



Bürgerfonds für Fachwerkstädte Kurzleitfaden

Gemeinsames Forschungsprojekt



Arbeits-
gemeinschaft
Deutsche
Fachwerk-
städte e.V.



Inhalt

Unser Engagement für Fachwerk	3
Warum brauchen wir einen Bürgerfonds?	3
Wie starten wir ein Projekt?	4
Anleitung Schritt für Schritt	4
Rechtsformen für bürgerschaftliche Initiativen	7
Wie kann die Projektfinanzierung gelingen?	10
Wie funktioniert der Bürgerfonds?	11
Das Erbaurecht als Gestaltungsinstrument der Bürgerfondsprojekte	12
Akteure für das Fachwerk	14

Das Forschungsvorhaben Verbundprojekt „Kommunen innovativ – Bürgerfonds“ wird im Rahmen der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert. Laufzeit: 01.10.2016 - 31.03.2020 Förderkennzeichen: 033L175B-C

GEFÖRDERT VOM



Impressum

Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Projektleiter:
Prof. Manfred Gerner

Herausgeber:
Stiftung trias
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen
Fon +49 2324 90 22 213
info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de

Arbeitsgemeinschaft
Deutsche Fachwerkstädte e. V.
Propsteischloss, Roter Bau
Johannesberger Str. 2, 36041 Fulda
Fon +49 661 3804439
www.fachwerk-arge.de

StadtLand GmbH
Stieglitzstr. 84, 04229 Leipzig
Fon +49 341 4807026
www.stadtland.eu

gemeinsam mit dem
Institut der Deutschen Wirtschaft

Datum der Herausgabe:
April 2020

Texte und Redaktion:
Christian Darr
Laura Plugge
Uwe Ferber

Gestaltung:
Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos:
[Seite; Bildquelle/Fotograf]

1, 3, 4, 6, 10, 14 Laura Plugge
8 Manfred Gerner
9 W. Bulach (Wikimedia)
13 Celsius (Wikimedia)

Druck:
Blömeke Media, Herne
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Bei sämtlichen Artikeln und Fachbeiträgen handelt
es sich um die Meinung der Autoren, die nicht mit
derjenigen der Herausgeber übereinstimmen muss.

ISBN 978-3-948240-07-3



Abb. Titelseite: Fachwerkrahaus in Bad Camberg

Unser Engagement für Fachwerk

Ein Vorwort

Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte (ADF) engagiert sich bereits seit über 40 Jahren für das Fachwerk. Zusammen mit der Stiftung trias hat sie sich das Ziel gesetzt, mit dem Bürgerfonds zum Erhalt der historischen Fachwerkstädte in Deutschland beizutragen. Hier nimmt der Problemdruck angesichts zunehmender Leerstände in den Einzelhandelsgeschäften und Wohngebäuden zu. Dem Thema begegnen wir neben anderen Initiativen mit der Anstiftung zu bürgerschaftlichem Engagement.

In dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Verbundprojekt „Kommunen innovativ – Bürgerfonds“ erkunden wir dazu die Möglichkeiten und die Bereitschaft von Bürgern, Fonds zu entwickeln, die revolvierend Sanierungstätigkeiten unterstützen können. Die Ergebnisse zeigen das große Potenzial bei der Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement, aber auch die Komplexität, passgenaue Lösungen zu finden. Mit der Einrichtung des Fonds haben wir einen ersten Schritt zur Verwirklichung dieser Form von Bürgermitwirkung realisiert.

Warum brauchen wir einen Bürgerfonds?

