

Baugrund auf Zeit vergeben

Das Erbbaurecht erfreut sich bei Landwirten zunehmender Beliebtheit. Der Landwirt bleibt Grundeigentümer und gewährt einem Bauinteressenten ein zeitlich befristetes Baurecht. Worauf ist beim Vertragsabschluss zu achten?

Baugrundstücke sind vielerorts kaum noch bezahlbar. Dies liegt nicht zuletzt an der Knappheit der bereitgestellten Flächen. Von Grundstückseigentümern besteht wenig Interesse, landwirtschaftliche Flächen als Baulandflächen abzugeben, weil die derzeitigen Bodenwertsteigerungen höher sind, als die Verzinsung des Kapitals, das durch einen Flächenverkauf erlangt werden kann. Hinzu kommen währungspolitische Ängste und steuerrechtliche Hindernisse. Zur Lösung der Probleme bietet sich in vielen Fällen die Bestellung eines Erbbaurechts an.

Mit einem Erbbaurecht wird ein Grundstück einem Anderen zum Zwecke der Bebauung für eine gewisse Zeit überlassen, ohne das Eigentum am Grundstück aufzugeben. Für die Überlassung erhält der Grundstückseigentümer eine Vergütung in Form des Erbbauzinses. Dies schont den Geldbedarf des Bauherrn, der keinen Bauplatz erwerben muss und vermittelt dem Grundstückseigentümer eine laufende Einnahme, ohne das Eigentum am Grundstück abzugeben zu müssen.

Grundstück wird mit einem Baurecht belastet

Das Erbbaurecht ist ein eigentumsgleiches Recht, dessen Entstehung und Inhalt im Wesentlichen im Erbbaurechtsgesetz geregelt ist. Danach kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten (§ 1 Erbbaurechtsgesetz). Das Vorhandensein eines Bauwerks oder die Errichtung eines Bauwerks auf dem Grundstück ist dabei zwingende Voraussetzung. Dadurch unterscheidet sich das Erbbaurecht von der Erbpacht.

Die Bauwerke müssen aber nicht zwingend der Wohnbebauung dienen. So können auch gewerbliche Anlagen, landwirtschaftliche Gebäude, aber auch Verkehrsbauwerke, Versorgungsanlagen, Erschließungsanlagen, wie Straßen, Parkplätze, Sportanlagen, Kinderspielflächen etc. Gegenstand eines Erbbaurechts sein. Nicht möglich ist es, das Erbbaurecht nur auf einen Teil des Gebäudes zu

FOTO: SVEN SIMON/IMAGO



Knappes Bauland: Viele Landwirte wollen ihr Grundeigentum erhalten.

erstrecken. Sonderregelungen gibt es jedoch für Wohnungseigentumsrechte, also z.B. für Häuser mit mehreren Wohnungen, die eigentumsrechtlich aufgeteilt und für einzelne Wohnun-

gen, Wohnungserbbaurechte bestellt werden.

Das Erbbaurecht erstreckt sich nicht nur auf die unmittelbare Baufläche, sondern kann auch weit

darüber hinausgehen, wie z.B. Gartenanlagen, oder bei gewerblichen Objekten auf Lagerplätze, Parkplätze usw. Voraussetzung ist allerdings, dass das Bauwerk wirtschaftlich betrachtet die Hauptsache bleibt. Mit dieser Einschränkung sollte das Wiederaufleben der Erbpacht bei landwirtschaftlichen Grundstücken vermieden werden.

Das Bauwerk verschmilzt nicht mit dem Grundstück

Während normalerweise bei einer Bebauung eines Grundstücks das Bauwerk gewissermaßen mit dem Eigentum am Grundstück verschmilzt, erwirbt der Erbbauberechtigte hier Eigentum am Bauwerk. Das Bauwerk ist also nicht mehr wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, sondern wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Man ist also „Herr im eigenen Haus“. Grundsätzlich kann auch der Grundstückseigentümer für sich selbst ein Erbbaurecht bestellen. Dies kann dann sinnvoll sein, wenn ein Grundstück zunächst bebaut wird und später dann das Erbbaurecht mit dem Gebäude veräußert oder übertragen wird.

