

# „Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter

Ausschluss des § 9 a ErbbauRG

Wennigsen b. Hannover, den 27. November 2008

***Bundesverband Deutscher Stiftungen***  
**Forum Stiftungsvermögen**

**Referent**

---

**Rechtsanwalt Stephan J. Bultmann**

**SNP SCHLAWIEN NAAB PARTNERSCHAFT**

**Friedrichstraße 45**

**10969 Berlin**

**☎ 030/25 37 80 - 13 / Fax: 030/25 37 80 - 50**

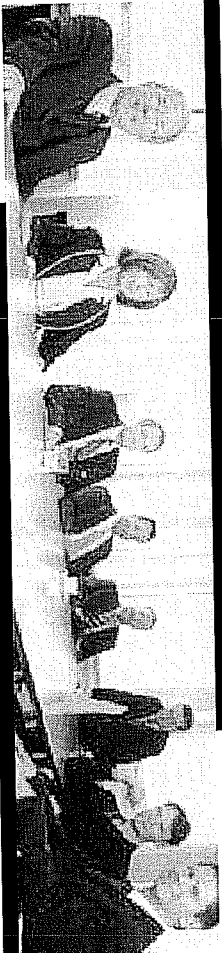
**e-mail: [stephan.bultmann@snp-online.de](mailto:stephan.bultmann@snp-online.de)**

**Internet: [www.snp-online.de](http://www.snp-online.de)**

---

## SNP – Schlawien Naab Partnerschaft

---



Schlawien · Na ab Partnerschaft, bestehend aus rund 45 Rechtsanwälten, Notaren, Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern, unterstützt qualifiziert und spezialisiert ihre Mandanten in allen Fragen des Wirtschafts- und Steuerrechts und übernimmt notwendige Prozessvertretungen. Mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung der traditionellen Rechtsgebiete und der Erschließung neu entstehender Tätigkeitsfelder bietet Schlawien · Naab eine umfassende, zukunftsgerichtete Beratung an.

**„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**  
Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz

---

## Inhaltsübersicht (1)

1. Erbbaurechtliche Entgeltregelungen
  - a) Erbbaurecht (Reallast), § 9 Erbbaurechtsgesetz
  - b) Schuldrechtliches Entgelt
2. Allgemeine Voraussetzungen der Erbbaurechtanpassung
  - a) Werticherungsklausel
  - b) Sonstige Anpassungsregelungen
3. Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

Waisenhaus – Stiftung öffR ./ Deutsche Annington

  - a) Erbbaurechtsregelung in §§ 4, 8 Erbbaurechtsvertrag

# **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbaurG

---

## **Inhaltsübersicht (2)**

- b) Verfahrensgang
  - c) Anpassungsverlangen
    - Grundlegende Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse
    - Begutachtung durch Gutachterausschuss
  - d) Einwand des § 9 a ErbbaurG
  - e) Ausschluss des § 9 a ErbbaurG
4. Fazit
5. Referenzen: RA Stephan J. Bultmann
- a) Beratung und Vertretung
  - b) Veröffentlichungen
  - c) Vorträge

## 1. Erbbaurechtliche Entgeltregelungen

### a) Erbbaurecht (Reallast), § 9 Erbbaurechtsgesetz

- § 9 Abs. 1 Satz 1 Erbbaurechtsgesetz:  
*„Wird für die Bestellung des Erbbaurechts ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen (Erbbaurecht) ausbedungen, so finden die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Reallasten entsprechende Anwendung.“*
- § 1105 Abs. 1 Satz 1 BGB:  
*„Ein Grundstück (bzw. Erbbaurecht) kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück (bzw. Erbbaurecht) zu entrichten sind (Reallast).“*

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbauRG

---

### **Erbbauzins (Reallast)**

- dinglicher Erbbauzinsanspruch
- im Grundbuch als Belastung des Erbbaurechts einzutragen (Abt. II des Erbbaurechts-Grundbuchs)
- Begünstigter: Grundstückseigentümer
- Belasteter: Erbbaurechtsinhaber
- Nach § 9 Abs. 3 ErbbauRG kann vereinbart werden, dass in der Zwangsversteigerung abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG das Erbbauzinsrecht bestehen bleibt und der Ersteher das Erbbaurecht nicht „erbbauzinsfrei“ erwirbt.

