofgeismarkreises der Jungsozialisten Deutschlands, Nr. 5, Seite(n): 6 - 8.
- BÖTTGER, CHRISTIAN 1998: Der Boden ist ein allgemeines Gut, in: Junge Freiheit, Seite(n): 15.
- BÖTTCHER, ROLAND 2006: Praktische Fragen des Erbbaurechts, 5. Aufl.
- BREDE, HELMUT; DIETRICH, BARBARA; KOHAUPT, BERNHARD 1976: Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage, Frankfurt/M.: edition suhrkamp, Seite(n): 354.
- BROTBECK, KURT (HRSG.) 1988: Bodenrecht = Boden-Unrecht?, CH-Nidau: o.V., Gegenwart, Sonderheft, Seite(n): 76.
- BUNDESREGIERUNG 1997: Perspektiven des Erbbaurechts: Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Großmann, Pick und Bachmaier, Bonn: Bundestagsdrucksache, Nr. 13 / 9478, Seite(n): 18.
- DAMASCHKE, ADOLF 1910: Propheten und Kirchenväter über Bodenreform, in: Friedensboten-Hefte, Nr. 46/1910, Seite(n): 3-15.
- DAMASCHKE, ADOLF 1922: Marxismus und Bodenreform, Jena: Fischer, Ausgabe: 11. - 20. Tausend, Seite(n): 24.
- DAMASCHKE, ADOLF 1929: Deutsche Bodenreform – Eine Einführung, Leipzig: Reclam Verlag, Seite(n): 80.
- DAMASCHKE, ADOLF 1933: Bodenreform und Landwirtschaft – Von der „Zinsknechtschaft“ und ihrer Überwindung, Berlin: Verlag von Reimar Hobbing, 2. erw. Auflage, Seite(n): 64.
- DAMASCHKE, ADOLF 1935: Ein Kampf um Sozialismus und Nation: Vom Ringen um Boden für jeden Volksgenossen, Dresden: C. Reißner, Seite(n): 256.
- DIEFENBACHER, HANS/ HUGLER, KLAUS (HRSG.) 2005: Adolf Damaschke und Henry George: Ansätze zu einer Theorie und Politik der Bodenreform, Marburg: Metropolis, Seite(n): 180.
- DIETERICH, BEATE/ DIETERICH, HARTMUT 1997: Boden: Wem nutzt er, Wen stützt er? : Neue Perspektiven des Bodenrechts, Braunschweig, Wiesbaden: Friedrich Viehweg & Sohn Verlagsgesellschaft, Seite(n): 290.
- DORFNER, ERNST (HRSG.) o.J. (ca. 1968): Beitrag zur Lösung der Bodenfrage: Das Bodenrecht als Ordnungsgesetz eines freien, demokratischen Gemeinwesens – zwei Vorschläge von R. Frank und H.K.R. Müller, Linz: Selbstverlag, Seite(n): 16.
- DRANSFELD, E.; VOß, W. 1993: Funktionsweise städtischer Bodenmärkte in Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft – ein Systemvergleich. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung und Städtebau, Bonn 1993, Seite(n): 292-293.
