

Erbbaurechtsvergabe der Klosterkammer Hannover

Die Klosterkammer Hannover verwaltet insgesamt ca. 16.500 Erbbaurechtsverträge, von vier verschiedenen, historischen, öffentlich-rechtlichen Stiftungen, insbesondere den Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds (AHK). Die Erträge aus diesen Erbbaurechtsverträgen entsprechen ca. 70 % der Einnahmen und tragen damit wesentlich dazu bei, dass die Klosterkammer ihre vielfältigen Aufgaben wahrnehmen und das Stiftungsvermögen erhalten kann. Das Erbbaurecht ist für die Klosterkammer ein wesentliches Instrument der Vermögensbewirtschaftung.

1. Verfahren zur Wertsicherung

Der Erbbauzinsatz für wohnlich genutzte Grundstücke des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds (AHK) beträgt 5% und wird auf den Bodenwert ohne Erschließungskosten berechnet. Die Laufzeit der Verträge beträgt in der Regel 80 Jahre. Die Bezugsgröße wird während der Vertragslaufzeit nicht verändert, d.h. Wertsteigerungen des Grund und Bodens während der Laufzeit bleiben unberücksichtigt.

Über die lange Laufzeit der Verträge verliert der Erbbauzins jedoch inflationsbedingt an Wert. Dieser Wertverlust wird durch Wertsicherungen ausgeglichen. Bereits in den ersten Verträgen von 1925 waren Anpassungen vertraglich vorgesehen: der Wertverlust sollte durch eine stufenweise Anpassung ausgeglichen werden. Die ersten Anpassungen sahen eine nach Höhe und Zeitpunkt fixierte Wertsicherung vor.

Dieses Anpassungsverfahren führte angesichts der wirtschaftlichen Entwicklung zu einem „unerträglichen Missverhältnis zu Lasten des Grundeigentümers“ (BGH). Deshalb hat der BGH diese Stufenvereinbarung in den 1980iger Jahren nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage als unzureichend angesehen. In der Folge wurde die Wertsicherung an einen Preisindex des statistischen Bundesamtes gekoppelt.

Heute ist der Maßstab für die Wertsicherung der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Dieser Index misst die Preisentwicklung des durchschnittlichen Warenangebots und berücksichtigt Preissteigerungen und Preissenkungen in den unterschiedlichsten Bereichen.

Die in den Verträgen vereinbarte Wertsicherung bildet nachträglich den Verlust/die Veränderung der vorausgegangenen Jahre ab. Für die in 2009 vorgenommene Wertsicherung (nach 10 Jahren) gilt, dass der Verbraucherpreisindex von 1998 bis 2008 um 17,27 % gestiegen ist. In dieser Höhe wurde in 2009 der Erbbauzins angepasst.

Die Anpassungen im Rahmen der Wertsicherung unterliegen einer gesetzlichen Billigkeitsprüfung nach § 9a ErbbauRG.

Das Erhöhungsverlangen nach dem VPI darf nicht über die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgehen. Deshalb bildet der Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste die Obergrenze (Kappungsgrenze) für die Erhöhung. Sofern also das durchschnittliche Bruttoeinkommen geringer steigt, als der Verbraucherpreisindex wird die Wertsicherung gekappt. Im hier in Rede stehenden Zeitraum (1998-2008) stieg der Bruttomonatsverdienst um gut 24 %.

Stand: März 2010

In der Wertsicherung 2009 sind abhängig von Grundstückslage und Zuschnitt Erhöhungsbeträge von 0,04 € pro qm und Jahr bis zu 1,48 € pro qm und Jahr geltend gemacht worden.

Im Jahr 2009 hat die Klosterkammer knapp 3000 Erbbauzinsanpassungen durchgeführt. Insgesamt sind davon lediglich ca. 9 % bisher nicht unterzeichnet und zurückgegeben worden. Ein überwiegender Anteil der bisher nicht unterzeichneten Verträge betrifft Erbbaurechte, die als Kapitalanlage vermietet sind.

Daraus ergibt sich, dass in über 90 % aller durchgeführten Erbbauzinsanpassungen in 2009 die Wertsicherung ohne Probleme durchgeführt werden konnte. (In den vergangenen Jahren waren in absoluten Zahlen weniger Verträge in der Wertsicherung.)

2. Verfahren bei Ablauf der Erbbaurechtsverträge:

Nach Ablauf von 80 Jahren endet das Vertragsverhältnis und das Eigentum am aufstehenden Gebäude geht kraft Gesetzes auf den Grundeigentümer über. Der Erbbauberechtigte hat in dieser Situation die Möglichkeit, einen neuen Vertrag abzuschließen (A) oder das Grundstück zurückzugeben (B).

A. Erneuerung des Vertrages

Das Verfahren der Erneuerung eines Erbpachtvertrages unterscheidet sich vom Verfahren der Wertsicherung insofern, als dass bei der Erneuerung der aktuelle Bodenrichtwert aus den Bodenrichtwertkarten zugrunde gelegt wird. Diese aktuellen Bodenrichtwerte liegen erheblich über den Bodenwerten von vor 80 Jahren, wodurch es bei den erneuerten Verträgen zu deutlichen Steigerungen im Vergleich zum ausgelaufenen Vertrag kommt. Diese Steigerungen werden verschärft durch den Umstand, dass alte Verträge häufig keine oder - nach zuvor erwähnter BGH Rechtsprechung - nur unzulängliche Zinsanpassungen vorsahen.