Wie die Ergebnisse des Forschungsprojektes „Bürgerfonds“ zeigen, sehen sich viele historische Städte massiv mit den Folgen des demografischen Wandels konfrontiert. Wohnungsleerstand, Einbußen im Handel, Bevölkerungsverluste und nachlassende private Investitionen geben Anlass zur Sorge. Die Kommunen sind dabei meist finanziell und personell nicht in der Lage, ausreichend gegenzusteuern. Zahlreiche Banken lehnen Darlehen für risikoreiche Sanierungsvorhaben von Fachwerkhäusern in vielen Fällen ab. Umso mehr kommt es auf das ehrenamtliche Engagement von Bürgerinnen und Bürgern in der Stadtentwicklung und ein professionelles, unterstützendes Netzwerk an.

BMBF

„Kommunen Innovativ“

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) fördert das Projekt im Rahmen von „Kommunen innovativ“. Diese Fördermaßnahme unterstützt Kommunen, die im Verbund mit Wissenschaft nachhaltige Strategien für Stadtentwicklung, Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen erforschen und anwenden. Ihr Fokus dabei: Ein verantwortungsvoller Umgang mit Land- und Flächenressourcen.



Mit dem Projekt „Bürgerfonds“ hat die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte gemeinsam mit der Stiftung trias ein Träger- und Finanzierungsmodell initiiert, das Bürgerinitiativen beim Erhalt, der Sanierung und Neunutzung historischer Bausubstanz unterstützt. Die Entwicklung der Städte und der bürgerschaftlichen Mitwirkung zeigt, dass sich eine Trendwende in Richtung Mitsprache und Beteiligung ergibt. Während in den 1950er Jahren überwiegend Neubauten errichtet wurden, kam es 1975, unter anderem mit dem Europäischen Denkmalschutzjahr, zu einem Umdenken hin zu der Erhaltung von historischen Bauten – ein Trend, der bis heute anhält und durch Bürgergruppen gestärkt werden muss!

Wie starten wir in ein Projekt?



Die praktischen Fragen auf dem Weg zu einem Bürgerfondsprojekt können im Vorfeld am besten in einem persönlichen Gespräch zwischen den Bürgerfonds-Partnern und der Bürgergruppe geklärt werden. Im Anschluss kann dann zielgerichtet ein vertiefter Austausch zum weiteren Vorgehen erfolgen.

Als Grundlage für die Bewertung von potenziellen Bürgerfonds-Projekten nutzen wir Bodenrichtwerte, Baukostenschätzungen, private und öffentliche Finanzierungsquellen sowie die geplanten Nutzungs- und Finanzierungsconzepte. Im Netzwerk und der Beratung durch den Bürgerfonds soll den Bürgerinitiativen über die ersten Hürden hinweggeholfen werden.

Anleitung Schritt für Schritt >>

1. Schritt:

Ist eine Teilnahme möglich? Und: Wer kann beim Bürgerfonds mitmachen?

Am Bürgerfonds können sich generell alle Bürgergruppen und auch Einzeleigentümer beteiligen. Natürlich geht es in erster Linie um den Erhalt und die Nutzung von (Fachwerk-)gebäuden, die zum Wohnen, Gewerbe oder gemeinschaftlichen Zwecken genutzt werden sollen. Aber auch Ausnahmen sind möglich.

2. Schritt:

Bürgergruppen gründen

Bürgergruppen haben vielfältige Ausgangspunkte und Motive. Die Initiative kann von privaten Personen ausgehen, von Vereinen aber auch von Architekten und Projektentwicklern. So unterschiedlich die Gruppen bei der Gründung auch ausgestattet sein können, alle müssen zur erfolgreichen Umsetzung folgende Bausteine im Blick behalten:

