

## Forum Stiftungsvermögen am 27.11.2008 – Heuschrecken kaufen Erbbaurechte

### **Erbbaurechte für Sozialen Wohnungsbau mit (ehemaligen) Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften**

In den 50er Jahren hat die Stiftung Waisenhaus in Frankfurt am Main eine große Anzahl Erbbaurechte mit Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Ziel der Bebauung mit sozialem Wohnungsbau ( ...§3 Die Bauwerke sind nur zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen bestimmt .....) geschlossen. So summieren sich die mit einer Gesellschaft geschlossenen 30 Erbbaurechtsverträge über insgesamt 143.373 qm und datieren aus den Jahren 1951-1956, 1965-1966 und zuletzt 1979-1980. Der Erbbauzins war dem Inhalt der Erbbaurechtsverträge entsprechend sehr gering und belief sich auf 0,20 DM je qm und Jahr.

Im Jahre 1972 wurden eine große Anzahl der Verträge neu verhandelt. Ab diesem Zeitpunkt wurde eine 4%ige Verzinsung des angenommenen Bodenwertes von 30,- DM/qm/Jahr, also 1,20 DM Erbbauzins je qm Vertragsgrundlage (der tatsächliche Bodenwert belief sich damals schon auf weit über 100,- DM/qm). Außerdem wurde vereinbart, dass alle 10 Jahre der Erbbauzins dem Bodenwert der Grundstücke angepasst wird. Dies ist bis heute Grundlage, wobei nach Einführung des §9a ErbVO nicht mehr der Bodenwert, sondern die gestiegenen Lebenshaltungskosten und die Steigerungen der Gehälter der Arbeiter und Angestellten Grundlage für die jeweilige Erhöhung ist.

Die derzeitigen Erbbauzinsen bewegen sich zwischen 1,36 € bis 2,44 € je qm und Jahr. Der Bodenwert auf ca. 450,- bis 500,- €/qm => Verzinsung also unter 0,5%!

In allen Verträgen aus den 50er und 60er Jahren gibt es die Klausel, dass ...."eine Veräußerung des Erbbaurechts mit Gewinn eine wesentliche Beeinträchtigung des mit der Bestellung des Rechts verfolgten Zweckes ist .....", die das Waisenhaus berechtigt, den Heimfall zu betreiben.

Nach Wegfall der Gemeinnützigkeit in 1990 blieb die Gesellschaft weiter unser Erbbaunehmer. Diese Gesellschaft hat zwischenzeitlich mehrfach den Eigentümer gewechselt: Verkauf an Viterra => Viterra wird von EON gekauft => EON verkauft Viterra an die Deutsche Annington Immobilien um den englischen Finanzmanager Guy Hands. Der letzte Verkauf (EON an Annington) soll EON laut Manager Magazin 8/2005 einen **Gewinn von 2,4 Milliarden Euro** eingebracht haben.

Unter anderem wurde das Büro Schlawien, Naab, Partner gebeten, eine Einschätzung darüber abzugeben, ob Waisenhaus die Formulierung aus den Erbbaurechtsverträgen „... eine Veräußerung des Erbbaurechts mit Gewinn ist eine wesentliche Beeinträchtigung ...“ dazu nutzen kann, den Erbbauzins an heute marktübliche Werte anpassen zu können. Dies ist juristisch wohl ein sehr schwieriger Weg.

Ein gangbarer Weg könnte sein über eine Veränderung des Vertragsinhaltes eine Anpassung des Erbbauzinses zu erreichen. Es gibt bundesweit dazu keine Präzedenzfälle. Wir betreten damit offensichtlich juristisches Neuland.

Wir haben dem Erbbaunehmer Dt. Annington ein Erhöhungsverlangen zugestellt, das auf der Basis eines Bodenwertgutachtens eine 4%ige Verzinsung des Bodenwertes zur Grundlage hat. Dt. Annington hat mit Verweis auf den §9a ErbbauVO und die bisher gängige Praxis unser Verlangen abgelehnt und „...sieht einer Klageerhebung gelassen entgegen.“

Die Klage wurde am 15.10.2008 eingereicht.