

Unterrichtung

(zu Drs. 16/1899, 16/2286 und 16/2426)

Der Präsident
des Niedersächsischen Landtages
– Landtagsverwaltung –

Hannover, den 28.04.2010

a) Erbbaurechte sozial und vorhersehbar gestalten!

Antrag der Fraktion der SPD - Drs. 16/1899

b) Erbbaurechte sozial und vorhersehbar gestalten!

Antrag der Fraktionen der CDU und der FDP - Drs. 16/2286

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen - Drs. 16/2426

Der Landtag hat in seiner 69. Sitzung am 28.04.2010 folgende Entschließung angenommen:

Erbbaurechte sozial und vorhersehbar gestalten

Die Klosterkammer Hannover ist eine Sonderbehörde im Geschäftsbereich des MWK, die kein eigenes Vermögen, sondern als Stiftungsorgan die 4 selbständigen öffentlich-rechtlichen Stiftungen „Allgemeiner Hannoverscher Klosterfonds (AHK)“, „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 Niedersächsische 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 Erbaurechtsnehmer 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.
5. für Verträge nicht allein der Verbraucherpreisindex als Bemessungsgrundlage herangezogen werden sollte, sondern auch die Entwicklung der Einkommen der Erwerbstätigen und der privaten Haushalte.