- > **Motivierte Menschen:**
Interessierte, die sich zu einer Gruppe zusammenschließen, z.B. um Baugruppenprojekte oder gemeinschaftliche Wohnprojekte zu realisieren.
- > **Gute Ideen / Konzepte:**
Eine gemeinsame Motivation und ein Konzept, das diese Menschen auch langfristig verbindet. Im Idealfall ist unter den Mitgliedern fachliches Personal vorhanden, das bereit ist, sich (ehrenamtlich) zu engagieren.
- > **Passgenaue Rechtsform / Verträge:**
Verbindliche vertragliche Regelungen und eine Rechtsform, die zu der Gruppe und dem Projektkonzept passt, sind von großer Bedeutung. Die Rechtsform des Wohnprojekts richtet sich nach den Vorstellungen der Gruppe zu Eigentumsform, inhaltlichen Zielen sowie der wirtschaftlichen Situation. Rechtsformen können sich auch während eines Projekts ändern, wenn sich dies als sinnvoll erweist; zum Beispiel Projekt-GbR zu GmbH. (Gerne vermitteln wir Kontakte zu schon bestehenden Bürgergruppen, die mit ihren Erfahrungen die Gründungsphase unterstützen können.)
- > **Geld / Finanzierung:**
Finanzmittel, wie Eigen- und Fremdkapital, sowie gegebenenfalls Fördermittel und Darlehen. Die Finanzierung eines Bürgergruppenprojekts ist je nach Eigentums- oder Rechtsform sehr unterschiedlich ausgestaltet.



3. Schritt:

Die Objektsuche

Der Bürgerfonds ist besonders an historischen Gebäuden in Fachwerkstädten interessiert. Bei der Suche nach geeigneten Objekten kommt es für Gruppen oder Einzelpersonen darauf an, möglichst schon vorab zu prüfen, ob Größe und Umfang der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bewältigt werden können und das Objekt für die geplante Nutzung geeignet ist.

Auch die Unterstützung und positive Begleitung durch die Kommune ist von großer Bedeutung. Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte und die Stiftung trias können für eine fachliche Expertise angesprochen werden.

Mit den Bürgerfondspartnern werden in einem weiteren persönlichen Gespräch vor Ort die einzelnen Punkte diskutiert. Hierbei wird abgewogen, inwiefern das Vorhaben umsetzbar ist.

4. Schritt:

Das Konzept erstellen

Wenn eine Gruppe eine gemeinsame Vorstellung von ihren Zielen entwickelt hat, kann sie beginnen, ein Konzept auszuarbeiten. Hierbei können einzelne Themenfelder auch in Arbeitsgruppen behandelt werden. Das Konzept ist darüber hinaus von großer Bedeutung, wenn die Bürgergruppe bei Politik, Verwaltung, Banken und Darlehensgebern oder Kooperationspartnern, wie Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern, für Unterstützung werben wollen. Zudem hilft es in schwierigen Phasen, sich auf die ursprünglichen gemeinsamen Ziele zurückzubesinnen, um Durststrecken und Konflikte zu bewältigen.

Zentrale Bausteine des Konzepts, über die Bürgergruppen im Vorfeld entscheiden müssen, sind die Rechtsform und die Art der Finanzierung. Manche dieser Richtungsentscheidungen bedürfen solider Hintergrundinformationen und Fachkenntnisse:

> *Genauer Standort:*

Wo liegt das Gebäude in der Altstadt (1-a- oder 1-b-Lage) und wie groß ist die Gebäude- und Grundstücksfläche?

> *Eigentumsform:*

Einzel-, oder Gemeinschaftseigentum, Stimm- und Mitspracherechte, Anteile und Entscheidungsstruktur

> *Finanzierung:*

Wieviel Eigenmittel können wir aufbringen? Können Darlehen aufgenommen werden? Welche Fördermittel gibt es?

> *Zeitplan:*

Wann sollte das Projekt bezugsfertig sein?

> *MitnutzerInnen:*

Wie groß soll das Projekt werden?

Welche Alters- und Haushaltsmischung wäre ideal?

Wie groß soll er Anteil gewerblicher NutzerInnen sein?

Die Ergebnisse der Vorplanungen fließen in den Projektanfragebogen und den Objektfinanzierungsplan des Bürgerfonds ein. Im Fragebogen besteht die Möglichkeit, das Projekt zu beschreiben und einen ersten Zeitplan zu entwerfen. Im Objektfinanzierungsplan wird eine detaillierte Aufstellung der anfallenden Kosten und möglichen Finanzierungsquellen auf Basis der Gebäudedaten erstellt. Hierbei vermittelt der Bürgerfonds auch Ansprechpartner bei zahlreichen versierten Banken.

