

Antrag

Fraktion der SPD

Hannover, den 23.11.2009

Erbbaurechte sozial und vorhersehbar gestalten!

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung

Eine Vielzahl von Bürgern und Bürgerinnen ist Inhaber von Erbbaurechten. Ein großer Teil der Erbbaurechtsverträge in Niedersachsen wird durch die Klosterkammer Hannover, die das Eigentum der Stiftungen Allgemeiner Hannoverscher Klosterfonds, Domstrukturfonds Verden, Stift Ilfeld und Hospitalfonds St. Benedikti in Lüneburg verwaltet, vergeben. Die Klosterkammer ist Landesbehörde.

Die bisher üblichen Vertragswerke und die Vorgehensweise der Klosterkammer bei der Begründung neuer Erbbaurechtsverträge bewegen sich zwar im rechtlichen Rahmen, führen aber dennoch zu einer Vielzahl von Problemen für die Erbbauberechtigten.

So sind bei neuen Abschlüssen unvorhersehbare deutliche Zinserhöhungen gegenüber den auslaufenden Verträgen keine Seltenheit.

Die Anpassung der Erbbaurechtszinsen nach Maßgabe der Veränderung des Lebenshaltungskostenindex bei laufenden Verträgen verursacht weitere Härten für die Erbbauberechtigten. Einerseits ist die hierdurch über die Dauer von bis zu 90 Jahren Laufzeit verursachte erhebliche Erhöhung der laufenden Belastungen von vielen Betroffenen nicht zu überblicken. Andererseits stellt die Erhöhung der Zinsen nach bisherigem Muster eine zu hohe Belastung gerade sozial schwacher Familien, von Familien mit Kindern und von sozialen Wohnungsbauunternehmen dar.

Weiterhin werden bei Beendigung der Verträge die Erbbauberechtigten nur zu zwei Dritteln des Verkehrswertes des Gebäudes entschädigt.

Insgesamt fehlt es infolge der Komplexität der Verträge und der entstehenden Belastungen an einer umfassenden Aufklärung der Erbbaurechtsnehmer bei Vertragsschluss.

Der Landtag fordert daher die Landesregierung auf:

1. Auf Landesbehörden, die Erbbaurechte vergeben, bei Abschluss von Verträgen für privat genutzten Wohnraum oder für sozialen Wohnraum rechtlich bindend wie folgt einzuwirken:
 - a) Der Erbbaurechtsgeber soll verpflichtet werden, den Erbbauberechtigten eingehend über die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag, die zu prognostizierenden Zinsbelastungen unter Berücksichtigung der regelmäßigen Anpassung derselben sowie darüber zu unterrichten, ob nach dem Willen des Erbbaurechtsgebers im Zeitpunkt des Vertragsschlusses während der Laufzeit des Vertrages oder an dessen Ende ein Verkauf der Fläche an den Erbbauberechtigten in Betracht kommt.
 - b) Bei der Erbbauzinsanpassung ist als Index die Nettolohnentwicklung zugrunde zu legen.
 - c) Der Erbbaurechtsgeber ist weiterhin zu verpflichten, zehn Jahre vor Ablauf des Vertrages den Erbbaurechtsberechtigten eine Berechnung mit dem zu diesem Zeitpunkt für den Ablauf des Vertrages prognostizierbaren neuen Zins zu übersenden.
2. Mit der Klosterkammer einen gemeinsamen Flächenpool der Klosterkammer und des Landes Niedersachsen zu schaffen, um ohne Verminderung des Sondervermögens des Klosterfonds einen Erwerb der Erbbaurechtsgrundstücke zu ermöglichen.

3. Im Wege einer Bundesratsinitiative eine Änderung des Erbbaurechtsgesetzes zu verfolgen, deren Inhalt bei Erbbaurechtsverträgen zur Errichtung von selbst genutztem Wohneigentum und sozialem Wohnraum eine Festschreibung der Entschädigung des Erbbauberechtigten bei auslaufendem Vertrag für die errichteten Gebäude in voller Höhe des Verkehrswertes derselben ist.

Begründung

Die Klosterkammer verwaltet für ihre Stiftungen in Niedersachsen insgesamt mehr als 16 000 Erbbaurechte. Viele Bürgerinnen und Bürger nutzen die betreffenden Grundstücke nach Verträgen mit der Klosterkammer für das private Wohnen. Zudem wird sozialer Wohnraum auf den Grundstücken geschaffen.

Im Wege von Petitionen wurde vorgebracht, die Beratung durch die Klosterkammer sei nicht zureichend und soziale Komponenten bei Festlegung der Erbbaurechtszinsen würden nicht hinreichend berücksichtigt. Auch würden bei neuen Verträgen unvorhersehbar hoch angestiegene Zinsen zu verzeichnen sein.

