

**Erbbaurechtsverwaltung in der Klosterkammer
– ein Praxisbericht**

Friederike Bock

ONLINE 17.03.2020

57. Jahrgang 2020

Herausgeber + Copyright: Stiftung für Reform der Geld- und Bodenordnung
in Zusammenarbeit mit der Sozialwissenschaftlichen Gesellschaft 1950 e.V.

Kontakt: Dipl. Ökonom Werner Onken — verantwortlich —
Weitzstr. 15, 26135 Oldenburg | Telefon: 0441-36 111 797 [AB]

E-Mail: onken@sozialoekonomie.info

Text/Bildbearbeitung: Vlado Plaga

1 Einführung

Die Klosterkammer ist die älteste Behörde in Niedersachsen und gleichzeitig Stiftungsorgan für 4 Öffentlich-rechtliche Stiftungen. Die Klosterkammer wurde am 08. 05.1818 gegründet und verwaltet ein einzigartiges Erbe zum Nutzen für alle Bürgerinnen und Bürger in Niedersachsen.

Die Klosterkammer steht für eine moderne Vermögensverwaltung. Sie ist nach dem Land die größte Flächeneigentümerin und Waldbesitzerin in Niedersachsen mit einem Grundbesitz von 40.000 Hektar. Insgesamt beschäftigt die Klosterkammer rund 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Hannover und an weiteren Standorten in Niedersachsen. Die erwirtschafteten Einnahmen stammen größtenteils aus der Vergabe von Erbbaurechten und aus der Forstwirtschaft. Die Erträge der Stiftungen werden direkt auch wieder im Sinne der Stiftungsaufgaben aufgewendet. Die Mittel dienen nach dem Gründungspatent unter anderem für Zuschüsse für Kirchengemeinden, Klöster und Stifte, die Tätigkeit der Bau- und Kunstpflege sowie Förderungen.

Auf dem Vermögen der von der Klosterkammer Hannover verwalteten Stiftungen ruhen ewige Verpflichtungen. So gehören zum Vermögen rd. 800 zumeist denkmalgeschützte Gebäude und rd. 12.000 Kunstobjekte, die instandgehalten und zum Gebrauch vorgehalten werden müssen. Personalkosten für Bauunterhalt und verschiedene Stellen in Kirchengemeinden erfordern Mittel in Höhe von rund 7 Millionen € pro Jahr.

2 Erwirtschaftung der Mittel

Das Vermögen des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds, welche die mit Abstand größte der von der Klosterkammer verwalteten Stiftungen ist, besteht zum weit überwiegenden Teil aus Grundbesitz. Ein Großteil der Fläche ist forst- oder landwirtschaftliche Nutzfläche. Wohnbauflächen sind weitestgehend zu Erbbaurecht vergeben. Die Klosterkammer verwaltet knapp 17.000 Erbbaurechtsverträge und ist damit sicher einer der größten Erbbaurechtsverwalter in Deutschland. Weitere Flächen sind landwirtschaftlich verpachtet. Der forstwirtschaftliche Besitz wird über den Klosterkammerforstbetrieb selbst bewirtschaftet.

3 Erbbaurechtsverwaltung in der Klosterkammer Hannover

Erbbaurecht ist nach dem Gesetz das veräußerliche Recht, ein Bauwerk auf fremden Boden sein Eigentum zu nennen. Erbbaurecht kann verkauft, vererbt, beliehen oder auch versteigert werden. Erbbaurechte werden häufig von Kirchen oder Kommunen ausgegeben, aber auch Stiftungen geben häufig Erbbaurechte aus. Die Klosterkammer Hannover hat bereits sehr früh mit der Ausgabe von Erbbaurechten begonnen. Vor allem in den 1950´iger und 1960´iger Jahren wurden im Verwaltungsbereich der Klosterkammer aber vermehrt Erbbaurechte ausgegeben. Eine interne Projektgruppe aus 2011 hat die „Alterungskurve“ untersucht. Zwischen 2030 und 2045 laufen im erheblichen Umfang Verträge aus. Hintergrund ist hier die vermehrte Bautätigkeit in den 1950iger und 1960iger Jahre verbunden mit der regelmäßig achtzigjährigen Vertragslaufzeit bei der Klosterkammer Hannover.

Standardmäßig laufen die Erbbaurechtsverträge der Klosterkammer über einen Zeitraum von 80 Jahren. Andere Vertragslaufzeiten sind allerdings verhandelbar. Der Erbbauzins ist auf Grund der langen Vertragslaufzeit wertgesichert. Ein Inflationsausgleich nach dem Standard des Verbraucherpreisindex (VPI) findet regelmäßig statt. Die Wertsicherungen finden im Abstand von zumeist 5 oder 10 Jahren statt. Das Intervall ist abhängig von einer Vereinbarung im Vertrag. Zulässig ist ein Inflationsausgleich alle 3 Jahre. Der Erbbauzins nebst Wertsicherungsklausel ist in Verträgen der von der Klosterkammer Hannover verwalteten Stiftungen im jeweiligen Erbbaugrundbuch dinglich gesichert. Nahezu alle Verträge der Stiftungen haben Wertsicherungsklauseln mit Leistungsvorbehalt oder Gleitklauseln.

