

Antwort
der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Achim Großmann, Dr. Eckhart Pick,
Hermann Bachmaier, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD
– Drucksache 13/8932 –**

Perspektiven des Erbbaurechts

Mit dem Eigenheimzulagengesetz von 1996 sind die Möglichkeiten für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum verbessert worden. Dazu hat insbesondere auch das gestiegene Baukindergeld beigetragen. Dennoch sind die Fertigstellungen, Verkäufe und Bauanträge im Eigenheimsektor seit 1996 nur leicht angestiegen. Der Eigentumsbereich kann den ansonsten zu beobachtenden Einbruch im Wohnungsbau nicht völlig kompensieren.

Wesentliche Gründe für die insgesamt zurückhaltende Ausweitung in diesem Segment des Wohnungsbaus sind in den schlechten konjunkturellen Rahmenbedingungen, dem Rückgang der Realeinkommen und der nach wie vor großen Sorge vieler Menschen um die zukünftige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt zu sehen. In den neuen Bundesländern wird die Eigentumsbildung darüber hinaus durch fehlendes Eigenkapital behindert, das auch durch ein unzureichendes und wirkungsloses Bürgerschaftsprogramm der Bundesregierung nicht zu ersetzen ist.

Die Erfahrungen mit dem Eigenheimzulagengesetz lassen zudem vermuten, daß es insbesondere „in der Fläche“ wirkt, während es in den Ballungsgebieten kaum Anstoßcharakter für eine verbesserte Wohneigentumsquote entwickelt. Grund für diese unterschiedliche Entwicklung sind vor allem die Baulandpreise in den Zentren: Wo, wie beispielsweise in Stuttgart, der Quadratmeterpreis für Bauland eine vierstellige Höhe erreicht hat, und ein durchschnittliches Grundstück von 400 m² eine halbe Million DM und mehr kostet, bietet auch die verbesserte Eigenheimzulage für durchschnittlich verdienende Haushalte keine Grundlage für den Eigentumserwerb.

Als Alternative zum Erwerb teurer Grundstücke wird die Bestellung von Erbbaurechten viel zu wenig genutzt. Eine jüngst veröffentlichte Studie des GEWOS-Instituts (Hamburg) weist nach, daß 1995 von 137 000 in den alten Bundesländern abgeschlossenen Kaufverträgen über Wohnbauland weniger als 4 000 Verträge auf Erbbauland entfallen. Dies entspricht einer Quote von unter 3 %.

Angesichts der Tatsache, daß Bauherren bei der Gewährung von Erbbaurechten einen erheblichen Teil der Aufwendungen für die Grundstückskosten einsparen können, ist es bedauerlich, daß diese Möglichkeit nicht häufiger angeboten wird.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 12. Dezember 1997 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Grundstückseigentümer haben bei der Bestellung von Erbbaurechten den Vorteil, einen Substanzverlust zu vermeiden und – beispielsweise bei der Festlegung des Erbbauzinses – den Wertzuwachs ihres Grundstückes zu realisieren und sich damit ein laufendes Einkommen zu sichern.

Die Bestellung von Erbbaurechten auf öffentlichen Grundstücken ermöglicht eine gelenkte Wohnungsbau- und Siedlungspolitik, die insbesondere geeignet erscheint, Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen Wohneigentum zu verschaffen. Dies gilt insbesondere auch für die Begründung von Wohnungserbbaurechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, das einen Eigentumserwerb an einer bestimmten Wohnung ermöglicht.

Die Bedeutung der Bestellung von Erbbaurechten zur Senkung der Baukosten und der Erhöhung der Wohneigentumsquote wird angesichts der genannten Vorteile nach Ansicht der Fraktion der SPD in Deutschland sträflich unterschätzt.

Vorbemerkung

Die Eigentumsbildung befindet sich im Aufwind. Die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erhöhten sich in Deutschland 1996 gegenüber der Vorjahresperiode um 10,5 %. Die Betrachtung des Jahresverlaufs 1997 ergibt ein ähnlich positives Bild: in den ersten drei Quartalen 1997 stiegen die Genehmigungen um 10 %. Der Eigentümerwohnungsbau stellt deshalb ein beachtliches Gegengewicht gegenüber dem Abwärtstrend im Mietwohnungsbau dar.

Diese positive Entwicklung ist zum großen Teil auf die eigentumsfreundliche Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen für das Wohneigentum zurückzuführen: Auf Initiative der Bundesregierung konnte die Fördereffizienz für Schwellenhaushalte durch Schaffung der neuen Wohneigentumszulage in erheblichem Maße angehoben werden.

Die Länder sollten die Direktförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus verstärkt für den Wohneigentumserwerb in Städten und Ballungsgebieten mit ihrem höheren Bodenpreisniveau und höheren Baukosten einsetzen. Außerdem bedarf es in den meisten Ländern einer besseren Abstimmung zwischen steuerlicher Förderung und der Direktförderung, so daß die steuerliche Förderung trotz der Begrenzung auf 8 Jahre voll wirksam in die Finanzierungspläne eingesetzt werden kann. Der von der Bundesregierung vorgelegte Gesetzentwurf eines neuen Wohnungsetzbuches liegt auf dieser Linie.

Ein wichtiger Ansatz für weitere Verbesserungen liegt in der vermehrten Ausweisung von kostengünstigem Bauland in den Kernzonen der Ballungsgebiete in städtebaulich verträglicher Form. Dies ist zugleich ein wesentlicher Beitrag zur sozialen und finanziellen Stabilisierung der städtischen Standorte und kann dem Trend der Wohneigentumsinteressenten „auf die grüne Wiese“ entgegenwirken. Die Ausweisung von Bauland ist eine zentrale Aufgabe der Gemeinden. Die Neuregelungen im Baugesetzbuch und im Raumordnungsgesetz des Bundes erleichtern die Ausweisung von Bauland in vielfältiger Weise durch:

- die Vereinfachung und Straffung der Bauleitplanverfahren,
- die Nutzung privater Initiative im Rahmen einer „Public-Private-Partnership“,

- die Integration von Bauleitplanung sowie Natur- und Umweltschutz,
- die Erleichterung der Erarbeitung und Umsetzung der in Regionalplänen enthaltenen regionalen Flächennutzungskonzeptionen durch vertragliche Vereinbarungen der Gemeinden.

Ein grundlegender Ansatz für weitere Verbesserungen ist die Initiative des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau „Kostensparendes Bauen“, die zu einer erheblichen Verbreiterung des Angebots von kostengünstigen Objekten geführt hat. Sie wird gerade in Hochkostenregionen die Chancen des Eigentumserwerbs verbessern.

