

Antrag

Fraktion der CDU
Fraktion der FDP

Hannover, den 02.03.2010

Erbbaurechte sozial und vorhersehbar gestalten!

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung

Die Klosterkammer Hannover ist eine Sonderbehörde im Geschäftsbereich des MWK, die kein eigenes Vermögen, sondern als Stiftungsorgan die vier selbstständigen öffentlich-rechtlichen Stiftungen „Allgemeiner Hannoverscher Klosterfonds“, „Domstrukturfonds Verden“, „Stift Ilfeld“ und den „Hospitalfonds St. Benedikti, Lüneburg“ verwaltet. Sie wendet im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung das ErbbauRG unmittelbar und die Regelungen in §§ 63, 64 LHO mit den dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften und Anwendungserlassen über § 105 LHO entsprechend an und bewegt sich mit ihren Maßnahmen im Rahmen der gesetzlich bestimmten Grenzen. Soweit trotz des eindeutigen und sozial abgewogenen Handlungsrahmens im Einzelfall Vertragsstörungen eingetreten sind, bieten der Grundsatz der Vertragsfreiheit verbunden mit einer die Prinzipien der Konfliktlösung beinhaltenden Verhandlungsführung ausreichend Möglichkeiten, auch in diesen Fällen einen angemessenen Interessenausgleich zu gewährleisten.

Um auch für die Zukunft die durch das Erbbaurechtsgesetz verfolgten Ziele sicherzustellen, bittet der Landtag die Landesregierung darauf hinzuwirken, dass

1. die Klosterkammer bei der Vergabe von Erbbaurechten für Wohnbauzwecke die Vertragspartner ausführlich über Rechte und Pflichten aus dem Vertrag informiert und Prognosen über die Zinsbelastungen darstellt sowie die sich aus den gesetzlichen Grundlagen ergebenden Möglichkeiten einer sozial verträglichen Nutzung für die Vertragsparteien angemessen berücksichtigt.
2. die Klosterkammer im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und ihres Stiftungszwecks prüft, ob in Einzelfällen, in denen eine vertraglich mögliche Erbbauzinsanpassung erkennbar zu einer wirtschaftlichen Notlage des Erbbaurechtsnehmers führen würde, in den Verhandlungen eine für beide Seiten sachgerechte Lösung herbeigeführt werden kann. Bei der Erneuerung von Erbbaurechten können soziale Härten auftreten. Die Klosterkammer sollte in diesen Fällen die Möglichkeit prüfen, Grundstücke zu teilen, den höchstmöglichen Erschließungskostenabschlag zu berücksichtigen sowie das Haus des Erbbaurechtsnehmers zu entschädigen und eine Weitervermietung an den ehemaligen Erbbaurechtsnehmer zu ermöglichen.
3. die Klosterkammer zukünftig verstärkt prüft - insbesondere im Hinblick auf die steuerrechtliche Problematik (kein Betrieb gewerblicher Art im Sinne des § 4 KStG) - ob bei neuen Maßnahmen für Wohnbauzwecke vorrangig Verkäufe angestrebt werden können; die Verkaufserlöse müssen im Sinne des Stiftungszwecks an anderer Stelle reinvestiert werden können (auch Landesliegenschaften).
4. die niedersächsischen Städte und Gemeinden bei der Ausweisung von Baulandflächen auf einen gesunden Eigentümermix achten, um so sicherzustellen, dass keine Monopolstellung auf der Seite der Grundstückseigentümer entstehen kann. Dabei wäre z. B. denkbar, dass die Kommunen im Vorfeld der Baulandentwicklung mit den betroffenen Grundstückseigentümern verbindlich die Art der Weiterverwertung regeln. Die Klosterkammer sollte diesen Prozess positiv begleiten.

Begründung

Das Erbbaurecht, also das Recht, auf einem Grundstück im Eigentum Dritter ein Bauwerk zu haben, wird auf der Grundlage des Gesetzes über das Erbbaurecht vom 23. November 2007 - Erbbaurechtsgesetz (BGBl. I S. 2614) (früher Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919) vergeben.