4 Vertragsverwaltungssoftware Admilux

Die Klosterkammer Hannover setzt für die Vertragsverwaltung auf eine stabile und effiziente Vertragsverwaltungssoftware ein. Im Jahr 2018 hat die Klosterkammer auf eine neue Software umgestellt. Nach Auswertung der verfügbaren Systeme am Markt ist die Klosterkammer schließlich den Weg einer Eigenentwicklung gegangen. Gemeinsam mit der IT Tochter „LIEMAK IT GmbH“ wurde nach eigenen Vorgaben der Klosterkammer eine passgenaue Erbbaurechtsverwaltung erarbeitet. Die Software „Admilux“ ist heute auch in anderen Häusern im Einsatz. Grundlegende Anforderungen für die von ihr verwalteten Stiftungen waren dabei folgende:

- Vollständigkeit der Daten

- Prozessunterstützung (z.B. Wertsicherungsprozess)
- Schnittstelle zum Rechnungswesen
- Schnittstelle zur Flurstücksverwaltung (Gis) mit Kartendarstellung
- Validierungen
- Mandantenfähigkeit

Die Software wurde im so genannten Scrum-Verfahren entwickelt. Dabei werden sinnvolle Teile der Software über einen längeren Zeitraum getestet und nach und nach eingeführt. Die Anforderung an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter war entsprechend hoch. Notwendige Programmiererweiterungen und Umgestaltungen haben immer wieder die Flexibilität und Lernbereitschaft gefordert. Die Software wurde ganz bewusst nicht im fertigen Zustand ausgeliefert, sondern ist mit den Rückmeldungen und Erfahrungen aus der Praxis gewachsen.

Der Erfolg einer Software hängt natürlich wesentlich von dessen Nutzen und Funktionsweise, mindestens aber genauso wesentlich von der Akzeptanz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ab. Das gewählte Verfahren eröffnet die Möglichkeit auf Wünsche in relativ kurzer Reaktionszeit einzugehen und die Programmierung prägend zu begleiten. Resultierend hieraus ändern sich während der Programmierung Bedienungsweisen und Ansichten.

5 Öffentlichkeitsarbeit

Die Erbbaurechtsverwaltung in der Klosterkammer ist sachlich hervorragend und effizient. Es gehört aber auch zu einer guten Verwaltung ihr Handeln nachvollziehbar und transparent darzustellen.

Im Rahmen der Erbbaurechtsverwaltung sind hier die Anforderungen in den letzten Jahren erheblich gestiegen.

Im Jahr 2009 ergab sich im Rahmen der Wertsicherung erhebliches Unverständnis und Widerstand gegen die rechtmäßigen Erbbauzinsanpassungen. Ausgehend aus Northeim, Wolfsburg und Wennigsen (Deister) haben sich verschiedene Interessengemeinschaften gegründet, welche juristisch, politisch und medial für eine Veränderung der bestehenden Erbbaurechtsverträge eingesetzt haben.

Letztlich ist die rechtmäßige Verwaltungspraxis der Klosterkammer auf allen Ebenen bestätigt worden. Die Auseinandersetzung mit dem eigenen Handeln kann in der

Rückschau als positiv betrachtet werden. Während der nicht immer sachlichen Auseinandersetzung allerdings ein recht kräftezehrender Prozess. Aus der Erfahrung in der vergangenen Dekade lassen sich verschiedene Erkenntnisse ableiten. Denn „Recht haben“ reicht in aller Regel in der Öffentlichkeit nicht aus. Es gilt insbesondere auch ansprechbar zu sein und den Vertragspartnern das Vorgehen auch bei einer komplizierten Materie wie dem Erbbaurecht verständlich zu erklären.

Positiv wurde dabei aufgenommen, dass bei verschiedenen Regelungen eine Verhandlung stattfand und im Ergebnis allen Vertragspartnern Angebote gemacht werden konnten. Dies sind bei der Klosterkammer der Wegfall anlassbezogener Wertsicherung bei weiterer baulicher Ausnutzung des Grundstücks. Eine entsprechende Regelung wurde auf Wunsch des Vertragspartners ersatzlos aus den Verträgen gestrichen. Die Entschädigungsklausel bei Vertragsablauf für die aufstehenden Bauwerke wurde modifiziert und erlaubt nunmehr eine über die üblich 2/3 Entschädigung hinausgehende Auskehr, sofern der Preis am Markt erzielbar ist. Auch eine von Seiten der Interessengemeinschaften gewünschte Verkürzung des Wertsicherungsintervalls wurde allen Vertragspartnern angeboten. Sofern die Belastung des Erbbaugrundbuchs diese zuließ kann nunmehr auch während der Vertragslaufzeit auf die automatische Wertsicherung umgestellt werden. Dies erspart dem Erbbauberechtigten den häufig als lästig und überflüssig empfundenen Gang zum Notar. Beim Inflationsausgleich an sich hat es allerdings keinerlei Änderungen gegeben.