Das in der Anfrage angesprochene Bürgschaftsprogramm der Bundesregierung in den neuen Bundesländern bleibt als Angebot bestehen. Daneben gibt es die Landesprogramme mit Rückbürgschaften des Bundes zur Verbilligung der auf dem zweiten Rang abgesicherten Kredite. Viele Bauherren ziehen allerdings in der Praxis Bankbürgschaften vor.

Die Bundesregierung mißt dem Instrument der Erbbaurechtsvergabe gerade in Ballungszonen erhebliche Bedeutung bei. Sie ist der Auffassung, daß die Praxis noch nicht alle Möglichkeiten ausschöpft, die die geltende Rechtslage den Interessenten bietet.

Die Kenntnisse über die Erbbaurechtspraxis sind in erster Linie vorhanden bei den einzelnen Gemeinden und den kirchlichen Einrichtungen, die Erbbaurechte ausgeben. Über die Ausgabe von Erbbaurechten gibt es keine zusammenfassende Statistik. Durch Gespräche mit Gemeinden und kirchlichen Einrichtungen wurde versucht, die gestellten Fragen zuverlässiger zu beantworten. Umfassende und repräsentative Antworten können aber angesichts dieser Datenlage und der begrenzten Zeit für die Beantwortung nicht immer gegeben werden.

1. Wie bewertet die Bundesregierung die dargestellte positive Einschätzung des Erbbaurechts, und welche Anstrengungen hat sie – abgesehen von der Änderung des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) zum 1. Januar 1997 – in den vergangenen Jahren unternommen, um die Bestellung von Erbbaurechten zu unterstützen?

Erbbaurechte sind für die Bundesregierung ein geeignetes Instrument, um den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern, da sie bei den Wohneigentumserwerbern zu einer Verringerung des notwendigen Eigenkapitals und der anfänglichen Belastung führen.

Die Bundesregierung hält wie die Fragesteller im Interesse vermehrter Wohneigentumsbildung in Ballungsregionen eine Ausgabe von mehr Erbbaurechten für wünschenswert. Sie sieht hier ein Aktionsfeld, in dem Kommunen und Kirchen ihren Beitrag zur Wohneigentumsbildung insbesondere von Familien mit Kindern leisten.

Durch Ausgabe von Erbbaurechten vermeidet der Grundstückseigentümer einen Substanzverlust; der Erbbauzins sichert dem Erbbaurechtsgeber ein laufendes Einkommen. Dabei können Erbbaurechte verbunden sein mit wirtschaftlichen Verzicht der Erbbaurechtsgeber, müssen es aber nicht.

Für Grundstückseigentümer, die beim Verkauf eines Grundstücks zu hohen Ertragsteuern verpflichtet wären, ist die Ausgabe von Erbbaurechten bei einem Erbbauzins von 4 % eine sehr rentable Alternative zum Verkauf des Grundstücks. Das Erbbaurecht kommt auch den Interessen der Einrichtungen der Kirche entgegen, die an einer realen Erhaltung ihres Vermögens interessiert sind. Für Kapitalanleger, die zuerst ein Grundstück erwerben müssen, kann die Bestellung von Erbbaurechten eine Kapitalanlage sein, deren Rendite wettbewerbsfähig ist mit den Renditen festverzinslicher Wertpapiere. Einzelne kirchliche Stiftungen und vereinzelte Privatleute haben das erkannt. Es würde der Wohneigentumsbildung förderlich sein, wenn mehr Kapitalanleger für die Ausgabe von Erbbaurechten – auch auf zuvor für diesen Zweck erworbenen Grundstücken – gewonnen werden könnten.

Allerdings sollten den Wohneigentümerwerbenden die Charakteristika von Erbbaurechten stärker vermittelt werden. Die Erfahrung zeigt, daß Haushalte davon überzeugt werden können, daß ihr Eigentümserwerb durch dieses Instrument erleichtert wird.

Die Bundesregierung fördert die Bildung von Wohnungsvermögen in privater Hand. Der Kauf von Erbbaurechtsgrundstücken durch die Erbbaurechtsnehmer sollte deshalb erleichtert werden.

Wünschenswert ist, daß Erbbaurechtsgeber, die zu einem späteren Verkauf ihres Grundstücks bereit und in der Lage sind, diese Möglichkeit im Erbbaurechtsvertrag vorsehen, damit die Eigentumsinteressenten klare Perspektiven haben.

Die Bundesregierung hat in den vergangenen Jahren gesetzgeberische Maßnahmen in die Wege geleitet, um einerseits den möglichen Anwendungsbereich der Bestellung von Erbbaurechten auszuweiten und andererseits die Attraktivität der Bestellung von Erbbaurechten für die Grundstückseigentümer zu erhöhen.

So wurde auf Vorschlag der Bundesregierung im Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) die Bestellung eines Erbbaurechtes neben dem Ankauf des Grundstücks als Rechtsinstitut der Sachenrechtsbereinigung geschaffen (§§ 15 Abs. 1, 32 bis 60 SachenRBERG). Damit wurde dem Nutzer (wahlweise zum Ankauf) ein Instrument an die Hand gegeben, mit dem es auch finanziell schwachen Bevölkerungskreisen ermöglicht wird, die Sicherung der Nutzung mit erträglichen finanziellen Belastungen durchzuführen. Den Besonderheiten der Sachenrechtsbereinigung wurde zudem dadurch Rechnung getragen, daß – beschränkt auf die der Sachenrechtsbereinigung unterliegenden

Grundstücke – Sonderformen des Erbbaurechtes (§ 39 SachenR-BerG) geschaffen wurden.

Auch der Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechtes nach § 2 Abs. 1 des Erholungsnutzungsrechtsgesetzes ist auf eine Initiative der Bundesregierung zurückzuführen. Dieser steht Nutzern und Grundstückseigentümern von Grundstücken zu, denen für die Errichtung eines Wochenendhauses oder eines anderen persönlichen Zwecken dienenden Gebäudes ein Nutzungsrecht nach § 287 ZGB verliehen wurde.

Darüber hinaus beruhen auch die in § 9 Abs. 2 und 3 der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vorgenommenen Änderungen des Inhalts der Erbbaureallast mit dem Ziel, eine dingliche Wertsicherung des Erbbauzinses zu ermöglichen und dessen Bestand über die Zwangsversteigerung hinaus sicherzustellen, wesentlich auf entsprechenden Vorschlägen der Bundesregierung.

Das Erbbaurecht ist hinsichtlich der Förderfähigkeit eines Bauvorhabens mit der Eigenheimzulage oder im sozialen Wohnungsbau dem Grundeigentum grundsätzlich gleichgestellt.