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbauRG

---

Beispiel für Erbbauzinsregelung (mit monatlicher Fälligkeit):

**„Der Erbbauberechtigte hat für die Einräumung des Erbbaurechts vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch an auf die Dauer des Erbbaurechts einen jährlichen Erbbauzins zu bezahlen. Der Erbbauzins ist in zwölf gleichen Teilbeträgen jeweils im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats an den Grundstückseigentümer zu zahlen, erstmals an dem auf die Eintragung des Erbbaurechts folgenden 3. Werktag des Monats. Der jährliche Erbbauzins pro qm beträgt ... EUR, mithin bei einer Fläche des Erbbaugrundstücks von ... qm insgesamt ... EUR (in Worten: ... EUR).“**

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbaurG

---

### b) Schuldrechtliches Entgelt

- Es kann anstelle oder neben dem dinglichen Erbbauzinsanspruch ein „schuldrechtlicher Erbbauzins“ vereinbart werden.
- Nicht eintragungsfähig im Erbbaurechts-Grundbuch
- Erbbauvertragliche Regelung ist maßgebend
- Es können dinglicher Erbbauzins und schuldrechtliches Entgelt im Vertrag kombiniert werden, z.B. in der Weise, dass für den Zeitraum bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ein „vorgeschaftetes“ (schuldrechtliches) Nutzungsentgelt vereinbart wird.

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbaureG

---

Beispiel für schuldrechtliches Entgelt:

*„Vom Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat der Erbbauberechtigte an die jeweiligen Grundstückseigentümer ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinseszinses zu leisten.“*

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz

---

### **2. Allgemeine Voraussetzungen der Erbbauzinsanpassung**

- a) Wertsicherungsklausel
  - Wertsicherungsklauseln bezwecken „automatische“ Anpassung des Erbbauzinses, z.B. durch Koppelung an die Entwicklung eines bestimmten Indexes (Verbraucherpreisindex)
  - indexbezogene Wertsicherungsklauseln sind genehmigungsfrei (s. PreisklauselG und PrKV)

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbauRG

---

### **Beispiel für Wertsicherungsklausel im Erbbaurechtsvertrag:**

*„Der Erbbauzins verändert sich nach Maßgabe der nachstehenden Vereinbarungen im gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder nach unten wie der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) auf der jeweils aktuellen Originalbasis. Derzeit ist dies die Basis 2005 = 100 Punkte. Ab dem ersten auf eine Indexbasisneufestsetzung folgenden Berechnungszeitpunkt wird für die Zukunft auf die neue Originalbasis umbasiert.“*

*Alle fünf Jahre, gerechnet vom ... an, wird der Erbbauzins für die folgenden fünf Jahre neu festgesetzt, jedoch nur, wenn sich der oben genannte Preisindex um mehr als zehn Prozent gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfestlegung geändert hat. Ausdrücklich wird klargestellt, dass die Änderung der Zahlungspflicht aufgrund dieser dinglichen Gleichklausel ab dem jeweiligen Stichtag ohne weiteres, d.h. insbesondere ohne vorherige Aufforderung des durch die Änderung begünstigten Teils, eintritt. Diese vorstehende Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird in ihrer wertgesicherten Form als Reallast am Erbbaurecht bestellt*

*(§ 9 Abs 1 ErbbauRG i.V.m. § 1105 Abs 1 Satz 2 BGB).“*

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauszinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbaurG

---

### b) Sonstige Anpassungsregelungen

- in Erbbaurechtsverträgen können ganz unterschiedliche Anpassungsregelungen enthalten sein, z.B.:
  - automatische (indexbezogene) Anpassungsklauseln
  - Leistungsbestimmungsklauseln (Anpassungsverlangen des Berechtigten erforderlich)
  - Neuverhandlungsklauseln (unter bestimmten Voraussetzungen sind Vertragsparteien zur Verhandlungsführung verpflichtet, ohne dass das Ergebnis der Neuverhandlung vorweg genommen wird)

