

Presseinformation

Klosterkammer einigt sich mit IGRE Rulle

Gemeinsame Info-Veranstaltung zum Thema Erbbaurecht am 19. Juni 2015 in Wallenhorst erfolgreich durchgeführt

Nach intensiven Gesprächen zwischen Klosterkammer Hannover und der Interessengemeinschaft Ruller Erbbauberechtigter hat die Klosterkammer ihr Angebot zur vorzeitigen Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen noch einmal überarbeitet und um regionale und bauleitplanerische Besonderheiten in Rulle ergänzt.

Grundlage der aktuellen Gespräche war das von der Klosterkammer bereits im Juni letzten Jahres vorgestellte Angebot zur vorzeitigen Erneuerung der Erbbaurechtsverträge. „Das nun vorliegende Ergebnis ist nach unserer Überzeugung ein für beide Seiten gleichermaßen tragbarer sowie interessanter Kompromiss“, sagte Ludger Meyer von der IGRE bei der gemeinsamen Info-Veranstaltung am 19. Juni 2015.

Für die Erbbauberechtigten besteht hier die Möglichkeit, zu bezahlbaren Preisen neue Erbbaurechtsverträge zu schließen, sofern sie sich für eine vorzeitige Erneuerung entscheiden. Das Angebot gilt für alle Vertragspartner, die für ihr Erbbaurecht eine Restlaufzeit von fünf bis zu 40 Jahren haben.

„Die vorzeitige Erneuerung hat Vorteile für beide Seiten“, sagte Friederike Bock, Dezernentin in der Abteilung Liegenschaften der Klosterkammer. Der Erbbaurechtsnehmer erhöht damit die Attraktivität seines Erbbaurechtes: Es kann verkauft oder auch beliehen werden, beispielsweise mit einem größeren Kredit für umfangreiche Renovierungsarbeiten. „Banken weigern sich oft, Kredite für Erbbaurechte mit einer kurzen Restlaufzeit zu geben, weil dann die Zeit für die Rückzahlung des Darlehns über die Dauer des Erbbaurechtsvertrages hinausgeht“, sagte Andreas Imwalle, Leiter des Rentamtes Osnabrück. Im dortigen Rentamt wird das Modell der vorzeitigen Verlängerung von Erbbaurechtsverträgen seit April 2013 erprobt.

Eine vorzeitige Vertragsverlängerung orientiert sich am aktuellen Bodenrichtwert abzüglich der durchschnittlichen Erschließungskosten. Besonders an dem neuen Berechnungsmodell ist die Berücksichtigung des finanziellen Vorteils, den Erbbauberechtigte mit extrem günstigen „Altverträgen“ bisher haben. Die neue Berechnung berücksichtigt die individuelle Restlaufzeit des Vertrages: „Bodenrichtwert mal vier Prozent abzüglich der Jahre der Restlaufzeit in Prozent“. So sichert sich der Erbbauberechtigte einen wirtschaftlichen Vorteil für die nächste Vertragslaufzeit von 80 Jahren. Der Vorteil für die Klosterkammer liegt darin, dass sie ihr wirtschaftliches Risiko minimiert: Etwa ein Drittel der von der Klosterkammer verwalteten Erbbaurechte läuft zwischen den Jahren 2030

Presse und Kommunikation
Kristina Weidelhofer

Eichstr. 4
30161 Hannover
Telefon: (0511) 348-26205
E-Mail: kristina.weidelhofer@
klosterkammer.de
www.klosterkammer.de

22. Juni 2015
26/15

und 2045 aus. Eine vorzeitige Vertragsverlängerung gibt eine höhere Sicherheit: „Die Klosterkammer muss wirtschaftlich arbeiten, um ihre Leistungsverpflichtungen zu erfüllen und um dem Stiftungszweck der von ihr verwalteten Stiftungen gerecht zu werden“, so Klosterkammer-Präsident Hans Christian Biallas: „Wenn heute klar ist, dass die Einnahmen aus den 17.000 von der Klosterkammer verwalteten Erbbaurechten langfristig stabil bleiben, haben beide Seiten eine solide Basis für die Zukunft“.

Damit profitieren die Erbbaurechtsnehmer von den Sonderkonditionen der Klosterkammer. Diese Vorgehensweise wurde von der Rechtsaufsicht der Klosterkammer, dem Niedersächsischen Ministerium für Wissenschaft und Kultur, genehmigt.

Für die Ruller Erbbaurechtsnehmer hat die Klosterkammer ihr Angebot mit der IGRE nun an städtebauliche Besonderheiten angepasst:

- Die Erschließungskosten wurden neu kalkuliert und der größtmögliche Anteil abgezogen.
- Sofern heute bereits ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück gebaut werden dürfte, kann ein solcher Bauplatz an die Klosterkammer zurückgegeben werden, die dann die Vermarktung auf eigene Kosten durchführt.
- Sofern ein Baurecht nicht vorhanden ist, werden größere Grundstücke anteilig als Gartenland bewertet.
- Die Schaffung von Baurecht auf den Flächen durch die Kommune hebt diese Bewertung nicht auf. Als Baugrundstück wird das Gartenland erst bei Vorlage der Baugenehmigung/Bauanzeige bewertet.

„Von heute auf morgen ist dies zwar für den Erbbaurechtsnehmer eine erhebliche Erhöhung, dafür hat der Vertragspartner Rechtssicherheit und kann sicher kalkulieren, denn der Erbbauzins bleibt langfristig auf berechenbarem Niveau“, sagte Andreas Imwalle. Außerdem sind die neuen Rahmenbedingungen auch im Detail wesentlich kundenfreundlicher. Mittlerweile wurden 63 Erbbauverträge auf dieser Grundlage abgeschlossen – die Anfragen sind etwa sechsmal so hoch. „Das große Interesse unserer Vertragspartner ermutigt uns, auch 2015 verstärkt die vorzeitige Erneuerung anzubieten“, sagte Friederike Bock.

Die Klosterkammer Hannover

Die Klosterkammer Hannover ist eine öffentliche Einrichtung, die das Vermögen von vier öffentlich-rechtlichen Stiftungen verwaltet. Die Stiftungen sind aus ehemals kirchlichem Vermögen entstanden. Deren Erträge verwendet die Klosterkammer für den Erhalt von mehr als 800 denkmalgeschützten Gebäuden und mehr als 10.000 Kunstobjekten. Mit rund drei Millionen Euro Fördermitteln ermöglicht die Klosterkammer pro Jahr etwa 200 kirchliche, soziale und bildungsbezogene Maßnahmen in ihrem Fördergebiet. Darüber hinaus betreut und unterstützt die Klosterkammer fünfzehn heute noch belebte evangelische Damenklöster und -stifte in Niedersachsen.