- ENGERT, ROLF 1986: Silvio Gesell in München 1919: Erinnerungen und Dokumente aus der Zeit vor, während und nach der ersten bayerischen Räterepublik – mit Aufsätzen von Silvio Gesell und Rolf Engert im Anhang, SOZIALWISSENSCHAFTLICHE GESELLSCHAFT (HRSG.), Hann.-Münden: Fachverlag für Sozialökonomie, Seite(n): 136.
- EULENSTEIN, BERNHARD 1894: Henry George und die Bodenbesitzreform deutscher Richtung, in: Die Gesellschaft – Monatsschrift für Literatur, Kunst und Sozialpolitik, Nr. 4 (Teil 1)/ Nr. 5 (Teil 2), Seite(n): 431 - 472 und 634-650.
- GEITMANN, ROLAND 1993: Das Erbbaurecht als Weg zu einer sozialen Bodenordnung, in: KRAHULEC, PETER/ KRETH, HORST/ SEYFFARTH, KONRAD (HRSG.): Der große Frieden und die kleinen Kriege, Münster: Agenda-Verlag, Seite(n): 58-69.
- GEITMANN, ROLAND 2000: Mit dem Erbbaurecht auf dem richtigen Weg?, in: LEBER, STEFAN (HRSG.): Eigentum: Die Frage nach der Sozialbindung des Eigentums an Boden und Unternehmen, Stuttgart: Seite(n): 101-121.
- GOERGE, HENRY 1897: Fortschritt und Armut; Bad Boll: Seminar für freiheitliche Ordnung: Seite(n): 64.
- HAMBELBECK, BERNHARD o.J. (1979): Neues Bodenrecht: Zugang zum Boden für alle, Hann.-Münden: Gauke, Seite(n): 8.
- HAMBURGER GELD- UND BODENRECHTSSCHULE (HRSG.) 1990: Aufbruch in eine neue Welt: Die Vergesellschaftung der Existenzmittel Boden und Geld, Hamburg: Arrow, Seite(n): 30.
- HAMMER, THOMAS 2005: Kein Platz für Spekulanten: Erbpacht eröffnet den Kommunen die Chance auf dauerhafte Einnahmen, in: Die Zeit, Seite(n): 31.
- HERRMANNSTORFER, UDO 1997: Scheinmarktwirtschaft. Die Unveräufllichkeit von Arbeit, Boden und Kapital. Auflage: 3., erw. Aufl. Verl. Freies Geistesleben.
- HEYNITZ, JOBST VON 1974: Wettbewerb und Bodenrecht: Eine Untersuchung über den Wettbewerb als technisches Instrument für die Reform des Bodenrechts mit Prüfung am Verfassungsrecht, München: Selbstverlag, Seite(n): 345.
- HEYNITZ, JOBST VON 1992: Grundfragen und Vorschläge zur Bodenordnung, INWO (HRSG.), Lütjenburg: Fachverlag für Sozialökonomie, Gerechtes Geld – Gerechte Welt, Seite(n): 102.
- HEYNITZ, JOBST VON 2000: Bodenordnung leistungsfähiger Struktur: ein Beitrag zur Bodenlehre Rudolf Steiners, in: LEBER, STEFAN (HRSG.): Eigentum: Die Frage nach der Sozialbindung des Eigentums an Boden und Unternehmen, Stuttgart: Seite(n): 49 - 100.
- HOERNLE, EDWIN 1946: Die Bodenreform: Ein Weg zu Demokratie und Frieden, Berlin: Deutscher Bauernverlag, Seite(n): 32.