Um dann Teil des Bürgerfonds zu werden, ist ein Kooperationsvertrag mit der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte notwendig. Darüber hinaus geht die Bürgergruppe mit der Stiftung trias einen Erbbaurechtsvertrag für 99 Jahre (oder auch zeitlich unbefristet) ein, der die langfristigen Rechte und Pflichten regelt und eine dauerhafte Nutzung in Sinne der Bürgergruppe auf dem Grundstück sichert.



Rechtsformen für bürgerschaftliche Initiativen

:: Eingetragener Verein (e. V.)

Eingetragene Vereine agieren in dem festgelegten Rahmen des Vereinsrechts nach dem BGB (§§ 21-79). Die Ziele sind satzungsmäßig festgelegt, ebenso wie die Rechte und Pflichten der Mitglieder. Ein gewählter Vorstand führt die Geschäfte des Vereins und haftet im Rahmen des Vereinsrechts. Für Dritte, wie eine Kommune oder deren Verwaltung, ist der eingetragene Verein besser kalkulierbar und verstetigt, „man kann mit ihm rechnen“. Nachteilig ist das Eintragungsverfahren, aber auch die fortlaufende Verwaltung eines Vereins mit Haushaltsführung, Mitgliederbetreuung und Satzungsaktualisierung.

Zur Eintragung eines Vereins sind in der Regel sieben Mitglieder nötig, zum Fortbestand reichen mindestens drei Mitglieder. So leicht wie sich der Verein im Vergleich zur Stiftung oder zur GmbH gründen lässt, so leicht ist auch seine Auflösung. Dessen sollten sich insbesondere Bürgergruppen bewusst sein, die Wert auf Beständigkeit legen.

:: Nicht eingetragener Verein

In einem nicht eingetragenen Verein verfolgen die Mitglieder, wie auch im eingetragenen Verein, ein gemeinsames Ziel – den Vereinszweck. Beide verfügen über eine Satzung, einen Vorstand und veranstalten Mitgliederversammlungen. In beiden Fällen handelt es sich um körperschaftliche Organisationen mit einem Vereinsnamen.

Im Gegensatz zum eingetragenen Verein stellt ein nicht eingetragener Verein keine juristische Person dar und ist somit nicht rechtsfähig. Weiter ist er nicht grundbuchfähig, bei einer Eigentumsübernahme treten die Mitglieder als Eigentümer ein. Die Mitglieder haften nicht persönlich bei Vereinsschulden, der Vereinsvorstand als Bevollmächtigter sorgt für die persönliche Haftungsfreiheit seiner Mitglieder.

Das Vereinsvermögen gehört den Mitgliedern in Form eines Gemeinschaftsvermögens (Gesamthandsgemeinschaft), das einzelne Mitglied hat keine Verfügungsrechte über das Vermögen und wird bei Vereinsaustritt nicht anteilig ausgezahlt – das Vermögen bleibt im Besitz des Vereins. Zur Gründung sind mindestens zwei Mitglieder notwendig.



Giebelzeile in Celle

:: Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

In einer GmbH finden sich Gesellschafter zusammen, die durch Einlagen eines Kapitals den Grundstock einer gemeinsamen Unternehmung, z.B. Firmengründung oder Hauskauf, legen. Die Gründungseinlage aller Gesellschafter beträgt mindestens 25.000 EUR. Die Gesellschafter sind prozentual nach ihren Einlagen am Verlust und Gewinn beteiligt. Ein Geschäftsführer regelt die Geschäfte. Die Haftung der Gesellschafter ist auf das eingelegte Kapital begrenzt. Diese Gesellschaftsform unterliegt den Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Handelsgesetzbuchs (HGB).