2. Wie hat sich die Bestellung von Erbbaurechten in den vergangenen beiden Jahren in den Städten über 300 000 Einwohner entwickelt?

Der Bundesregierung liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

3. Wieweit wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Wohnungserbbaurechte im Sinne von § 30 Wohnungseigentumsgesetz zu begründen, und ergeben sich in dieser Hinsicht regionale Schwerpunkte?

Repräsentative Daten über die Ausgabe von Wohnungserbbaurechten im Sinne von § 30 Wohnungseigentumsgesetz liegen nicht vor. Aus den folgenden Angaben einzelner Ausgeber ist dabei ersichtlich, daß von diesen in nicht unerheblichem Maße Erbbaurechte auch für den Bau von Eigentumswohnungen ausgegeben worden sind. So gab es z. B. bei der „Klosterkammer Hannover“, die traditionell ihre Grundstücke für das Wohnen fast ausschließlich im Erbbaurecht vergibt, im Mai 1997 13 500 Erbbaurechte auf rd. 10 200 Erbbaugrundstücken. Dort wie auch in Kaiserslautern und Lübeck z. B. beläuft sich also der Anteil der Wohnungserbbaurechte an allen ausgegebenen Erbbaurechten auf gut ein Fünftel.

4. Lassen sich nach Kenntnis der Bundesregierung über die Erkenntnisse der GEWOS-Studie hinausgehende länder- und regionalspezifische Besonderheiten bestimmen, die einer Bestellung von Erbbaurechten besonders förderlich sind oder diese behindern?
Worin sieht die Bundesregierung diese Unterschiede begründet, und wie kann diesen Unterschieden entgegengesteuert werden?

Weitere Kenntnisse für die Vergabe von Erbbaurechten liegen aus einer Umfrage des Deutschen Städtetages über die in den Städten im Jahr 1989 ausgegebenen Erbbaurechte vor. An der Umfrage beteiligten sich freiwillig 73 Gemeinden, darunter 36 Großstädte (rd 50 % aller Großstädte in den alten Bundesländern). Vermutlich nahmen in erster Linie solche Gemeinden an der Umfrage teil, die bei der Ausgabe von Erbbaurechten überdurchschnittlich aktiv sind.

Bei 18 % der Gemeinden, die sich an der Umfrage beteiligten, existierten 1 000 und mehr Erbbaurechte, bei 19 % der Gemeinden gab es mehr als 500 bis 999 Erbbaurechte und bei 63 % der Gemeinden weniger als 500 Erbbaurechte.

Der Bestand an Erbbaurechten verändert sich jeweils durch die Neuausgabe von Rechten sowie durch den Kauf der Grundstücke durch die Erbbauberechtigten.

Gemeinden mit mehr als 1 000 Erbbaurechten im Jahre 1989			
Gemeinde	Anzahl der Erbbaurechte	davon in % für den Bau von	
		Mietwohnungen	Einfamilienhäusern
Berlin	3 465	6,4	86,1
Duisburg	1 550	2,6	93,6
Hamburg	5 700	17,5	77,2
Kaiserslautern ¹⁾	3 846	0,4	85,9
Kiel	1 575	3,8	89,1
Krefeld	1 047	0,1	95,5
Ludwigshafen	1 583	28,4	68,4
Lübeck ²⁾	9 579	0,0	100,0
Mannheim	1 815	3,0	84,3
München	1 187	39,6	54,3
Saarbrücken	1 001	50,0	48,5
Stuttgart	2 050	13,4	73,7
Wolfsburg ³⁾	5 894	30,4	52,0

1) 1997 rd. 5 000

2) 1997 rd. 11 000

3) 1997 rd. 7 600

Ein enger Zusammenhang zwischen dem Bodenpreisniveau und der Zahl der ausgegebenen Erbbaurechte kann nicht festgestellt werden. Eher scheinen kommunale Traditionen von großer Bedeutung. So fällt die im Verhältnis zur Einwohnerzahl große Zahl von Erbbaurechten in Lübeck, Kaiserslautern und Wolfsburg ins Auge. In der Hansestadt Lübeck z. B. wurden in den 30er Jahren besonders viele Erbbaurechte ausgegeben, da die Stadt über großen Landbesitz verfügt. Die allgemeine Akzeptanz dieses Instruments hat bei der Bevölkerung in Lübeck dazu geführt, daß auch private Eigentümer von stadtnahen Grundstücken Erbbaurechte ausgeben.

Neben den Gemeinden vergeben die Kirchen Erbbaurechte. Besonders die Katholische Kirche verfügt über Grundbesitz, den sie seit langer Zeit häufig für Erbbaurechte zur Verfügung stellt. Auch die Evangelische Kirche fördert den Wohneigentumserwerb und vergibt Erbbaurechte.

5. Welche Anreize erscheinen der Bundesregierung sinnvoll, die Kommunen, Kirchen und private Grundstückseigentümer dazu bewegen könnten, in verstärktem Maße Erbbaurechte, gegebenenfalls in der Form von Wohnungserbbaurechten, zu bestellen.

Gemeinden und Kirchen gewähren in erheblichem Maße Erbbaurechte, vereinzelt auch private Grundstückseigentümer. Die Aktivität der Gemeinden auch in jüngster Zeit zeigt sich z. B. daran, daß die Zahl der Erbbaurechte im Jahr 1997 in den Städten Lübeck, Kaiserslautern und Wolfsburg wesentlich höher war als 1989, obwohl zwischenzeitlich Erbbaurechtsgrundstücke an die bisherigen Erbbaurechtsnehmer verkauft wurden (s. Tabelle zu Frage 4).

Diese Bereitschaft darf nicht beeinträchtigt werden. Gemeinden und Kirchen kennen ihre wichtige ergänzende Rolle im Rahmen der Wohneigentumspolitik. Wichtig ist, daß von einengenden gesetzlichen Regelungen und – im Vorfeld – von der Äußerung entsprechender staatlicher Wünsche abgesehen und so das Vertrauen der Beteiligten in den gesetzlichen Schutz für ihre langfristig ausgerichtete Tätigkeit erhalten und gestärkt wird.

6. In welchem Umfang hat die Bundesregierung in den vergangenen fünf Jahren selbst Erbbaurechte auf bundeseigenen Grundstücken bestellt, und ist sie gegebenenfalls bereit, eine entsprechende Praxis auszuweiten?

Die Bundesregierung hat die haushaltsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen, bei der Bestellung von Erbbaurechten für den sozialen Wohnungsbau und den Studentenwohnraumbau einen Erbbauzins von 2 % des Grundstückswertes für die Dauer der Belegungsbindung, längstens für die Dauer von 30 Jahren, zu vereinbaren. In besonders begründeten Einzelfällen ist eine Absenkung unter 2 % zulässig.