- HOFFMANN, RICHARD 1922: Die Wohnungsfrage gelöst!, Erfurt: Freiwirtschaftlicher Verlag, Seite(n): 30.
- HOFMANN, WERNER 1969: Bodeneigentum und Gesellschaft – Theorie und Wirklichkeit, in: SCHREIBER, VOLKER (HRSG.): Bodenordnung? Vorschläge zur Verbesserung der Sozialfunktion des Bodeneigentums, Bern: K. Krämer, Seite(n): 16.
- HÜWE, JOSEF 1992: Initiative gegen Bodenspekulation in den neuen Bundesländern, in: INWO (HRSG.): Gerechtes Geld – Gerechte Welt, Lütjenburg: Fachverlag für Sozialökonomie, Seite(n): 106–109.
- JÖRISSEN, J. 1946: Bodennutzungsreform statt Bodenreform, Köln: Balduin Pick Verlag, Seite(n): 32.
- JOSTEN, RUDOLF 2000: Die Bodenwertsteuer: Eine praxisorientierte Untersuchung zur Reform der Grundsteuer, Stuttgart: Kohlhammer, Seite(n): 248.
- KANTZOW, WOLFGANG 1995: Grundrente und Bodenpolitik: Zur ökonomischen und politischen Relevanz der Naturressource Boden, Berlin: Verlag für Wissenschaft und Forschung, Seite(n): 146.
- KAßNER, PAUL 1922: Wirtschaftliche Bodenreform, Bielefeld, Leipzig: Velhagen & Klasing, Seite(n): 105.
- LANDWIRTSCHAFTSKAMMER HANNOVER (HRSG.) 1947: Die Bodenreform im Spiegel der Presse, Hannover: Landbuch, Seite(n): 165.
- LEBER, STEFAN (HRSG.) 2000: Eigentum: Die Frage nach der Sozialbindung des Eigentums an Boden und Unternehmen, Stuttgart: Freies Geistesleben, Sozialwissenschaftliches Forum, Bd. 5, Seite(n): 264.
- LIBERALSOZIALISTISCHE PARTEI DER SCHWEIZ (HRSG.) 1989: Geld und Boden: Zwei Vorträge von Margrit Kennedy und Gesima Vogel, Zürich: Selbstverlag, Seite(n): 40.
- LIERTZ, MAX 1948: Adolf Damaschke und die deutsche Bodenreform: ihre Ziele und Wege, Düsseldorf: Verlag L. Schwann, Seite(n): 52.
- LINDE, TRUTZ / RICHTER, RÜDIGER 1993: Erbbaurecht und Erbbauzins in Recht und Praxis, 2. Aufl.
- LÖHR, DIRK 2001: Grundstücksbrachen und Wohnungsleerstände: Ein Erklärungsversuch über den Realoptionsansatz, Cottbus: Selbstverlag, Diskussionsschrift, Nr. 4, Seite(n): 19.
- LÖHR, DIRK 2009: Ein Bodenfonds für die Ausgabe von Erbbaurechten als Instrument der Bodenpolitik, Birkenfeld: ZBF – Zentrum für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik – Working Paper No. 6 Seite(n): 66.
- LUBAHN, JOHANNES 1946: Gemeindliche Bodenreform: Gesetz zur Beschaffung billigen Bodens und zur Schaffung von Volksheimstätten, Bielefeld: Selbstverlag, Seite(n): 48.