Es dient der Förderung des Wohnungsbaus - insbesondere mit Blick auf die sozial schwächeren Bevölkerungskreise - und dämpft die Bodenspekulation. Als Alternative zu Grunderwerb und dessen Finanzierung verschafft es eine dem Grundstückseigentümer wirtschaftlich und rechtlich angenäherte Stellung und eröffnet dem Erbbaurechtsnehmer faktisch die gleichen Möglichkeiten wie ein kaufweise erworbenes Grundstück. Er spart den mit einem Grundstückskauf verbundenen kurzfristigen Einsatz von Finanzmitteln und zahlt für die Grundstücksüberlassung stattdessen den über die Laufzeit vereinbarten Erbbauzins.

Aus diesem Grund bedarf der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages - genau wie der Abschluss von Grundstückskaufverträgen - der notariellen Beurkundung. Damit wird den Vertragsparteien - also dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer - die Bedeutung der mit dem Vertragsabschluss entstehenden Rechte und Verpflichtungen vor Augen geführt; in Zweifelsfällen steht der Notar zur neutralen Beratung zur Verfügung.

Im Interesse einer landesweit einheitlichen Vorgehensweise und zur Schaffung einer entsprechenden Transparenz für die Vertragspartner des Landes sind die für die Vergabe von Erbbaurechten an landeseigenen Liegenschaften geltenden Rahmenbedingungen zunächst in sogenannten Erbbaurichtlinien und jetzt aktuell in der Anlage 3 des Anwendungserlasses zu § 64 der Landeshaushaltsordnung festgeschrieben worden. Wegen des erheblichen Verwaltungsaufwandes bei der Betreuung von Erbbaurechtsverträgen verfährt die Landesverwaltung bei der Vergabe von Erbbaurechten eher restriktiv; für unmittelbare Landesaufgaben nicht mehr benötigte Grundstücke werden deshalb vorrangig verkauft.

Die Klosterkammer ist mit über 16 000 Erbbaurechtsverträgen der größte Erbbaurechtsausgeber in Niedersachsen.

Die daraus fließenden Erbbauzinsen bilden mit rund 74 % die Haupteinnahmequelle der von der Klosterkammer verwalteten Stiftungen. Diese Einnahmen sind deshalb für die Erfüllung der stiftungsgemäßen Aufgaben der oben benannten Stiftungen seit jeher von zentraler Bedeutung. Denn nur bei ausreichender Ertragskraft durch Einnahmen können die Stiftungen ihre zahlreichen Verpflichtungen einschließlich ihrer Zuwendungen für soziale, kirchliche und Bildungszwecke erfüllen. Insoweit dürfen die haushaltsrechtlich wirtschaftlichen Vorgaben für die Einnahmeseite grundsätzlich nicht mit dem Stiftungszweck für die Ausgaben vermischt werden. Die Klosterkammer hat den Grundbesitz der betroffenen Stiftungen deshalb innerhalb der gesetzlich bestimmten Grenzen nach den stiftungsgemäßen Interessensgesichtspunkten zu bewirtschaften und dabei zur Wahrung der Ertragskraft für die zweckmäßige Erhaltung der Vermögenssubstanz zu sorgen. Dass sie sich dazu des Instruments des Erbbaurechts bedient, kann grundsätzlich nicht beanstandet werden.

Gleichwohl sollte die Verwertungspraxis der Klosterkammer auch künftig die sozialen Belange der Vertragspartner im Rahmen der stiftungsrechtlichen Möglichkeiten beachten. Darüber hinaus ist es auch im Interesse der Klosterkammer, gesellschaftliche Entwicklungen im Bereich der Bereitstellung von Grundstücken für den Eigenheimbau aufzunehmen und in die eigene Vermögensverwaltung einzubeziehen.

Für die Fraktion der CDU

David McAllister
Fraktionsvorsitzender

Für die Fraktion der FDP

Christian Dürr
Fraktionsvorsitzender