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbauRG

---

Beispiele für sonstige Anpassungsklauseln (1):

- **Leistungsbestimmungsklausel:**  
  
*„Die Vertragsparteien gehen von einem Verkehrswert von 30,00 € / m<sup>2</sup> und von einem jährlichen Erbbauzins von 4 % aus. Die Parteien sind sich einig, dass der Erbbauzins für die Dauer des Erbbaurechts dem steigenden oder fallenden Wert des Grundstücks entsprechen soll. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, aber auch verpflichtet, den Erbbauzins zu erhöhen bzw. zu senken, mindestens alle 10 Jahre vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts an, wenn und soweit der zuletzt vereinbarte Erbbauzins nicht mehr 4 % des Grundstückswertes entspricht oder der Grundstückswert um 25 % im Vergleich zu dem zuletzt festgestellten Grundstückswert gestiegen oder gefallen ist.“*

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz

---

### Beispiele für sonstige Anpassungsklauseln (2):

- **Neuverhandlungsklausel:**

*„Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins für den Eigentümer oder den Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen ist, so kann jede Partei verlangen, dass der dann angemessene Erbbauzins neu festgesetzt wird.“ (nach Schmidt, Chr.: Vertragsindividuelle Erbbauzinsanpassung bei Erbbaurechtsverträgen der Evang. Kirche von Kurhessen-Waldeck, Dipl.-Arbeit 2006)*

**„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**  
Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz

---

### 3. Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

#### Waisenhaus -Stiftung des öffR. ./ Deutsche Annington (1)

- a) Erbbauzinsregelung in §§ 4, 8 Erbbaurechtsvertrag
- (dinglicher) Erbbauzins von 1,50 DM / je qm jährlich
  - Fälligkeit vierteljährlich / nachschüssig
  - Anpassungsklausel i. S. e. Leistungsbestimmungsklausel  
(= Anspruch auf „anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses“)
  - Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf „anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses“ (s. § 4 des Erbbaurechtsvertrags)
  - Bewilligungen und Anträge zur Grundbucheintragung (s. § 8 des Erbbaurechtsvertrags)

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbauRG

---

### Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

#### Waisenhaus -Stiftung des öffR. J. Deutsche Annington (2)

Wortlaut der Anpassungsklausel:

*“... Grundlegende Veränderungen der Währungs- und wirtschaftlichen Verhältnisse, die Auswirkungen auch auf den Grundstückswert haben, berechtigen beide Vertragsteile, eine anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses zu verlangen. Kommt eine Einigung über die Höhe des Erbbauzinses nicht zustande, so entscheidet hierüber der in Frankfurt am Main ... gebildete Gutachterausschuß oder die in dem jeweiligen Zeitpunkt bestehende öffentliche Schätzungsbehörde.*

*Als Wertmesser dient nur der gemeine Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.*

*Der Erbbauzins beträgt 4 % dieses Wertes. ... “*

Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

Waisenhaus -Stiftung des öffR. ./ Deutsche Annington (3)

b) Verfahrensgang

- Anpassungsverlangen des Eigentümers aufgrund der Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse in Höhe von 18,00 € / qm ab 01.04.2008 (20.03.2008)
- Ablehnung des Erbbauberechtigten unter Hinweis auf § 9 a Erbbaurechtsgesetz
- Bodenwertgutachten des Gutachterausschusses vom 25.09.2008 (415,00 €/qm = 16,60 €/qm Erbbauzins jährlich gegenüber derzeit 2,27 €/qm und Jahr)
- Ablehnung des Erbbauberechtigten
- Klageeinreichung am 30.10.2008

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbaurG

---

### Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

#### Waisenhaus -Stiftung des öffR. ./ Deutsche Annington (4)

##### c) Anpassungsverlangen

- Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die sich auf das Grundstück auswirken, von 2,27 €/qm auf 16,60 €/qm jährlich
- keine Einigung der Parteien
- Neufestsetzung des Grundstückswertes durch Gutachterausschuss (s. Wertgutachten vom 25.09.2008) nach Formel in § 4 des Erbbaurechtsvertrags:

$$\frac{415,00 \text{ €/qm} \times 4}{100} = 16,60/\text{qm} \text{ jährlich}$$

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbaureG

---

### Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

### Waisenhaus -Stiftung des öffR. ./ Deutsche Annington (5)

- d) Einwand des § 9 a ErbbaureG
- Erbbaurechtsnehmer wendet gegen das Anpassungsverlangen des Eigentümers ein:

- Unbilligkeit der Erhöhung i.S.v. § 9 a Abs. 1 ErbbaureG, insbes.
- wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht (s. Satz 2);
  - Änderungen der Grundstückswertverhältnisse bleiben außer Betracht (s. Satz 3).