Erläuternd sei darauf hingewiesen, daß die Preise von Grundstücken des Bundes, die im Rahmen des Sozialen Wohnungsbau bebaut werden, um bis zu 50 % des Verkehrswerts gesenkt werden können.

Im fraglichen Zeitraum hat die Bundesvermögensverwaltung insgesamt 22 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, davon 17 für Wohnungsbauzwecke. Auf diesen Erbbaugrundstücken wurden insgesamt rd. 1 340 Wohnungen und rd. 2 400 Studentenwohnraumplätze geschaffen.

Jedoch liegt die Präferenz bei den Investoren eindeutig beim Erwerb der Grundstücke. Im fraglichen Zeitraum hat die Bundesvermögensverwaltung mehr als 500 Kaufverträge über den verbilligten Verkauf von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau und den Studentenwohnraumbau abgeschlossen.

Ob die Bundesregierung die Zahl der Erbbaurechtsverträge künftig ausweiten kann, hängt von der Nachfrage nach Erbbau-rechten ab.

7. Welche Gründe werden nach Kenntnis der Bundesregierung seitens der Kommunen, der Kirchen und der privaten Grundstückseigentümer gegen eine Ausweitung von Erbbaurechten vorgebracht, und welche Möglichkeit sieht die Bundesregierung, gegebenenfalls vorhandene Vorbehalte zu entkräften?

Kommunen und Kirchen vergeben üblicherweise Erbbaurechte zu Bedingungen, die für Familien mit Kindern besondere Begünstigungen vorsehen und deshalb mit niedrigeren Erträgen verbunden sind. Zudem können sie bei Vergabe von Erbbaurechten nicht wie beim Verkauf sofort über relativ hohe Erlöse aus Grundstücksverkäufen verfügen. Bei den zunehmenden finanziellen Engpässen, denen sich Gemeinden und Kirchen ausgesetzt sehen, gewinnen diese Argumente erhöhtes Gewicht.

Zudem sehen manche Gemeinden, daß die Wohneigentumsinteressenten mehr am Erwerb auch des Grundstücks als an einem Erbbaurecht interessiert sind. Dabei übersehen sie, daß Erbbaurechte den Erwerb von Wohneigentum erleichtern und vielfach auch später ein von den Bürgern gewünschter Erwerb des Grundstücks möglich ist. Hier hilft bessere Information (s. Antwort zu Frage 21).

8. Welche Beweggründe sprechen auf seiten zukünftiger Bauherren gegen oder für den Bau eines Hauses auf Erbpachtgrundstücken, und welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, negative Vorbehalte aufzulösen?

Für den Erwerb eines Hauses auf einem Erbbaurechtsgrundstück sprechen der bei günstiger Beleihungspraxis niedrigere Eigenkapitalbedarf sowie die niedrigere monatliche Belastung.

Der Eigenkapitalbedarf ist deshalb geringer, weil das Grundstück nicht gekauft werden muß. Die Beleihungspraxis der Kreditinstitute ist bisher sehr unterschiedlich. Nur ein Teil der Institute ist bisher bereit, die Gebäudekosten in gleichem Umfang zu finanzieren wie bei Eigentum des Bauherren am Grundstück, so daß insoweit der Eigenkapitalbedarf steigt. Die in der Antwort auf Frage 9 angesprochene Änderung der Erbbaurechtsverordnung trägt dieser Problematik Rechnung.

Die Belastungen der Erbbaurechtsnehmer verringern sich, da bei einer Darlehensfinanzierung des Kaufs des Grundstücks Zins- und Tilgungssatz zusammen höher sind als der Erbbauzins, der sich unverbilligt auf rd. 4 % des Verkehrswerts beläuft, in den meisten Fällen jedoch familienpolitisch motiviert weiter gesenkt wird.

Deshalb sind bei den derzeit günstigen Zinsen und der Förderung durch die Eigenheimzulage auch in Ballungsräumen mit hohem Bodenpreisniveau die anfänglichen Belastungen, die durch den Kauf von Objekten mit angemessenen Kosten auf Erbbaugrundstücken entstehen, nicht höher als mittlere Mieten.

Auch in den Städten, in denen Erbbaurechte in größerem Umfang angeboten werden, gibt es dafür genügend Nachfrager. Die Erb-

baurechtsnehmer legen jedoch vielfach Wert darauf, das Grundstück dann erwerben zu können, wenn sie dazu finanziell in der Lage sind; das ist gewöhnlich zwischen dem 8. und 15. Jahr der Fall. Interesse am Erwerb besteht auch dann, wenn die Fortsetzung des Erbpachtverhältnisses aufgrund des niedrigen Erbpachtzinses und des meist an die aktuellen Grundstückspreise angepaßten Erwerbpreises wirtschaftlich wäre. Aufgrund dieser Präferenz für den Eigentumserwerb könnten die Vorbehalte gegen das Erbbaurecht verringert werden, wenn schon in den Erbbaurechtsverträgen Regelungen für den Kauf des Grundstücks vorgesehen wären, soweit der Verkauf für den Grundstückseigentümer in Betracht käme.

Gegen Erbbaurechte wird von seiten künftiger Bauherren eingewandt, daß es sich nicht um „echtes Eigentum“ handelt. Neben diesem eher emotionalen Grund spielt eine Rolle, daß das Erbbaurecht anders als das Wohneigentum keine Beteiligung an der Wertentwicklung des Grundstücks gewährt und deshalb mit langfristig steigenden Nutzungskosten für das Grundstück verbunden ist.

Kirchliche Stiftungen und ähnliche Einrichtungen werden häufig durch kirchenrechtliche Vorschriften daran gehindert, Erwerbsrechte einzuräumen. Manche kirchlichen Einrichtungen tragen dem Gedanken der realen Vermögenserhaltung dadurch Rechnung, daß aus dem Verkaufserlös für die bisherigen Erbbau-rechtsgrundstücke neue Grundstücke erworben werden. Die Bundesregierung hält dies für einen guten Ansatz, unter Wahrung kirchenrechtlicher Belange mögliche Hemmnisse auf seiten der Erbbaurechtsnehmer zu überwinden.

9. Sind der Bundesregierung Klagen von Erbbaurechtsnehmern über die derzeitige Praxis der Vergabe von Erbbaurechten und über die geltenden Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung bekannt, und wie reagiert die Bundesregierung auf diese Klagen?