Auch ein Untererbbaurecht ist möglich. Davon wird z.B. Gebrauch gemacht, wenn Kommunen Baulandflächen im Wege des Erbbaurechts erwerben und diese dann an Bauwillige in Parzellen weitergeben. In gleicher Weise kann sich anbieten, z.B. eine ehemalige Hofstelle an einen Bauträger im Wege des Erbbaurechts zu übertragen, der von sich aus dann an einem zu errichtenden Wohn- und Geschäftshaus Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechte vergeben kann.

Fortsetzung auf Seite 46

Auf einen Blick

- Beim Erbbaurecht wird vom Eigentümer ein Grundstück an einen Anderen zum Zwecke der Bebauung für eine gewisse Zeit überlassen.
- Das Erbbaurecht ist ein eigentumsgleiches Recht.
- Das Vorhandensein eines Bauwerks oder die Errichtung eines Bauwerks auf dem Grundstück ist Voraussetzung.
- Typischerweise werden Regelungen für die Errichtung und die Instandhaltung des Bauwerks getroffen.
- Endet die Laufzeit des Erbbaurechts, hat der Erbbauberechtigte Anspruch auf Entschädigung für das zurückgelassene Bauwerk.

Worauf ist beim Thema Erbbauzins zu achten?

Als Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts wird ein Erbbauzins als wiederkehrende Leistung vereinbart. Früher waren auch die Vereinbarung von wiederkehrenden Sachleistungen wie z.B. Getreidelieferungen, Holzlieferung nicht unüblich. Heute sind monatliche oder jährliche Zahlungen üblich. Rückständige Zinsen verjähren innerhalb von 3 Jahren.

Der Erbbauzins wird durch eine Eintragung im Grundbuch abgesichert. Den Parteien ist es überlassen, die Rangstelle dieser Eintragung zu vereinbaren (z.B. erstrangig vor den Hypotheken oder Grundschulden). Gerade zur Absicherung im Falle einer Zwangsversteigerung

des Erbbaurechts sollte dies der Regelfall sein. Das Erbbaurechtsgesetz gibt nunmehr die Möglichkeit eine Regelung zu treffen, mit der sichergestellt ist, dass der Erbbauzins auch im Falle einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts für den Grundstückseigentümer gesichert ist.

Wichtig ist eine nachträgliche Änderung des Erbbauzinses vorzusehen. Typisch sind deshalb Wertsicherungsklauseln mittels derer der Erbbauzins z.B. an die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten anknüpft. Allerdings gibt es hierfür Einschränkungen, wenn das Erbbaurecht für Wohnbauzwecke eingerichtet wurde. Dann besteht

ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nur, soweit dies unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht unbillig ist.

Unbilligkeit ist dann anzunehmen, wenn die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht. Dann darf eine Erhöhung des Erbbauzinses frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluss und, wenn die Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden.

Baugrund auf ...

Fortsetzung von Seite 45

Das Erbbaurecht kann veräußert werden, es kann vererbt werden und es kann auch zum Zwecke der Finanzierung belastet werden mit Grundpfandrechten, wie Grundschulden, Hypotheken etc. Für welche Dauer das Erbbaurecht eingeräumt wird, schreibt das Gesetz nicht vor. Dies ist im Erbbaurechtsvertrag zu regeln. Häufig werden 99 Jahre vereinbart. Zwingend ist dies jedoch nicht. Nicht zulässig ist es, das Erbbaurecht durch auflösende Bedingungen (z. B. Nichtzahlung des Erbbauzinses oder Verkauf des Erbbaurechts) zu beschränken.