**„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**  
Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz

---

Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

Waisenhaus -Stiftung des öffR. ./ Deutsche Annington (6)

e) Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz (1)

- Teleologische Auslegung:

Vorschrift dient sozialpolitischem Ziel, wirtschaftlich schwächere Erbbauberechtigte vor einer für sie untragbaren Erhöhung des Erbbauzinses zu schützen, die sich aus einem starken Anstieg der Grundstückspreise und einer entsprechend gestatteten Anpassungsklausel ergeben kann (s. v. Oefele, in: MünchKomm, BGB, 4. Aufl. 2004, § 9 a Erbbaurechtsgesetz, Rdnr. 1).

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbaureG

---

Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

Waisenhaus -Stiftung des öffR. ./ Deutsche Annington (7)

Ausschluss des § 9 a ErbbaureG (2)

- Historische Auslegung („Wille des Gesetzgebers“):

In der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht“ (BT-Drucksache 7/118) heißt es:

**„Die Anhebungen können ein Ausmaß erreichen, das für die Erbbauberechtigten bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags nicht voraussehbar war und das sie in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringt.“**

*(Unterstreichung des Verfassers)*

**„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**  
Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbauRG

---

Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

Waisenhaus -Stiftung des öffR. ./ Deutsche Annington (8)

Ausschluss des § 9 a ErbbauRG (3)

- Historische Auslegung („Wille des Gesetzgebers“):

In dem Bericht und Antrag des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht-Drucks. 7/118 (Drucksache 7/1285) heißt es weiter:

***„Vor allem das starke Ansteigen der Grundstückspreise führte für einen großen Teil der Erbbauberechtigten, deren Verträge eine Anpassung entsprechend der Wertänderung des Grundstücks vorsehen, zu einer sehr belastenden Anhebung der Erbbauzinsen. Dies gilt in erster Linie für***

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauszinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz

---

### Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

### Waisenhaus -Stiftung des öffR. ./ Deutsche Annington (9)

Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz (4)

- Historische Auslegung („Wille des Gesetzgebers“) – Forts:

Erbbaurechte, die der Errichtung von Wohngebäuden dienen. Bei diesen

Erbbauberechtigten handelt es sich zumeist um einen Bevölkerungskreis,

für den die außerordentlichen Anhebungen der Erbbauzinsen infolge der

Grundstückspreisentwicklung finanziell schwer tragbar sind. Diesen nicht

vorhersehbaren Belastungen muss daher, soweit sie unbillig sind, vom

Gesetzgeber entgegengewirkt werden. Das Einschreiten des Gesetzgebers

soll auch verhindern, dass das Ziel des weit verstreuten Wohnungseigen-

tums und der vor allem im Wohnungsbau zu verwirklichende soziale

Gedanke Schaden leide.“ (Unterstreichung des Verfassers)

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz

---

### Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

### Waisenhaus -Stiftung des öffR. ./ Deutscher Annington (10)

Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz (5)

- Historische Auslegung („Wille des Gesetzgebers“) – Forts:

Der Gedanke, dass § 9 a Abs. 1 Satz 3 Erbbaurechtsgesetz nicht dem Schutz des gewerblichen Erbbaurechtnahmers dienen soll, findet seine Bestätigung darin, dass das Gesetz nach dem Willen des Gesetzgebers auf Erbbaurechte im Zusammenhang mit gewerblich genutzten Grundstücken ausdrücklich nicht anwendbar sein soll.