In der jüngeren Vergangenheit hatte es Klagen auch von Erbbau-rechtsnehmern über die Beleihbarkeit von Erbbaurechten gegeben. Der Beleihbarkeit durch zinsgünstige erstrangige Real-kredite konnte die zur Sicherung des Erbbauzinses für den Grundstückseigentümer bestellte Reallast entgegenstehen. Die Bundesregierung hat daraufhin durch ihre Initiative zur Neuregelung des § 9 Abs. 2 und 3 ErbbauVO, der am 1. Oktober 1994 aufgrund des Sachenrechtsänderungsgesetzes in Kraft getreten ist, Abhilfe geschaffen: Nunmehr ist die Möglichkeit zur Beleihung des Erbbaurechtes bei gleichzeitiger Sicherung des Erbbauzinses gewährleistet. Es ist beabsichtigt, noch bestehende Unsicherheiten zu beseitigen und die Zulässigkeit der automatisch sich anpassenden Erbbauzinsreallast eindeutig klarzustellen.

Im übrigen sind der Bundesregierung begründete Klagen von Erbbaurechtsnehmern über die Praxis der Vergabe von Erbbau-rechten oder über die geltenden Bestimmungen nicht bekannt.

10. Hält die Bundesregierung eine Neufassung der „Verordnung über das Erbbaurecht“ für notwendig, um
- a) eventuelle Vorbehalte potentieller Bauherren und
 - b) die zurückhaltende Praxis bei Kommunen, Kirchen und privaten Grundstückseigentümern zu beseitigen?

Soweit Vorbehalte potentieller Bauherren bestehen, sind sie nicht durch die geltende Erbbaurechts-Verordnung bestimmt. Einer Neufassung bedarf es daher mit Ausnahme der in der Antwort zu Frage 9 angesprochenen Klarstellung nicht.

Eine Zurückhaltung der Kommunen und Kirchen sieht die Bundesregierung nicht, vielmehr geben Gemeinden und Kirchen in erheblichem Umfang Erbbaurechte aus (vgl. Antworten zu Fragen 4 und 5).

11. Hält es die Bundesregierung insbesondere für erforderlich, im Interesse der Erbbauberechtigten in der „Verordnung über das Erbbaurecht“ festzulegen,
- daß die Kosten für die Erschließung des Grundstücks, die vom Erbbauberechtigten getragen wurden, diesem vom Grundstückseigentümer zu erstatten sind,
 - daß bei Rückfall des Wohnzwecken dienenden Bauwerks an den Grundstückseigentümer die Entschädigung nach § 27 in der Regel nach dem Verkehrswert zu erfolgen hat,
 - daß der Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung für die Anlage des Grundstücks (gärtnerische Gestaltung etc.) zu leisten hat?

Das Erbbaurecht läßt aus guten Gründen der Vertragsfreiheit einen breiten Spielraum. Einschränkungen sind nur dort vorgesehen, wo sie zum Schutz einer der beiden Vertragspartner notwendig sind.

Gesetzliche Einschränkungen der Position eines Vertragspartners erhöhen die an anderer Stelle des Austauschverhältnisses geforderten Gegenleistungen, z. B. den Erbbauzins. Ein anfänglich niedriger Erbbauzins ist aber erwünscht, weil er die Belastung in der schwierigen ersten Phase nach Erwerb erleichtert.

- Bei mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken ist nach § 135 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) der Erbbauberechtigte erschließungsbeitragspflichtig. Die Bundesregierung sieht in dieser gesetzlichen Regelung keine unbillige Belastung, da die Kosten im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes stehen und die Erschließung auf lange Zeit in erster Linie den Erbbauberechtigten zugute kommt.

Außerdem wird in Fällen dieser Art regelmäßig auch vereinbart, daß die vom Grundstückseigentümer bei Heimfall oder Zeitablauf des Erbbaurechtes zu zahlende Entschädigung die vom Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten mit berücksichtigt. Angesichts dessen besteht kein Bedürfnis für eine gesetzliche Regelung künftiger Rechtsverhältnisse. Ein Eingriff in bereits geltende Verträge käme ohnehin nicht in Betracht.

Im übrigen hätte eine andere Lastenverteilung auch ungünstige Auswirkungen auf das Angebot an Erbbaurechten.

Würden diese Kosten dem Grundstückseigentümer angelastet, so würde dies bei den kommunalen und kirchlichen Ausgebern von Erbbaurechten wegen des finanziellen Aufwands den Anreiz zur Ausgabe von Erbbaurechten verringern, auch wenn der Erbbauzins entsprechend dem höheren Wert des erschlossenen Grundstücks angehoben würde.

- Für den Heimfall ist zum Schutz „minderbemittelter Bevölkerungskreise“ geregelt, daß die Entschädigung mindestens zwei Drittel des Verkehrswertes des Bauwerks bei Ablauf des Erbbaurechtes beträgt (§ 27 Abs. 2 ErbbauVO). Diese Entschädigungsregelung wird wohl auch auf die Verträge fast aller Erbbaurechtsnehmer angewandt.
- Gegen die gesetzliche Regelung einer Entschädigung für die Anlage und Gestaltung des Grundstücks sprechen neben den obigen allgemeinen Überlegungen die Schwierigkeit einer Bewertung dieser Maßnahmen, da es hierfür im Unterschied zu Gebäuden keinen allgemein gültigen Maßstab und damit keinen Verkehrswert gibt.

12. Hält es die Bundesregierung angesichts steigender Grundstückskosten für erforderlich, daß Erbbaurechte auch verstärkt für den Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden?

Wie haben sich die entsprechenden Zahlen in den vergangenen Jahren entwickelt, und welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung zur Unterstützung in diesem Bereich?

Zwischen 1991 und 1995 wurden 19 250 Sozialmietwohnungen auf Erbbaugrundstücken errichtet, das sind rd. 5 % der im sozialen Wohnungsbau in diesem Zeitraum geförderten Mietwohnungen. Erbbaugrundstücke sind besonders geeignet, wenn sie zu verbilligtem Erbbauzins zur Verfügung gestellt werden. Sie ermöglichen dann auch in Regionen mit hohen Grundstückskosten Sozialen Mietwohnungsbau ohne überhöhte Fördermittel der öffentlichen Hand. Die Verbilligung des Erbbauzins wird von den Gemeinden auch als Mittel eingesetzt, um Belegungsrechte zu erhalten. So wird z. B. in Stuttgart z. B. Sozialer Wohnungsbau fast ausschließlich auf Grundstücken durchgeführt, die von der Stadt zu Erbbauzinsen in Höhe von 0,5 % des Grundstückswerts zur Verfügung gestellt werden. Dafür werden Belegungsrechte von mindestens 40 Jahren eingeräumt, städtische Wohnungsunternehmen müssen Belegungsrechte von 99 Jahren gewähren.