Bei Neuabschluss eines Vertrages (auch vorzeitiger Erneuerung) sind regelmäßig Erleichterungen in den Vertrag aufgenommen. So hat die Klosterkammer den häufig als Hemmnis und Gängelung empfundenen „Heimfall“ ersatzlos gestrichen. Korrespondierend ist das Zustimmungserfordernis für die Eintragung von Grundschulden in das Erbbaugrundbuch gestrichen worden. Die Eintragung von Dienstbarkeiten bedarf weiterhin der Zustimmung, nicht jedoch die Eintragung von Grundschulden in Folge von Darlehen. Mit diesem Ansatz beschreitet die Klosterkammer neue Wege, die heute (noch) nicht als gängige Praxis verstanden werden können. Die Akzeptanz des Erbbaurechtes ist nach unserer Wahrnehmung auch in Folge der vorstehenden Regelungen gestiegen.

6 Vorzeitige Erneuerung

Die bereits erwähnte interne Revision hat ergeben, dass eine Vielzahl von Erbbauverträgen in den nächsten 20 bis 30 Jahren auslaufen. Die Praxis zeigt deutlich,

dass die Beleihbarkeit von Erbbaurechten mit kurzer Restlaufzeit stark erschwert ist und die Marktfähigkeit herabgesetzt ist. Hieraus ergibt sich ein wenig erfreuliches Image des Erbbaurechtes als „Eigentum zweiter Klasse“. Die Klosterkammer hat sich deshalb entschlossen aktiv der Entwicklung entgegenzuwirken und bietet bereits vorzeitig Erneuerungen der bestehenden Erbbaurechtsverträge an. Dabei wird die Berechnung so modifiziert, dass eine vorzeitige Erneuerung für den Erbbauberechtigten auch Vorteile bringt. Auf Grund einer flächendeckenden Bodenwertsteigerung in den vergangenen Jahrzehnten steigen allerdings dennoch die Erbbauzinsen bei der vorzeitigen Erneuerung im Regelfall an.

Auf Grund von Besonderheiten im Wohnungseigentümergebiet sind vorzeitige Erneuerungen von Wohnungseigentümererbbaurechten bisher nur mit einstimmigem Beschluss der Gemeinschaft möglich. Hier ergeben sich in der Praxis große Probleme.

Die Klosterkammer berechnet den Erbbauzins bei vorzeitiger Erneuerung nach folgender Berechnungsmethode:

$$\text{EZ Neu} = \text{Netto-Bodenwert} * \text{EZ-Satz} * (100 - \text{Restlaufzeit})\%$$

Mit „Netto-Bodenwert“ bezeichnet die Klosterkammer den Bodenwert ohne Erschließungskosten.

7 Grunderwerbsteuer

Nach derzeitiger Rechtslage ist die (vorzeitige) Erneuerung von Erbbaurechtsverträgen Grunderwerbsteuerpflichtig. In der Praxis wird diese neuerliche Grunderwerbsteuerpflicht als ungerecht empfunden, zumal sich an der tatsächlichen Verfügungsberechtigung für den Moment nichts ändert. Die Finanzverwaltung knüpft die Steuerpflicht an das über die bisherige Vertragslaufzeit hinausgehende Verfügungsrecht.

Nach gängiger Praxis zahlt die Grunderwerbsteuer in der Regel der Erbbauberechtigte. Aus Sicht der Klosterkammer begegnet Sachverhalt erhöhter Relevanz für eine Vielzahl von Fällen. Die Klosterkammer hat aus verschiedenen Erwägungen in einem Einzelfall eine Situation geschaffen, in der sie selbst Grunderwerbsteuer in einer vergleichbaren Konstellation gezahlt hat. Dieser Sachverhalt ist schließlich zur Klage vor dem Niedersächsischen Finanzgericht gebracht worden. Die Klosterkammer verfolgte mit der Klage das Ziel, eine Änderung in der Besteuerung von Erbbaurechten zu erreichen.

rechten, insbesondere bei vorzeitigen Erneuerungen herbeizuführen.

Mit Datum vom 17.10.2019 wurde die Klage abgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Aus Sicht der Klosterkammer geht das Finanzgericht fehl in der Annahme, dass die Fallkonstellation keine grundsätzliche Bedeutung habe und die Befassung des Bundesfinanzhofes deshalb nicht notwendig sei. Entsprechend wurde Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundefinanzhof erhoben, über welche derzeit aber noch nicht entschieden wurde.

8 Zusammenfassung

Das Erbbaurecht genießt in den letzten Jahren wieder zunehmende Bedeutung und Relevanz als Instrument der Vermögensbewirtschaftung in Kirchen und vor allem auch Kommunen. Eine gute Erbbaurechtsverwaltung muss sich vielen Themen stellen. Einige Fragen sind vorstehend angesprochen worden – gleichwohl ist die Erbbaurechtsverwaltung noch weitaus facettenreicher, als ein kurzer Einblick darzustellen vermag.

Die Klosterkammer Hannover hat sich zukunftsorientiert aufgestellt und stellt sich den Anforderungen mit der gebotenen Aufgeschlossenheit und Expertise.

Friederike Bock

Klosterkammer Hannover

E-Mail: friederike.bock@klosterkammer.de