Im Jahr 2009 führte die Klosterkammer eine Vielzahl von Wertsicherungen durch. Erbbaurechtszinsen wurden angepasst und neue Verträge bei Auslaufen alter abgeschlossen.

Unter den Erbbauberechtigten besteht großer Unmut neben anderem über die Höhe der Anpassung des Zinses bei laufenden Verträgen und die bei neuen Verträgen deutlich gesteigerten Zinsen.

Bei der Erhöhung des Erbbauzinses bei laufenden Verträgen stellt die Klosterkammer auf den Verbraucherpreisindex ab. Diese Handhabung führt zu einer unbilligen Mehrbelastung der abhängig und sozialversicherungspflichtig beschäftigten Erbbauberechtigten, da die Steigerung dieses Index unabhängig von der Steigerung der Nettolöhne ist; zum Teil - beispielhaft seien die deutlichen Mehrkosten bei der Energieversorgung erwähnt - sogar erheblich darüber liegen kann.

Geboten ist daher eine Orientierung an der Entwicklung der Nettolöhne, um die Belastung der Erbbauberechtigten am Nettoeinkommen stabil und vorhersehbar zu gestalten. Hierdurch wird der ursprünglich tragende Gedanke, auch das Wohnbedürfnis sozial schwächerer Bürgerinnen und Bürger zu befriedigen, wieder gestärkt.

Vermittels der aufgeführten Regelungen zur Unterrichtung der Erbbauberechtigten soll ein deutlich verbesserter Informationsstand der Erbbauberechtigten im Hinblick auf die tatsächliche Belastung auch für die Zukunft erreicht werden.

Weiterhin steht in Teilen des Landes Niedersachsen (z. B. der Bereich der Stadt Northeim, Einbeck, Wolfsburg etc.) ein großer Anteil der noch bebaubaren Grundstücke im Eigentum der Klosterkammer bzw. der durch diese betreuten Stiftungen. Dadurch hat die Klosterkammer faktisch eine Monopolstellung im Bereich der Grundstücksverfügbarkeit in Teilen des Landes. Gleichwohl ist sie grundsätzlich nicht bereit, Grundstücke zu verkaufen, obwohl dies vielfach gewünscht wird.

Um diese Problematik auch im Sinne der Klosterkammer zu entschärfen, sollte ein gemeinsamer Flächenpool der Klosterkammer und des Landes Niedersachsen eingerichtet werden. Dies würde der Klosterkammer ermöglichen, weiterhin einen unveränderten Bestand an Grundstücken und damit Stiftungsvermögen zu erhalten, zugleich aber - bei Ausgleich des Verkaufs einer Fläche durch das Land - den Erwerb von Grundstücken zulassen.

Die Entschädigung der Erbbauberechtigten beim Heimfall ist ebenfalls gesetzgeberisch neu zu gestalten. Das Gesetz sieht bislang eine Mindestentschädigung von zwei Dritteln des gemeinen Wertes im Zeitpunkt der Übertragung vor, dies allerdings nur, wenn der Erbbauberechtigte zu den sogenannten minderbemittelten Bevölkerungskreisen zählt. Hierbei ist zunächst die Einschränkung auf die letztere Gruppe aufzugeben, die sachlich nicht begründbar ist.

Das Gesetz sollte darüber hinaus eine Entschädigung zum vollen Verkehrswert vorschreiben. Die Klosterkammer gibt hierzu zwar an, auch bei der bisherigen Praxis der Entschädigung von zwei Dritteln werde tatsächlich der volle Verkehrswert ausgezahlt, was an der Berechnung der Werte

liege. Hiermit ist aber nicht gesichert, dass dies auch in Zukunft so eintreffen wird. Lediglich über eine gesetzliche Regelung kann eine Äquivalenz zwischen dem Wert der Immobilie und der gezahlten Entschädigung dauerhaft hergestellt werden.

Zudem dürfte nach der eigenen Argumentation der Klosterkammer dies auch keinerlei negative finanzielle Auswirkung für sie haben, da die gezahlten Summen gleich bleiben würden.

Da die Klosterkammer als Landesbehörde u. a. nach dem Erbbaurechtsgesetz, der Landeshaushaltsordnung sowie den zugehörigen Anwendungserlassen handelt, sind die Neuregelungen entweder durch Landesgesetz oder durch Änderung des Anwendungserlasses zu § 64 LHO zu erreichen.

Die betreffenden Regelungen binden sodann auch andere Landesbehörden, die Erbbaurechte vergeben, sowie juristische Personen des öffentlichen Rechts, die der Landeshaushaltsordnung unterliegen.

Wolfgang Jüttner
Fraktionsvorsitzender