- LUBAHN, JOHANNES 1959: Die bodenpolitische Gesetzgebung am Scheideweg, Frankfurt: Verlag für Sozialwissenschaften, Seite(n): 28.
- LUBAHN, JOHANNES 1962: Gemeindliche Bodenreform: Voraussetzung für Volksheimstätten, Frankfurt: Verlag für Sozialwissenschaften, Seite(n): 26.
- LUBAHN, JOHANNES 1967: Befreiung von der schädlichen Bodenspekulation: Gerechtigkeit!, Hohenschwangau: Selbstverlag, Seite(n): 16.
- MATTHIAS, ROBERT 1988: Ökologie und Bodenreform, Zürich: LSPS, 2. ergänzte Aufl., Seite(n): 32.
- MÜLLER, HERBERT K.R. o.J. (1963): Das Bodenproblem einst und jetzt, Hamburg: FSU-Verlag, Seite(n): 48.
- MÜLLER, HERBERT K.R. o.J. (1966): Beitrag zur Lösung der Bodenfrage, Hamburg: FSU-Verlag, Seite(n): 14.
- NIEHUUUS, HEINRICH 1910: Geschichte der englischen Bodenreformtheorien, Leipzig: Hirschfeld, Seite(n): 223.
- NOVY-HUY, ROLF; DELLGRÜN, ANNE 2010: Bodenbesitzverhältnisse – Zurück in die Zukunft, in: Politische Ökologie, Nr. 119, Seite(n): 49-51.
- NOVY-HUY, ROLF; STRAWE, CHRISTOPH 2007: Grundzüge eines modernen Bodenrechts – Theorie und Praxis für einen anderen Umgang mit Grund und Boden, Hattingen: Stiftung trias, Seite(n): 27.
- O.VERF. 1904: Rezension über „Die Geld- und Bodenreform“, in: Dokumente des Sozialismus, Bd. IV, Nr. 7, Seite(n): 292-293.
- O.VERF. (KPK) 1974: Wenn jedermann Grund und Boden ersteigern könnte: Ein weiterer Vorschlag zur Bodenrechtsreform von Jobst von Heynitz, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, Seite(n): 11.
- ONKEN, WERNER 2012: Landreformen – Die Erde als gemeinsames Gut aller Menschen, http://www.postwachstums-oekonomie.org/html/onken_-_landreformen.html, Zugriffstdatum: 22.2.2012, Seite(n): 14, Archiv: OC 24 (Kopie).
- ORNI, EFRAIM 1973: Bodenreform und sozialer Fortschritt in Israel, Jerusalem: Verlag Keren Kayemeth Leisrael, Seite(n): 114.
- OTANI, YOSHITO 1981: Die Bodenfrage und ihre Lösung, Neu-Ulm: Arrow, Ausweg, Bd. 3, Seite(n): 80.
- PETERS, KARL-HEINZ 1971: Die Bodenreform: Ende eines Kompromisses, Hamburg: Hammonia, Seite(n): 147.
- POLENSKE, KARL 1909: Forschungen zur Bodenreform: I. Boden und Kapital im Recht – eine Grundlegung, II. Die Rechtserstreckung von Boden auf Bau und Baustoff und das Baugläubigerpfandrecht im römischen Recht, Jena: Fischer, Seite(n): 99.