Als vorteilhaft wird die GmbH – im Vergleich zur Genossenschaft – angesehen, da sie geringeren Verwaltungsaufwand und keine Mitgliedschaft in einem Prüfverband voraussetzt.

:: Eingetragene Genossenschaft (eG)

Unter einer Genossenschaft versteht man den Zusammenschluss von natürlichen bzw. juristischen Personen. Zweck einer Genossenschaft ist der Erwerb oder die wirtschaftliche bzw. soziale/kulturelle Förderung ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Die Genossenschaft unterliegt der Besteuerung nach dem Körperschaftsteuergesetz (Ausnahme: Wohnungsgenossenschaften). Die Regelungen der Genossenschaft bestimmen sich nach dem Genossenschaftsgesetz. Gegenüber den Gläubigern haftet nur das Vermögen der Genossenschaft. Voraussetzung der Gründung ist eine Satzung. Organe der Genossenschaft sind der Vorstand und der Aufsichtsrat. Die Genossenschaft ist durch den Vorstand zur Eintragung in das Genossenschaftsregister anzumelden. Eine Genossenschaft eignet sich besonders für größere Bürgergruppenprojekte.

Exkurs: Gemeinnützigkeit

Viele der genannten Rechtsformen können als gemeinnützig im Sinne der Abgabenordnung vom Finanzamt anerkannt werden. Zu den bekanntesten zählen der gemeinnützige Verein oder die gemeinnützige GmbH (gGmbH), doch auch für Genossenschaften ist die Anerkennung der Gemeinnützigkeit möglich.

Zwei Besonderheiten bestehen bei einer gemeinnützigen GmbH: Alle Gewinne müssen für den gemeinnützigen Zweck Verwendung finden, Gesellschafterausschüttungen gibt es daher nicht. Daneben dürfen die Gesellschafter ihre Anteile nicht teurer verkaufen als sie diese eingebracht haben.

Die Prüfung und Anerkennung der Gemeinnützigkeit stellt einerseits höhere Anforderungen an die Führung und Verwaltung der Rechtsform dar, sie genießt jedoch vielfach ein hohes Vertrauen bei Unterstützerinnen und Sympathisanten. Zusätzlich kann durch die Einnahme von Spenden und die Ausgabe von Spendenquittungen die Unterstützungsbereitschaft deutlich verbessert werden.

Wichtig: Die Bereitstellung von Wohnraum kann nicht als gemeinnützig anerkannt werden. Durch Zielsetzungen wie bspw. die Denkmalpflege, die Jugend- und Altenhilfe oder die Förderung des Natur- und Umweltschutzes kann die Anerkennung der Gemeinnützigkeit erreicht werden.

:: Baugruppe / Wohnungseigentümergeinschaft (GbR, WEG)

Besonders in Berlin entstand nach dem Ende der DDR eine Vielzahl an Baugruppen, welche sich der historischen Altbausubstanz annahmten und die, meist mit viel Eigenleistung, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchführten. Ausschlaggebend war oftmals die Erkenntnis, dass neben der Rettung der historischen Bausubstanz auch betriebs- wie volkswirtschaftliche Vorteile eine Sanierung rechtfertigten.

Als Rechtsform wurde vielfach die GbR, aber überwiegend die Genossenschaft gewählt, angelehnt an die historischen Vorbilder der zu Beginn des 20. Jahrhunderts gegründeten Bau- und Wohngenossenschaften. Nach der Umsetzung der ersten Bauprojekte zur Eigenversorgung wurden, oftmals nach einer Konsolidierungsphase, in einigen Fällen weitere Projekte durch die Genossen selbst durchgeführt oder finanziell unterstützt.