Der wesentliche Inhalt des Erbbaurechts wird durch den Erbbaurechtsvertrag – der einer notariellen Form bedarf – bestimmt. Zum Inhalt des Erbbaurechtsvertrags gehören Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks. Die Regelungen können sowohl den Umfang, die Art und Weise der Bebauung, die Nutzung, wie auch die Zulässigkeit baulicher Veränderungen, umfassen. Diese Regelungen sind für beide Seiten wichtig, da auch der Grundstückseigentümer wissen muss, was an ihn nach Ablauf der vereinbarten Zeit zurückfällt oder im Falle des Heimfalles von ihm abzulösen ist.

Regeln zu Errichtung und Instandhaltung

Typischerweise werden Regelungen für die Errichtung des Bauwerks getroffen, so z. B., dass dieses technisch einwandfrei, unter Verwendung normgerechter Baustoffe und unter Einhaltung der einschlägigen bei Bauerrichtung geltenden DIN-Vorschriften bezugsfertig bis zu einem definierten Zeitpunkt herzustellen ist. Ähnliches gilt für die Instandhaltung des Bauwerks. Hierdurch wird der Erbbauberechtigte verpflichtet, das Bauwerk in einem guten, seinem Zweck entsprechenden Zustand zu erhalten und anfallende Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Zudem werden meist ähnlich wie in einem Mietvertrag, z. B. jährliche Besichtigungsrechte vereinbart.

Erbbaurechte werden häufig von kirchlichen oder kommunalen Eigentümern vergeben. Im Vertrag werden dann auch Abmachungen mit sozialer, wirtschaftlicher oder ideeller Zielsetzung getroffen. Im Umfeld eines vielleicht emissionslastigen land-

Vereinbarungen zum Heimfall des Erbbaurechts treffen

Besondere Bedeutung kommt der Regelung des sogenannten Heimfalles zu. Darunter versteht man die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen.

Als Heimfallgründe können so z. B. Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung des Erbbauberechtigten, Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Erbbaurechts sein. Nichtzahlung von Erbbauzinsen allerdings nur dann, wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist (§ 9 Abs. 4 Erbbaurechtsgesetz).

Zulässig ist es auch, den Heimfall vorzusehen bei Nichterfüllung der erbbbaurechtsvertraglichen Verpflichtungen, also z. B. wenn das Gebäude anders genutzt wird, wie im Erbbaurechtsvertrag vereinbart oder bei einem Verstoß gegen das Verbot der wesentlichen Veränderungen des Gebäudes, der Verletzung der Verpflichtung zur Versicherung des Bauwerks und vieles mehr.

Auch lässt sich regeln, dass der Tod des Erbbauberechtigten zu einem Heimfallanspruch führen soll. Damit kann die Vergabe eines Erbbaurechts auch innerhalb der Familie als Gestaltungselement für erbrechtliche Regelungen, aber auch z. B. zur Abfindung weichender Erben etc. genutzt werden.

Heimfall geltend machen

Tritt ein Fall ein, der den Grundstückseigentümer berechtigt, den Heimfall zu verlangen, so muss er diesen Anspruch innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis vom Vorhandensein der Heimfallvoraussetzungen geltend machen. Wenn er keine Kenntnis hat, längstens in zwei Jahren vom Eintreten der Voraussetzungen an (§ 4 Erbbaurechtsgesetz).

Wird der Anspruch auf Heimfall geltend gemacht, geht das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer oder auf einen vom Grundstückseigentümer zu benennenden Dritten über.

Dafür hat der Grundstückseigentümer aber dem Erbbauberechtig-

ten eine angemessene Vergütung für das Erbbaurecht zu gewähren (§ 32 Erbbaurechtsgesetz). So ist es z. B. durchaus gängig zu regeln, dass der Erbbauberechtigte eine Vergütung in Höhe von zwei Drittel des Verkehrswertes des Erbbaurechts im Zeitpunkt des Eintritts des Heimfalls verlangen kann. Davon abzuziehen sind dann die Beträge, die zur Ablösung der auf das Erbbaurecht eingetragenen Grundpfandrechte benötigt werden. Der Anspruch kann sogar gänzlich ausgeschlossen werden, soweit das Erbbaurecht nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt wurde.