- POLENSKE, KARL 1910: Forschungen zur Bodenreform: III. Der Baugläubigerschutz im Mittelalter und in der Neuzeit, Jena: Fischer, Seite(n): 106.
- PRÜM, CHRISTOPH o.J. (1999): Ein Erbrechtsreformvorschlag als 'sanfter Weg' zu einer gerechten Vermögensverteilung, in: STIFTUNG FÜR ÖKOLOGIE UND DEMOKRATIE (HRSG.): Reform des Erbrechts – Dem Kapitalismus den Stachel nehmen? (Tagungsdokumentation: Tagung vom 30. Oktober bis 1. November 1998, Frankenakademie Schloß Schney, Lichtenfels), Bonn, Rüdzheim: Selbstverlag, Seite(n): 58-87.
- RITTER, HANS-JOACHIM 1998: Das Erbbaurecht (Tagung vom 30. Oktober bis 1. November 1998, Frankenakademie Schloß Schney/Lichtenfels), in: STIFTUNG FÜR ÖKOLOGIE UND DEMOKRATIE (HRSG.): Reform des Erbrechts – Dem Kapitalismus den Stachel nehmen?, Bonn, Rüdzheim: Stiftung für Ökologie und Demokratie, Seite(n): 22-26.
- ROSENBERGER, WERNER 1997: Boden nutzen statt besitzen: Plädoyer für ein nachkapitalistisches Bodenrecht, CH-Aarau: INWO-Schweiz, Seite(n): 51.
- SCHMID, WERNER 1962: Wenn der Boden knapp wird, Bern: LSPS, Seite(n): 14.
- SCHRAMEIER, WILHELM (HRSG.) 1915: Adolf Damaschke zu seinem 50. Geburtstag, Frankfurt (Oder): Trowitsch u. Sohn, Seite(n): 68.
- SCHUPP-THIELKE, MONIKA 1998: Das Erbrecht: Darstellung der derzeitigen Rechtslage in Deutschland, in: STIFTUNG FÜR ÖKOLOGIE UND DEMOKRATIE (HRSG.): Reform des Erbrechts – Dem Kapitalismus die Stachel nehmen, Bonn, Rüdzheim: Selbstverlag, Seite(n): 2-21.
- STEINER, RUDOLF 1957: Die Konsequenzen der Dreigliederung für Grund und Boden, in: STEINER, RUDOLF (HRSG. VON ROMAN BOOS): Landwirtschaft und Industrie: Neuordnung des Bodenrechts als soziale Forderung der Gegenwart, Stuttgart: Forschungsring für biologisch-dynamische Wirtschaftsweise, Seite(n): 5 - 18, 84-118.
- STEINER, RUDOLF 1957: Neuordnung des Bodenrechts als soziale Forderung der Gegenwart, BOOS, ROMAN (HRSG.), Stuttgart: Forschungsring für biologisch-dynamische Wirtschaftsweise, Seite(n): 158.
- THIEL, FABIAN 2004: Das Erbbaurecht: Ein verkanntes Instrument zur Steuerung der kommunalen Flächennutzung, Leipzig: UFZ-Diskussionspapier, Nr. 4/2004, Seite(n): 30.
- THIEL, FABIAN 2008: Der Boden im Spannungsfeld zwischen Privat- und Gemeineigentum, in: local land & soil news, No. 26 - 27, Seite(n): 21-23.
- THIEL, FABIAN 2010: Socially Responsible Poverty Investment – Bodenpolitische Nachhaltigkeitsstrategien für die Immobilienwirtschaft, in: fub, Nr. 6, Seite(n): 1-7.
- THIEL, FABIAN 2011: Für ein soziales Bodenrecht und nachhaltige Immobilienentwicklung in Kambodscha, in: fub – Flächenmanagement und Bodenordnung, Nr. 5, Seite(n): 207-213.
- TIMMERMANN, WALTER 1904: Was will die Bodenreform? : Wodurch erstrebt sie eine Besserung der Wohnungsverhältnisse? , Berlin: Verlag „Bodenverhältnisse“, Seite(n): 15.
- TRITTEL, GÜNTHER J. 1975: Die Bodenreform in der Britischen Zone 1945 - 1949, Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, Schriftenreihe der Vierteljahreshefte für Zeitgeschichte Nr. 31, Seite(n): 185.
- WACHTER, DANIEL 1993: Bodenmarktpolitik, Bern, Stuttgart, Wien: P. Haupt, Seite(n): 212.
- WAGEMANN, ARNOLD 1912: Unser Bodenrecht: Eine kritische Studie, Jena: Fischer, Seite(n): 64.
- WÄLSE, TREUMUND 1916: Das neue Bodenrecht von Bodenbesitz, Bodenreform und Bodenrente, Zeitz: Sis-Verlag, Seite(n): 48.
- WASSER, DIETRICH 1999: Bodenordnung im Zeichen der Bewusstseinsseele: Sind Grund und Boden unverkäuflich?, in: Jahrbuch für anthroposophische Kritik, Seite(n): 186-203.
- WEBER, ADOLF 1904: Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Leipzig: Duncker & Humblot, Seite(n): 211.
- WEHBERG, HEINRICH 1913: Die Bodenreform im Lichte des Humanistischen Sozialismus, München, Leipzig: Duncker & Humblot, Seite(n): 167.
- WESSEL, KARIN / GEIßER, CLEMENS / HEIL, JOCHEN 1986: Struktur und Wirkungsanalyse des Erbbaurechts als städtebauliches, boden- und wohnungspolitisches Instrument.
- WISSENSCHAFTLICHER BEIRAT BODENSCHUTZ BEIM BUNDES-MINISTERIUM FÜR UMWELT (HG.) 2002: Ohne Boden – bodenlos: Eine Denkschrift zum Boden-Bewusstsein, Berlin: Umweltbundesamt, Seite(n): 58.