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauszinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbauRG

---

### Anpassungsverlangen am Fallbeispiel

#### Waisenhaus -Stiftung des öffR. / Deutsche Annington (11)

Ausschluss des § 9 a ErbbauRG (6)

- Historische Auslegung („Wille des Gesetzgebers“) – Forts:

So ist in der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht“ (BT-Drucksache 7/118) und im Bericht und Antrag des Rechtsausschusses (6. Ausschuss) zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht-Drucks. 7/118- (BT-Drucksache 7/1285) ausgeführt:

***„Gewerbliche Grundstücke sollen nicht einbezogen werden, weil demjenigen, der ein Erbbaurecht zu gewerblichen Zwecken erwirbt, eher zuzumuten ist, das mit den Anpassungsklauseln verbundene Risiko zu tragen.“***

***-> Gewinnerzielungsabsicht***

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauszinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz

---

### **4. Fazit**

Einwände des Erbbaurechtsnehmers gem. § 9 a Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz gegen ein Anpassungsverlangen greifen nicht durch, wenn

- vertragliche Anpassungsklausel i. S. e. Leistungsbestimmungs- oder automatische (indexbezogene) Anpassungsklausel vorliegt und
- Erbbaurechtsnehmer ein Unternehmen ist, das sich auf § 9 a Erbbaurechtsgesetz berufen kann
  - wegen sozialpolitischer Zielsetzung des Gesetzes und
  - bei Gewerblichkeit (Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht)

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauszinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbaureG

---

### **5. Referenzen: RA Stephan J. Bultmann**

#### **a) Beratung und Vertretung**

- Verschiedene große und größere städtische Wohnungsgesellschaften bei der vertraglichen Gestaltung (insbes. von Seniorenprojekten)
- mittelständische Wohnungsgenossenschaften und Projektentwickler bei verschiedenen Wohnprojekten (Verkaufs-/Vermietungslösungen, Dauerwohnrechtlösungen etc.)
- notwendige Prozessvertretungen für Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie für ein Bundesland / Ministerium

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a ErbbauRG

---

### Referenzen: RA Stephan J. Bultmann (2)

#### b) Veröffentlichungen

- Senioreneinrichtungen als Gewerbeimmobilien – Entwicklungen, Konzepte, Vertragsgestaltungen – (Kriings-Heckemeier, Feddersen, Bultmann), in: Falk u.a. (Hrsg.): Handbuch Gewerbe- und Spezialimmobilien, Köln 2006 (S. 483-520)
- Service-Wohnen: Verträge außerhalb des Anwendungsbereichs des neuen Heimgesetzes, in: Die Wohnungswirtschaft, 5/2003, S. 75-78 (und weitere Themen in Heften 10 und 11/2003)
- Leitfaden Energiespar-Contracting (hrsg. von DENA im Auftrag des Bundesbauministeriums, 2003/04)
- Diverse Artikel in der Berliner Zeitung zum Thema, siehe auch Website von SNP, insbes. auch zum Themenbereich Erbbaurechte unter [www.snp-online.de](http://www.snp-online.de) (Untermenü Aktuelles / Veröffentlichungen)

## **„Heuschrecken kaufen Erbbaurechte – Die Fortsetzung“**

Zur Durchsetzung von Ansprüchen auf Erbbauzinsanpassung unter Ausschluss des § 9 a Erbbaurechtsgesetz

---

Referenzen: RA Stephan J. Bultmann (3)

### c) Vorträge

Diverse Vorträge zu verschiedenen immobilien- und bankrechtlichen Themen als Inhouse-Schulung oder externes Seminar, z.B.:

- Liegenschaftsrecht / Forderungsmanagement und -beitreibung / Kündigungsrecht
- Energiespar-Contracting
- Vertragsrechtliche Gestaltung von Seniorenimmobilien (z.B. EUROFORUM)
- Entschädigung von Leitungsrechten der Versorgungsunternehmen nach § 9 GBBERG
- Bankvertrags- und Kreditsicherungsrecht

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

**Rechtsanwalt Stephan J. Bultmann**

---

**S.N.P | SCHLAWIEN · NAAB**  
**PARTNERSCHAFT**

**Frankfurt am Main**

**München**

**Düsseldorf**

**Berlin**

**Leipzig**

**Mailand**