Beim Heimfall bleiben allerdings Hypotheken, Grundschulden und Reallasten, die für das Erbbaurecht bestellt wurden bestehen, deshalb ist eine entsprechende Berücksichtigung schon bei der Heimfallentscheidung geboten. Ebenso bleiben z. B. Mietverträge bestehen, denn grundsätzlich ist das errichtete Bauwerk selbstverständlich auch vermietbar.

wirtschaftlichen Betriebes sollte man daran denken, Duldungspflichten des Erbbauberechtigten bezüglich solcher Belastungen zu regeln.

Des Weiteren gehören in einen Erbbaurechtsvertrag Regelungen zur Versicherung des Gebäudes, da der Grundstückseigentümer ein Interesse an der wirtschaftlichen Absicherung des Erbbaurechts im Schadensfall und damit auch des Erbbauzinses hat. Es kann geregelt werden, wer die Versicherungen (besonders Feuer, Sturm, Leitungswasser, Glasbruch usw.) abzuschließen hat, welchen Inhalt die Verträge (z. B. Neuwert oder Zeitwert) haben und wem der Entschädigungsanspruch gegen den Versicherer zustehen soll. Einher geht damit auch eine Regelung für eine Pflicht zum Wiederaufbau im Falle der Zerstörung des Bauwerks.

Auch Grundsteuer und Erschließung regeln

Ebenso zu regeln ist die Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben, wie z. B. Grundsteuer, Erschließungskosten, Anschlussgebühren etc. Fehlen solche Vereinbarungen, so verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung, wonach der Grundstückseigentümer die auf das Grundstück entfallenden Lasten zu tragen hat. Die Grundsteuer für

das Gebäude bleibt allerdings beim Erbbauberechtigten.

Zur Absicherung der Einhaltung des Erbbaurechtsvertrages können auch – als milderer Mittel – Vertragsstrafen vereinbart werden. Typisch sind dabei Vertragsstrafen z. B. für eine Nutzungsänderung des Bauwerks trotz vereinbarten Zustimmungserfordernisses des Grundstückseigentümers oder nicht gehöriger Erfüllung der Instandhaltungsverpflichtung.

99**Jahre beträgt die typische Laufzeit eines Erbbaurechts**

Zugunsten des Erbbauberechtigten kann ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf zugestanden werden. Es handelt sich gewissermaßen um ein Vorkaufsrecht, das dann eingreift, wenn der Eigentümer mit einem Dritten einen Vertrag über Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück geschlossen hat. Häufig will der Erbbauberechtigte die Möglichkeit eingeräumt haben, das Erbbaurechtsgrundstück noch zu erwerben. Dies kann durch die Vereinbarung eines Ankaufsrechts bewerkstelligt werden. Hier kann z. B. der

Kaufpreis von vorneherein festgelegt oder Regelungen zur Anpassung des Kaufpreises, zur Ausübungsfrist etc. getroffen werden. Auch umgekehrt kann eine Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten, also eine Kaufzwangsklausel aufgenommen werden.

Regelungen zum Verkauf des Erbbaurechts

In Erbbaurechtsverträgen finden sich meist Regelungen, wonach der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Der Grundstückseigentümer hat regelmäßig ein Interesse daran, wer Inhaber des Erbbaurechts ist, da davon ja mitunter die Erfüllung der Vertragspflichten abhängig ist. Aus dem gleichen Motiv kann vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.

Der Grundstückseigentümer hat regelmäßig ein Interesse, dass das Erbbaurecht nicht übermäßig belastet wird, da im Falle des Heimfalles diese Belastungen erhalten bleiben. Ist ein solches Zustimmungserfordernis im Erbbaurechtsvertrag geregelt worden, so sind Verfügungen

des Erbbauberechtigten, also z.B. eine Weiterveräußerung des Erbbaurechts so lange unwirksam, wie die Zustimmung nicht erteilt ist (§ 6 Abs. 1).