Bei den Erneuerungen ergaben sich neue Erbbauzinsen von häufig mehreren hundert Prozent mehr im Vergleich zum alten Vertrag. Beispielsweise betrug der Erbbauzins für ein ca. 1.200 qm großes Grundstück vor der Erneuerung knapp 300 € im Jahr. Unter Zugrundelegung der neuen Bodenwerte beträgt die Verzinsung nun rund 3.750 € jährlich. Ein anderer Erbbauberechtigter zahlte für sein knapp 400 qm großes Grundstück vor der Erneuerung 160 € p.a. Die Verzinsung nach heutigen Bodenwerte bedeutete eine Steigerung auf ca. 1.800 € jährlich. Die Beispiele belegen, dass die Steigerungen im Einzelfall hoch sein können, die alten Erbbauzinsen aber nicht mehr als angemessen gelten können.

Um die aus diesen Steigerungen entstehenden Belastungen für die Erbbaurechtsnehmer abzufedern und abzumildern, werden folgende Punkte regelmäßig geprüft bzw. nach Wunsch des Erbbauberechtigten durchgeführt:

- Möglichkeit der Teilung des Grundstückes
Die Grundstücke der Altverträge sind in der Regel 1.000 m² und größer und oft in sehr zentraler Ortslage. Die durch die Teilung entstehenden Planungs- und Erschließungskosten sind zum Teil erheblich und gehen zu Lasten des AHK.
- Höchstmögliche Berücksichtigung des Abschlags für Erschließungskosten
- Überprüfung des Bodenwertes durch das Katasteramt auf Veranlassung des Erbbauberechtigten
- Entschädigung des Hauses und Vermietung an den ehemaligen Erbbauberechtigten

Stand: März 2010

Seit 2001 wurden in ca. 20 von insgesamt 600 betroffenen Fällen die Erbbaurechtsverträge aus unterschiedlichen Gründen nicht verlängert und die Gebäude entschädigt. In zwei Fällen wurden die Häuser anschließend an die ehemaligen Erbbauberechtigten vermietet.

B. Rückgabe des Grundstücks

Mit Ablauf des Vertrages fällt das Eigentum am Gebäude kraft Gesetzes an den Grundeigentümer. Der Anspruch auf Entschädigung ist grundsätzlich frei verhandelbar und kann auch ausgeschlossen werden. Lediglich solche Erbbaurechte, die zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise dienen haben eine festgelegte Entschädigungssumme von 2/3 des Verkehrswertes für das Gebäude. Die Klosterkammer Hannover ihrerseits vereinbart generell die Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes.

Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Höhe der Entschädigung dem Marktpreis nahezu entspricht. Zudem hat der Erbbauberechtigte im Allgemeinen Hannoverschen Klosterfond sofort einen solventen Schuldner.

Das Risiko und die Kosten der Vermarktung trägt in diesem Fall immer der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds.

Sollte der Erbbauberechtigte dennoch einen höheren erzielbaren Marktwert vermuten steht es ihm frei, den Erbbaurechtsvertrag zu erneuern und das Gebäude anschließend selbst zu veräußern.

3. Erbbaurecht als Instrument städtebaulicher Entwicklung

Aus Sicht der Kammer ist das Erbbaurecht kein Instrument, das städtebauliche Entwicklungen verhindert oder beeinträchtigt. Insbesondere im Bereich gewerblicher Erbbaurechte ist die Erfahrung der Klosterkammer eine durchaus positive. Gerade im gewerblichen Bereich stellt das Erbbaurecht eine wirtschaftlich attraktive Alternative zum Eigentum dar. Städtebaulich ist die Angebotserweiterung von reinem Kauf oder Miete und Erbbaurecht häufig als positiv empfunden worden.

In Innenstadtlagen größerer Städte ist das Erbbaurecht auf Grund des geringeren Finanzierungsvolumens ein guter und häufig auch der einzige Weg Wohneigentum zu erwerben. Durch eine größere Angebotsbreite wird die städtebauliche Entwicklung gefördert.

Das Erbbaurecht ist genauso handelbar wie das Eigentum an einem Grundstück. Das Erbbaurecht kann verkauft, vererbt und beliehen werden.

Die Klosterkammer ist für Gespräche mit Städten und Gemeinden über mögliche Entwicklungen immer offen. Grundstückstausch ist für die Kammer immer eine Option. Es gibt allerdings derzeit keine Bestrebungen, sich aus einzelnen Stadtgebieten im Tauschwege gänzlich zurückzuziehen.

In der Vergangenheit führten die Gespräche mit den Kommunen zu sehr konstruktiven gemeinsamen Planungen (Beispiele gibt es in Wennigsen und Northeim bei der Entwicklung von Baugebieten und der Northeimer Seenplatte).

4. Beratung der Klosterkammer

Die Klosterkammer klärt auf ihrer Homepage, in Faltblätter und im persönlichen Gespräch über Sinn, Zweck und Inhalt eines Erbbaurechtsvertrages auf. Die eigentliche Rechtsberatung ist dabei der Rechtsanwaltschaft vorbehalten. Die Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages wird

Stand: März 2010

notariell beurkundet. Dieses gesetzliche Erfordernis stellt sicher, dass eine objektive Rechtsberatung in jedem Fall durchgeführt wird und wirklich alle Fragen geklärt werden können. Die notarielle Beurkundung ist gesetzlich für verschiedene Verträge vorgeschrieben und ist das sicherste Element eine objektive Rechtsberatung sicherzustellen, welches das deutsche Recht kennt. Die Klosterkammer legt zukünftigen und derzeitigen Erbbauberechtigten vor Abschluss von Neu- und Verlängerungsverträgen nahe, eine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen. Die gute Information der Vertragspartner ist Grundlage für ein gedeihliches Vertragsverhältnis und ein Anliegen der Kammer.