In einigen Fällen wurde ein Rückgang der Solidarisierung innerhalb der Genossenschaften beobachtet, welcher durch Privatisierungen des genossenschaftlichen Eigentums zu Gunsten von Wohneigentümergeinschaften (WEG) zum Ausdruck kam. Als vorteilhaft werden die getrennte Beleihbarkeit, aber auch die Vererbbarkeit und Veräußerbarkeit der einzelnen Wohnungen angesehen. Die WEG regelt die Rechtsverhältnisse untereinander sowie die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums. WEG sind im Wohnungseigentumsgesetz gesetzlich geregelt.



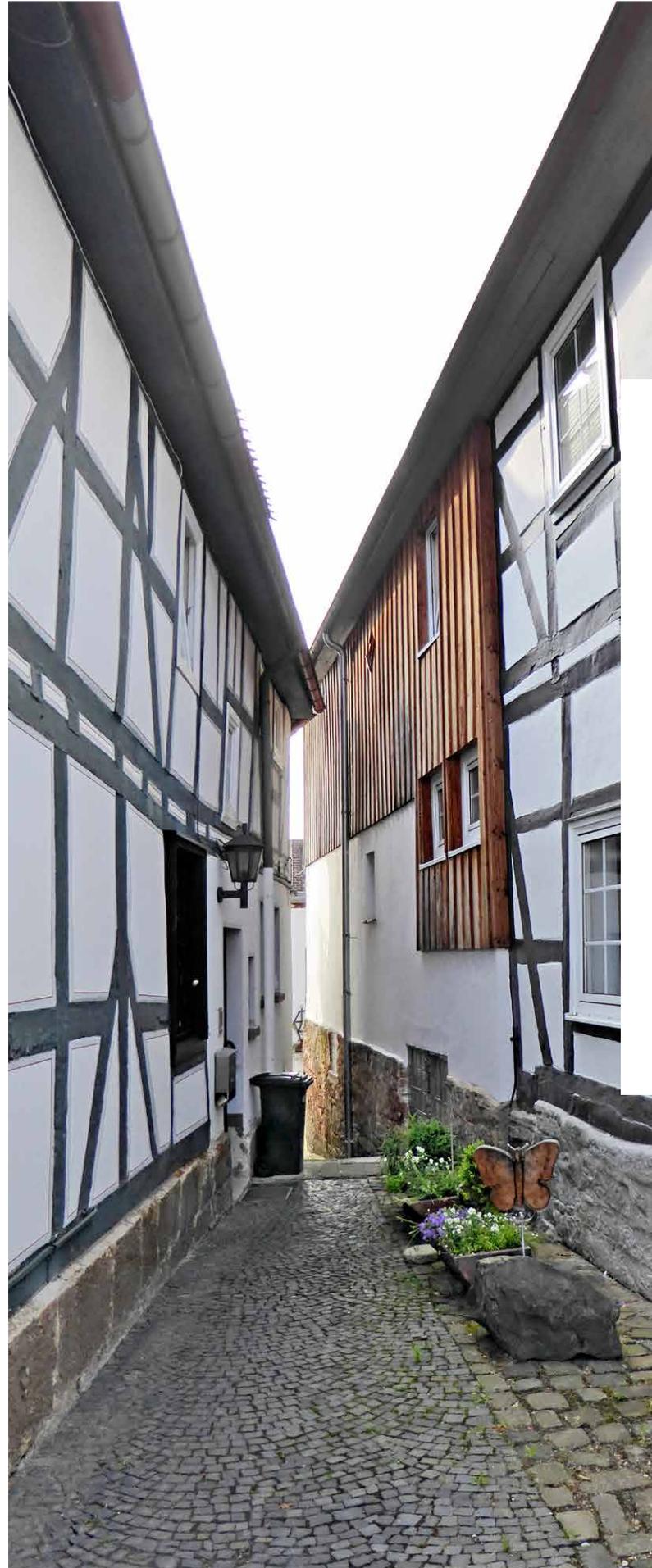
Blickwinkel in Hann. Münden mit Fulda

Wie kann die Projektfinanzierung gelingen?