Allerdings gilt dieses Zustimmungserfordernis auch nicht uneingeschränkt. Ist nämlich anzunehmen, dass durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet und dass die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet, so kann der Erbbauberechtigte verlangen, dass der Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung erteilt.

Ähnliches gilt für die Zustimmung für die Belastung mit Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden. Entspricht eine solche Belastung den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft und wird dadurch der Zweck des Erbbaurechts nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet, kann

auch hier der Erbbauberechtigte die Zustimmung des Grundstückseigentümers zu einer solchen Belastung verlangen. Nötigenfalls wird der Erbbauberechtigte durch einen Antrag an das zuständige Amtsgericht die verweigerte Zustimmung des Grundstückseigentümers ersetzen lassen.

Wie geht es nach Ablauf der 99 Jahre weiter?

Ist die Beststellungszeit für das Erbbaurecht abgelaufen so erlischt das Erbbaurecht. Der Erbbauberechtigte hat dann einen Anspruch gegen den Grundstückseigentümer auf Entschädigung für das zurückgelassene Bauwerk. Auch hier können schon im Erbbaurechtsvertrag Regelungen über die Höhe, die Art und Weise der Ermittlung wie auch der Zahlung getroffen werden. Wie beim Heimfall ist ein Ausschluss der Entschädigung möglich, sofern nicht das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt wurde.

Besteht eine Entschädigungspflicht, so kann der Grundstückseigentümer diese dadurch abwenden, dass er ein Angebot auf Verlängerung abgibt. Dem Erbbauberechtigten dagegen steht kein Anspruch auf Verlängerung zu. Nicht möglich ist die Aufnahme einer Verpflichtung zum Abriss des Gebäudes durch den Erbbauberechtigten auf Verlangen des Eigentümers in einen Erbbaurechtsvertrag.

Die Gestaltung eines den Beteiligten gerecht werdenden Erbbaurechtsvertrages liegt in den Händen der Notare. Dabei sollte darauf geachtet werden, zukünftige Konflikte durch möglichst genaue und umfassende Regelungen zu vermeiden. Dann ist die Erbbaurechtsbestellung ein durchaus probates Mittel, um ohne Aufgabe des Eigentums Erträge aus Baulandgrundstücken zu erzielen. Welche steuerrechtlichen Aspekte zu beachten sind, wird im nächsten Heft erläutert. **Josef Deuringer**

Fachanwalt für Agrarrecht, Augsburg

Erbpacht gibt es nicht mehr

Das Wort Erbpachtrecht wird im Sprachgebrauch häufig fälschlich für Erbbaurecht verwendet. Unter Erbpacht verstand man ein dingliches Nutzungsrecht an einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück.

Erbpachtrechte sind aufgrund eines Reichsgesetzes von 1938 zum 1.1.1939 erloschen. Sie können nicht mehr neu begründet werden. Zulässig bleiben Pachtverträge, die auch z.B. für die Dauer von 99 Jahren abgeschlossen werden können. Allerdings muss man sich dabei bewusst sein, dass auch ein solcher Vertrag nach 30 Jahren kündbar ist und daher nicht das historische Erbpachtrecht ersetzt.

Das Erbbaurecht in der Praxis

Landwirt stellt 1 ha für ein Wohnbauprojekt in der Gemeinde Wörthsee bereit

Im Osten von München, an der A 96 gelegen, liegt die Gemeinde Wörthsee. Vor einigen Jahren setzte sich die Gemeinde Wörthsee unter der Leitung der Bürgermeisterin Christel Muggenthal mit der Frage auseinander, wie man bezahlbaren Wohnraum schaffen könne. Ein örtlicher Landwirt signalisierte die Bereitschaft, auf einem Grundstück von knapp 1 ha Wohnbebauung zu ermöglichen. Bedingung des Landwirts als Grundstückseigentümer: Der neu geschaffene Wohnraum soll der einheimischen Bevölkerung dauerhaft und zukunftsweisend bezahlbar zur Verfügung stehen. Die Entstehung von „klassischen“ Eigentumswohnungen scheidet aus.