Insbesondere die Gemeinden in Ballungsräumen sollten ihren Beitrag zur sozialen Wohnungsverorgung dadurch erbringen, daß sie verbilligt Grundstücke für den Sozialen Wohnungsbau als Kaufgrundstücke oder als Erbbaurechtsgrundstücke zur Verfügung stellen, sei es durch Verkauf unterhalb des Verkehrswerts, sei es durch Erbbaurechte mit verbilligtem Erbbauzins. Die Senkung des Eigenkapitalbedarfs und der anfänglichen Belastung, die mit Erbbaurechtsgrundstücken im Vergleich zu gekauften Grundstücken verbunden ist, ist im Sozialen Mietwohnungsbau jedoch nicht so vorteilhaft wie bei selbstgenutztem Wohnungsbau, da die Bauherren im Mietwohnungsbau im allgemeinen keinen

Mangel an Eigenkapital haben und über andere Möglichkeiten verfügen, eine mögliche anfängliche Liquiditätslücke zu überbrücken.

Für freifinanzierte Mietwohnungen werden Erbbaugrundstücke selten genutzt. Die Grundstücksanbieter sehen hier nicht die Notwendigkeit einer verbilligten Bereitstellung von Grundstücken; für die Investoren verringert der Ansatz des Erbbauzinses statt der höheren Darlehenszinsen die steuerlichen Vorteile; außerdem entfallen Wertsteigerungen für die bebauten Grundstücke. Damit entfallen zwei Vorteile, von denen wesentlich die Attraktivität des Mietwohnungsbaus bestimmt wird.

13. Wie hoch schätzt die Bundesregierung die Zahlen derjenigen Mieterhaushalte, die sich bei einer preiswerten Zurverfügungstellung von Wohnbauland durch die Einräumung von Erbbaurechten im Wohneigentum engagieren würden, und welche Auswirkungen hätte ein entsprechendes Engagement nach Auffassung der Bundesregierung auf die derzeitige Flaute im Wohnungsbau?

Mehr Erbbaurechte würden die Zahl der Mieterhaushalte, die Wohneigentum erwerben könnten, deutlich erhöhen, weil das notwendige Eigenkapital und die Belastung sinken. Einen Anhaltspunkt liefert die folgende Modellrechnung für die Belastungsrechnung bei gegebenem Eigenkapital:

Ausgegangen wird von Grundstückskosten von 80 000 DM (Grundstücksgröße 200 m², Preis 400 DM/m²). Die Senkung der Belastung errechnet sich aus dem Vergleich der Annuität für die mit dem Kauf verbundene Darlehenserrhöhung und dem Erbbauzins. Bei insgesamt ausreichendem Eigenkapital könnte der Kaufpreis von 80 000 DM vollständig durch ein Darlehen finanziert werden, für das beim derzeitigen Zinsniveau von etwa 6 % und einer Tilgungsrate von 1 % eine jährliche Belastung von 5 600 DM entstehen würde. Der unverbilligte Erbbauzins beläuft sich auf 4 bis 5 %. Gemeinden und kirchliche Einrichtungen vergeben die Erbbaugrundstücke meist an Familien mit Kindern, denen in den ersten Jahren verbilligte Erbbauzinsen eingeräumt werden, die dann typischerweise 2 % betragen. Die Belastung durch den nicht verbilligten Erbbauzins von durchschnittlich 4,5 % beläuft sich im Modellfall auf 3 600 DM, durch den verbilligten Erbbauzins auf 1 600 DM. Gegenüber der Belastung bei Kauf ergibt sich also in den beiden Fällen eine Verbilligung von jährlich 2 000 DM bzw. 4 000 DM.

Eine genaue Schätzung, wie sich die Senkung der Belastung und des Eigenkapitalerfordernis auf die Nachfrage nach Wohneigentum auswirken würde, ist naturgemäß nicht möglich.

Für eine grobe Schätzung ergeben sich erste Anhaltspunkte aus den Erfahrungen von Städten, die Erwerbsinteressenten für die von den Städten angebotenen Grundstücke die Option zwischen Kauf und Erbbaurecht eingeräumt haben. Das war z. B. in Duisburg, Lübeck und Stuttgart der Fall. In diesen Fällen betrug der Anteil der Erbbaurechtsnehmer vor einigen Jahren 50 %, als die Darlehenszinsen und damit die mit dem Erbbaurecht verbun-

denen Vorteile deutlich höher waren. Der Anteil der Erbbaurechtsnehmer war in diesen Fällen wohl auch deshalb so hoch als es sich um Haushalte handelte, die meist aufgrund ihres unterdurchschnittlichen Einkommens mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert wurden. Diese Haushalte entschieden sich für das Erbbaurecht, obwohl sehr viele längerfristig am Erwerb auch des Grundstücks interessiert waren und die Preise für den Erwerb der Grundstücke teilweise später erheblich höher waren. Dies zeigt, daß die Erwerber angesichts ihrer wirtschaftlichen Situation, die mit dem Erbbaurecht verbundenen Vorteile hinsichtlich Belastung und Eigenkapital hoch schätzten und wohl nur auf diese Weise längerfristig Eigentum auch am Grundstück erwerben konnten.

Ein anderer Anhaltspunkt ergibt sich aus den von dem Forschungsinstitut „Empirica“ in der Studie „Potentiale für kostengünstige Eigenheime“ vorgelegten Berechnungen (Herausgeber war die LBS 1997). Empirica ermittelte modellmäßig, wie viele Mieterhaushalte nach einem 7jährigen Sparprozeß in der Lage wären, das notwendige Eigenkapital von mindestens 25 % aufzubringen und gleichzeitig fähig waren, mit maximal 35 % ihres Nettoeinkommens die mit dem Eigentumserwerb verbundenen Belastungen zu tragen. Die Aktualisierung dieser Berechnungen im Hinblick auf die Folgen der Vergabe von Grundstücken zum verbilligten Erbbauzins im Zusammenhang mit der Beantwortung dieser Anfrage zeigte eine sehr hohe Reagibilität des Eigentümerpotentials in bezug auf sich ergebenden Senkungen der Belastungen, besonders aber der Eigenkapitalerfordernisse. Die Reagibilität war besonders hoch bei Haushalten, die sich für relativ billige Objekte interessierten.

Könnte durch die verstärkte Ausgabe von Erbbaurechten der Neubau von Eigentümerwohnungen gefördert werden, so könnte die Abwärtsbewegung im Mietwohnungsbau verstärkt kompensiert werden.

14. Wie haben sich in den letzten Jahren 1986 bis 1996

- a) die Lebenshaltungskosten,
- b) die durchschnittlichen Bruttoverdienste der Arbeiter,
- c) die durchschnittlichen Bruttoverdienste der Angestellten,
- d) der daraus zu berechnende Durchschnittswert als Maßstab für die maximal zulässige Erhöhung des Erbbauzinses nach § 9 a der ErbbRVO

entwickelt?