Im Netzwerk des Bürgerfonds steht umfangreiches Wissen zur Nutzung von Förderprogrammen zur Verfügung. Das bundesweit vielfältige Spektrum an Einzelprogrammen soll hierdurch genutzt werden.

Fördermittelgeber sind insbesondere:

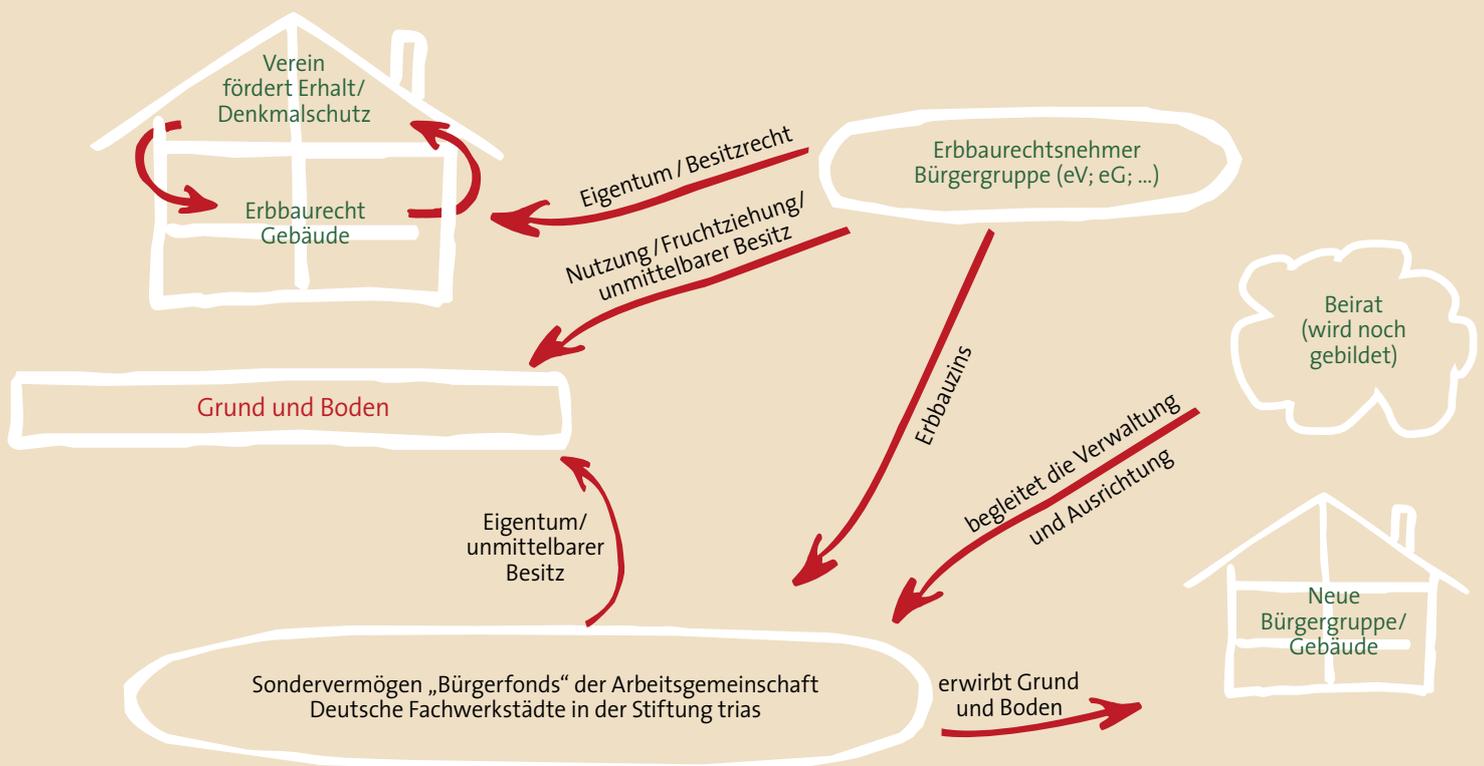
- > Die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung, insbesondere die Städtebauförderungsprogramme „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „Soziale Stadt“
- > Programme der Länder
- > Ergänzende Fachprogramme stehen u. a. von Seiten der Denkmalpflege und im Rahmen der Energiewende, z. B. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), zur Verfügung. Besonders hervorzuheben sind die KfW-Förderprogramme zum Energiestandard „KfW-Effizienzhaus Denkmal“, welche direkte Förderanteile neben einem Kreditanteil enthalten und sich besonders gut für denkmalgeschützte Fachwerkhäuser eignen.