Man fasste daraufhin ein Erbbaurecht ins Auge. Die Gemeinde Wörthsee wollte dabei nicht selbst als Erbbauberechtigte fungieren. Nach einer Orientierungsphase kristallisierte sich heraus, dass hier genossenschaftlicher Wohnungsbau realisiert werden sollte. Beratend steht in der Region München den interessierten Kommunen bei solchen Projekten die „mitbauzentrale münchen“ als zentrale Anlaufstelle für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte zur Verfügung.

Die Besonderheit von Wohnbaugenossenschaften liegt darin, dass Wohngebäude als Gemeinschafts-



Erbbaurecht: Landwirt stellt Gemeinde Wörth 1 ha zur Verfügung.

eigentum errichtet und unterhalten werden. Zweck der Genossenschaft ist die „Selbsthilfe“ und damit die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder, die Miteigentümer und Nutzer zugleich sind. Aus dem Vermögen der Genossenschaft wird keine Rendite erwirtschaftet. So wird Baugrund und Wohnraum vor Spekulationen geschützt und kostengünstiger Wohnraum gesichert.

Die Gemeinde Wörthsee und der Grundstückseigentümer wählten folgendes Vorgehen: Der Grundstückseigentümer erteilte der Gemeinde eine auf zwei Jahre befristete Vollmacht. Inhalt dieser Vollmacht ist einerseits, dass das Grundstück für die Entwicklung im späteren Erb-

baurecht für eine Genossenschaft zur Verfügung steht und dadurch bezahlbarer Wohnraum, vorzugsweise für die lokale Bevölkerung entsteht. Die Gemeinde schafft dafür andererseits das Baurecht, macht konkrete Vorgaben für das Projekt und wählt eine Genossenschaft aus.

Vor Ort gründete sich schließlich der Verein „Wohnen im Teilsrain e.V.“, der Interesse an genossenschaftlichem Wohnen signalisierte. In Zusammenarbeit mit diesem Verein erarbeitete die Gemeinde die Kriterien für das Zukunftswohnprojekt. Es sollen beispielsweise verschiedene Generationen zusammen leben. Es soll einen Spiegel der Gesellschaft abbilden und Menschen aus verschiede-

nen Einkommensschichten und aus Berufen, die die lokale Versorgung sichern, ein Wohnrecht ermöglichen. Der Gemeinderat beschloss im weiteren Verlauf, dass der Verein einen Vorschlag machen kann, mit welcher Genossenschaft das Vorhaben realisiert werden sollte und folgte diesem Vorschlag.

Die Gemeinde hat nun einen Vertrag mit der ausgewählten Wohnbaugenossenschaft abgeschlossen und sichert so der Wohnbaugenossenschaft den Anspruch zu Bauen gewissermaßen ab.

Am Ende schließt der Grundstückseigentümer mit der Genossenschaft einen Erbbaurechtsvertrag auf die Dauer von 99 Jahren nach den inhaltlichen Vorgaben der Gemeinde (Vorrang Einheimischer, Vorschlag zu Belegungsrechten, Mietdeckel bei Erstmieta und Mietentwicklung, etc.).

Das Projekt ist geeignet, allen Beteiligten gerecht zu werden und birgt viele Vorteile. Die Gemeinde unterstützt die langfristige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Der Landwirt bleibt Grundstückseigentümer und erhält mit dem Erbbaurecht eine jährlich wiederkehrende Zahlung. Die Wohnbaugenossenschaft kann ein weiteres Projekt realisieren. Und die zukünftigen Bewohner haben die Vorzüge, die Wohnen im Ballungsraum München mit sich bringt, verbunden mit einem dauerhaft moderaten Nutzungsentgelt für ihre Wohnungen. **Richeza Herrmann**

Bayerischer Bauernverband