Hält es die Bundesregierung angesichts einer Wirtschaftssituation, die geprägt ist von stagnierenden, teilweise sinkenden Realeinkommen, bei gleichzeitig aber zunehmendem Anstieg der Lebenshaltungskosten, für sinnvoll, § 9 a ErbbRVO so zu konkretisieren, daß als Faktor für die Berechnung der Obergrenze für die zulässige Zinserhöhung die Entwicklung der tatsächlich verfügbaren Nettoeinkommen eines durchschnittlichen Arbeitnehmerhaushaltes eingeführt wird, um so dem ursprünglich sozialen Charakter des Erbbaurechts besser als bisher Geltung zu verschaffen?

Die erfragten Daten ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle:

**Maßstäbe für die Anpassung des Erbbauzinses
nach Maßgabe der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse**

Jahr des Erbbauvertragsabschlusses	Preisindex für die Lebenshaltung ¹⁾	Index der Bruttowochenverdienste der Arbeiter ²⁾	Index der Bruttomonatsverdienste der Angestellten ³⁾	Obergrenze für Anpassungsfaktoren des Erbbauzinses an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse ⁴⁾ 1996
1986	90,2	81,9	81,9	1,36
1987	90,2	84,6	84,9	1,33
1988	91,2	88,0	87,9	1,30
1989	93,8	91,2	90,9	1,26
1990	96,4	95,0	94,7	1,22
1991	100,0	100,0	100,0	1,16
1992	104,1	104,1	105,0	1,12
1993	108,0	106,5	109,2	1,08
1994	111,0	111,0	111,9	1,05
1995	112,9	116,1	115,5	1,02
1996	114,4	117,6	119,5	1,00

- 1) Preisindex für die Lebenshaltung für 4-Personenhaushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen (1991 = 100); Quelle: Preisindizes für die Lebenshaltung Fachserie 17 Reihe 7 des Statistischen Bundesamtes.
- 2) Index der durchschnittlichen Bruttowochenverdienste der Arbeiter und Arbeiterinnen in der Industrie (1991 = 100); Quelle: Statistisches Jahrbuch 1997 des Statistischen Bundesamtes.
- 3) Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel einschl. Kreditinstituten und Versicherungsgewerbe (1991 = 100); Quelle: Statistisches Jahrbuch 1997 des Statistischen Bundesamtes.
- 4) Die angegebenen Faktoren beziehen sich auf die in Anlehnung an den BGH mit 2 : 1 : 1 gewichteten Jahresindizes und gelten im Referenzjahr 1996 für das jeweilige Jahr des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages in Spalte 1.

Zu 1. bis 4.: Alle Angaben beziehen sich auf das frühere Bundesgebiet.

Gemäß § 9 a Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO ist der Anspruch eines Eigentümers auf Erhöhung des Erbbauzinses für Wohngebäude nur begründet, soweit die Erhöhung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig ist. Das ist nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO regelmäßig dann anzunehmen, wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluß eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.

Die Vorschrift des § 9 a ErbbauVO dient der Einschränkung und Zurückdrängung sozial unerwünschter und im Einzelfall unzumutbarer Belastungen aufgrund einer Erhöhung des Erbbauzinses. In Übereinstimmung mit dieser Zielsetzung sind für eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes maßgebend:

- der Anstieg der Lebenshaltungskosten eines Vier-Personen-Haushaltes mit mittlerem Einkommen und
- die Erhöhung des Bruttoeinkommens der Industriearbeiter und der Angestellten in der Industrie und im Handel; und zwar sind insoweit die für die Gesamtbevölkerung maßgebenden Zahlen heranzuziehen.

Der aus beiden Komponenten zu errechnende Mittelwert ist die Billigkeitsschranke, die das Erhöhungsverlangen regelmäßig nicht überschreiten darf (vgl. BGHZ 75, 279, 283; 77, 188, 190).

Damit hat die Rechtsprechung die Möglichkeit, Änderungen des wirtschaftlichen Gesamtgefüges und gleichzeitig den sozialen Charakter des Erbbaurechtes zu berücksichtigen.

Die obigen Zahlen zeigen, daß mittelfristig die Bruttoverdienste stärker gestiegen sind als die Lebenshaltungskosten. Die von der Rechtsprechung entwickelten Anpassungsregeln lassen deshalb noch Spielraum für die Berücksichtigung eines steigenden Anteils der Abgaben.

Die Regelungen für die Anpassung des Erbbauzinses in Verträgen mit und ohne vertragliche Anpassungsklauseln haben sich gerade in Gebieten mit angespannten Baulandmärkten für den Erbbauberechtigten als günstig erwiesen. Aufgrund der in diesen Gebieten regelmäßig relativ hohen Grundstückspreissteigerungen wurden durch diese Regeln bisher eher die Erbbauberechtigten begünstigt als die Erbbaurechtsgeber.

Die Bundesregierung sieht insgesamt keinen Anlaß, die Vorschrift des § 9 a ErbbauVO zu ändern.

15. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, um die Einräumung eines reduzierten Erbbauzinses für Familien mit Kindern (wie von der Stadt Karlsruhe praktiziert) durch eine staatliche finanzielle Leistung auszuweiten und damit einen direkten Beitrag zu dieser Form der Wohnbaulandausweisung zu leisten?

Würden die für die Förderung zuständigen Länder Bauherren auf Erbbaurechtsgrundstücken verstärkt fördern, so führte das zu nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlungen der Eigentumserwerber, die sehr oft schon von dem verbilligten Erbbauzins profitieren, sowie zu einer Verringerung der für andere Fördermaßnahmen verfügbaren Mittel.

16. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung im Rahmen der Verordnung über das Erbbaurecht, um dem in der GEWOS-Studie formulierten Wunsch vieler Erbbauberechtigter Rechnung zu tragen, das von ihnen genutzte Erbbaugrundstück mittelfristig käuflich zu erwerben?

Dem Wunsch von Erbbaurechtsnehmern auf späteren Erwerb ihres Grundstücks läßt sich nicht über eine gesetzliche Verpflichtung zum Verkauf Rechnung tragen, da diese dem Eigentumsrecht widersprechen würde.

Soweit beide Beteiligte – also Eigentümer und Erbbauberechtigter – mit einer späteren Veräußerung einverstanden sind, sieht § 2 Nr. 7 ErbbauVO die Möglichkeit einer Verkaufsverpflichtung mit dinglicher Wirkung vor, also der rechtlichen Bindung gegenüber jedem Rechtsnachfolger.

17. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß gerade in den neuen Bundesländern auf Grund der dort zu beobachtenden geringen Kapitaldecke von Mieterhaushalten ein verstärktes Angebot an Erbbaurechten zur Erhöhung der Wohneigentumsquote geboten ist, und welche Maßnahmen wird die Bundesregierung gegebenenfalls ergreifen, um hier zu einer verbesserten Praxis zu gelangen?

Erbbaurechte wären angesichts des Mangels an Eigenkapital bei den Mietern in den neuen Bundesländern ein geeignetes Instrument, um den Wohneigenheimbau zu verstärken. Die Bundesregierung hat mit der Erweiterung der Privatisierungsmöglichkeiten durch die Einbeziehung des Erbbaurechts in das AHG-Änderungsgesetz vom 21. November 1996 zum Ausdruck gebracht, daß sie darin ein geeignetes Instrument zur Erleichterung der Mieterprivatisierung sieht. Über den Umfang der Inanspruchnahme von Erbbaurechten im Rahmen der Privatisierung nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz liegen der Bundesregierung gegenwärtig noch keine Informationen vor, da das Änderungsgesetz erst am 1. Januar 1997 in Kraft getreten ist. Erste Informationen werden in den Jahresberichten der Unternehmen für 1997 enthalten sein, die spätestens bis zum 30. September 1998 bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingereicht werden müssen.

Von Bauträgern, die in den neuen Ländern Objekte auf Erbbaurechtsgrundstücken anbieten, wird berichtet, daß die Interessenten dort besonders skeptisch gegenüber dem Erbbaurecht sind. 40 Jahre kommunistischer Herrschaft wirken hier noch, so daß eine uneingeschränkte Eigentümerposition in den neuen Bundesländern besonders attraktiv scheint. Diese Skepsis kann durch Information über die Modalitäten des Erbbaurechts sowie dadurch überwunden werden, daß Erbbaurechtsgeber, die grundsätzlich zur Veräußerung des Grundstücks bereit und in der Lage sind, die Erwerbsmöglichkeit im Erbbaurechtsvertrag vorsehen. (vgl. Antwort zu Frage 1)

18. Liegen der Bundesregierung Informationen darüber vor, in welchem Umfang in den neuen Ländern von der im Sachenrechtsbereinigungsgesetz eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, daß Grundstücksnutzer vom Grundstückseigentümer statt des Ankaufs die Bestellung eines Erbbaurechts verlangen können?

Der Bundesregierung liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, insbesondere keine Zahlen darüber, in welchem Umfang von der durch § 15 SachenRBERG wahlweise neben dem Ankauf eingeräumten Möglichkeit, die Bestellung eines Erbbaurechts zu verlangen, Gebrauch gemacht wird. Der Bundesregierung ist jedoch aus der Entstehungsgeschichte des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bekannt, daß bei den Grundstücksnutzern der Wunsch nach Erwerb des Eigentums auch am Grundstück tendenziell stärker ist als der Wunsch nach Bestellung eines Erbbaurechts.

19. Wie beurteilt die Bundesregierung die Forderung, Eigentümer von unbebautem baureifem Land zu verpflichten, dieses Bauland in Erbpacht zur Verfügung zu stellen und damit sowohl zur Entspannung auf dem Wohnbauland wie auch zur Abwehr von Spekulationsgewinnen beizutragen?

Eine solche Zwangsmaßnahme würde unserer Eigentums- und Wirtschaftsordnung zuwiderlaufen.

Eine Entspannung auf dem Wohnbaulandmarkt erfolgt durch die zusätzliche Ausweisung von Bauland durch die Gemeinden, die erfahrungsgemäß innerhalb kurzer Zeit zu Verkäufen der meisten Grundstücke an Einzelbauherren oder Bauträger führt.

Die Endnutzer der Grundstücke wollen mit den Nutzungskosten des erworbenen Grundstückes von der zukünftigen Grundstückspreisentwicklung unabhängig sein. „Spekulationsgewinne“ sind meist nicht ihr Ziel.

20. Hält die Bundesregierung eine Verstetigung der Bestellung von Erbbaurechten zur Stabilisierung der kleinräumigen Wirtschaftsentwicklung für notwendig, und welche Maßnahmen will sie in diese Richtung anstoßen?

Hält die Bundesregierung die Bestellung von Erbbaurechten für geeignet, um der Tendenz zu dispersen Siedlungsstrukturen entgegenzutreten, und welche Möglichkeiten in der Stadtplanung will sie gegebenenfalls unterstützen?

Die kleinräumige Wirtschaftsentwicklung kann wie die großräumige Wirtschaftsentwicklung im Rahmen der Grundstücks politik besonders durch den Ausweis von genügend Bauland gefördert werden. Die dafür zuständigen Gemeinden und ihre Bevölkerung haben auch den Hauptnutzen von einer solchen Politik.

Die Bundesregierung hat im Rahmen der Konversion vorher militärisch genutzte Grundstücke für den Wohnungs- und Gewerbebau je nach Wunsch der Investoren für den Ankauf oder als Erbbaugrundstücke zur Verfügung gestellt und damit den ihr im Rahmen der Grundstücks politik möglichen Beitrag zur kleinräumlichen Wirtschaftsentwicklung erbracht (vgl. Antwort zu Frage 6). Sie geht davon aus, daß sich Länder und Gemeinden entsprechend verhalten.

Disperse Siedlungsstrukturen werden durch relativ hohe Nutzungskosten sowie durch den in Deutschland stark ausgeprägten Schutz des Außenbereichs mit Hilfe des Rechts der Bauleitplanung vermieden. Die Größe der genutzten Grundstücke wird durch die von den Nutzern zu tragenden Kosten bestimmt. Diese Kosten sind bei Erbbaurechtsnehmern gegenüber dem Kauf zunächst niedriger, wachsen jedoch im Zeitablauf im Zuge der Anpassung der Erbbauszinsen an. Dieser Gesichtspunkt sollte von Planern und Erbbaurechtsnehmern im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme beachtet werden.

21. Welche Maßnahmen sieht die Bundesregierung als vordringlich an, um die Nutzung des Erbbaurechts zu verbessern, und welche Schritte wird sie zur Umsetzung dieser Maßnahmen unternehmen?

Vordringlich ist eine bessere Information möglicher Wohneigentumserwerber, aber auch möglicher Erbbaurechtsgeber auf seiten der Gemeinden, Kirchen und privaten Kapitalgeber über die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile von Erbbaurechten.

Die Bundesregierung wird in Zusammenarbeit mit Gemeinden, Kirchen und Kreditinstituten eine entsprechende Information zur Verfügung stellen.