Mit Unterstützung der Stiftung für Reform der Geld- und Bodenordnung, www.stiftung-geld-boden.de

Die Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen



Boden

Grund und Boden betrachten wir 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. Gleichzeitig sind wir der Meinung, dass unsere Gesellschaft mit dem uns anvertrauten Gut nicht gerade pfleglich umgeht. Auch in Deutschland wird Boden durch eine scheinbar unaufhaltsame Inanspruchnahme von Böden für Verkehr, Wohnen und Industrie „verwüstet“. Wir wenden uns gegen die weitere Versiegelung von natürlichen Flächen.

Die Förderung des Naturschutzes und eine gezielte Vermögensanlage in Grundstücke sind die Instrumente, die wir dafür zur Verfügung haben.

[Aus unserer Satzung:] Boden soll nicht als Ware behandelt werden. Die Grundlage alles „Lebendigen“ ist die Erde. Der Boden als ein Lebensbestandteil für Mensch, Tier und der gesamten Umwelt. Der Boden ist lebensnotwendig, wie Sonne, Regen und Luft. Die Stiftung will Instrument sein für Menschen, die diese Haltung in praktisches Handeln umsetzen wollen.

Wohnen

Gemeinschaftliches, selbstorganisiertes Wohnen ist unser Thema. Menschen, die selbst initiativ werden, ob im Mehrgenerationenprojekt, Wohnen im Alter, Wohnen mit Kindern, Wohnen und Kunst oder Wohnen mit gesundheitlicher Beeinträchtigung – wir versuchen Hilfestellung zu geben. Das können wir über unsere Bildungsaktivitäten, die Jugend- und Altenhilfe und – so nennt man es steuerlich – die Mildtätigkeit.

[Aus unserer Satzung:] Unsere Gesellschaft ändert sich rapide. 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, will die Stiftung helfen.

Ökologie

Ökologie im Stiftungssinne sind biologisch unbedenkliche Baustoffe, energiesparendes Bauen, aber auch die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen. Im Bereich „Boden“ reicht das von einer Verhinderung weiterer Versiegelung, dem Flächenrecycling bis zur Entsiegelung von Böden. Deshalb liegen uns auch Themen wie Stadtentwicklung und Brachen-Nutzung am Herzen. In einem Land, das zwischen einer hochindustrialisierten Nutzung und gleichzeitig umwälzenden demografischen Veränderungen steht, gibt es hier noch viel zu tun.

Im Ideal verbinden wir diese Zielsetzungen mit Aktivitäten in der Jugendarbeit oder der Völkerverständigung – zum Beispiel im internationalen Jugendaustausch. Weitere Informationen finden Sie in unserer Stiftungsbroschüre und unter www.stiftung-trias.de

:: Broschüren

Den Anspruch, „eine praktische Stiftung“ zu sein sowie den Initiativen Handwerkszeug zur Verfügung zu stellen, hat die Stiftung trias in den letzten Jahren durch die Herausgabe einer Reihe von Broschüren, insbesondere zu Fragen der Rechtsformen, umgesetzt.

Bestellungen sind über www.stiftung-trias.de/broschueren.html möglich.

Rechtsformen für Wohnprojekte
stiftung trias

Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte
stiftung trias

Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte
Gründung - Steuer - Recht - Finanzen
stiftung trias T:22 FÜR DEN BESITZ

Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften
Von der Baugemeinschaft zur Wohngenossenschaftsgemeinschaft
Die GbR als einzige Rechtsform
Die GbR als Muster, Energieeffizient und anders
stiftung trias

Grundzüge eines modernen Bodenrechts
Theorie und Praxis für einen anderen Umgang mit Grund und Boden
stiftung trias

Zukunftsfähige Wohnformen und Pflege
Wohnprojekt – Wohin-Pflege-Gemeinschaft – Densiv-Wohnprojekte
stiftung trias

Schenken, Stiften, Vererben
Im selben Atem setzen und Zukunft voraus gründen
stiftung trias

Zusammenarbeit mit Wohnprojekten
Die Stiftung trias fördert Initiativen, die Projektentwicklungen unterstützen, sozialen Wohnungsbau und neuen Horizont des Wohnens aufzeigen
stiftung trias

experimentcity europe
a new european platform for co-housing
cooperative, collaborative, collective and sustainable housing culture
stiftung trias T:22 FÜR DEN BESITZ

Testament und Erbschaft
Persönliche Ideen – Mein Projekt
Visionen verwirklichen
stiftung trias

Was uns bewegt. Was wir bewegen.
Die Stiftung trias – Eine Dernachfolge
stiftung trias

Nachbarschaften sind Machbar schaffen
Ideen und Beispiele für nachbarschaftliche Netzwerke
stiftung trias

Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung
für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther Str. 1
45525 Hattingen (Ruhr)
Telefon +49 2324 90 22213
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.)