Winkel in Waldeck

Wie funktioniert der Bürgerfonds?

Abb. 1: Die Funktionsweise des Bürgerfonds



Zentraler Baustein des „Bürgerfonds“ ist ein 2018 gegründetes Sondervermögen der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte bei der Stiftung trias. Damit soll der Grunderwerb bzw. der Kauf von historischen Immobilien ermöglicht werden. Das Grundstück wird in das hierfür gebildete Sondervermögen „Bürgerfonds“ übernommen.

Die Bürgergruppe erhält ein Erbbaurecht und hat so alle Freiheiten, Grundstück und Gebäude nach ihren Vorstellungen zu nutzen. Die Bürgergruppe sichert und saniert das Gebäude und/oder organisiert Zwischennutzungen.

Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte und der Stiftung trias entwickelt die Initia-

tive Nutzungskonzepte, welche dauerhafte Einnahmen ermöglichen. Die Finanzierung der anschließenden Sanierung erfolgt über Eigenkapital, Darlehen und die zu erwartende Rendite. Der zu zahlende Erbbauzins wird langfristig für weitere Projekte und die gemeinnützigen Ziele des Sondervermögens zur Verfügung stehen.

Mit dem Fonds wird zugleich ein Finanzierungsmodell aufgebaut, das sich als revolvierender (genauer: thesaurierender) Fonds teilweise selbst finanzieren kann. Bodenwerterträge können so dauerhaft für die Sicherung von Immobilien verfügbar gemacht, die Spekulation mit Grund und Boden verhindert und die Städtebauförderung entlastet werden.

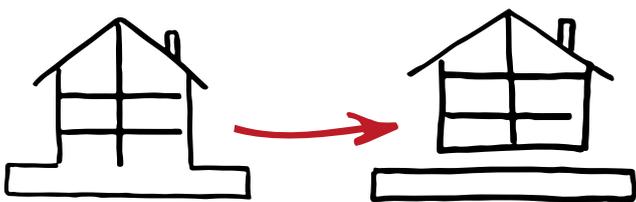
Das Erbbaurecht

... als Gestaltungsinstrument der Bürgerfondsprojekte

Das 1919 umfassend neugeregelte Erbbaurecht sollte der Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden, sowie der Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit preiswertem, angemessenem Wohnraum dienen.

Wenn es um innovative Ziele wie:

- > Soziales Miteinander, Mitbestimmung bei Wechsel von Projektmitgliedern
- > Spekulationsverhinderung, um preislich günstigen Wohnraum zu erhalten.
- > ökologisches Bauen und ökologische Bestandserhaltung geht, eignet sich dieses Rechtsinstrument daher auch heute besser zur Sicherung dieser Ziele als etwa das Wohnungseigentum(sgesetz), welches sich am Eigentums-Schutzgedanken des BGB orientiert.



Zum Wesen des Erbbaurechts

Zu einem Grundstück gehören nach dem deutschen Sachenrecht alle mit diesem fest verbundenen Bestandteile: das Haus und sogar fest verankerte Maschinen. Deshalb wird im Grundbuch regelmäßig nur das Grundstück beschrieben. Jeder kann davon ausgehen, dass alle darauf befindlichen Gebäude mit dazu gehören. Grundsätzlich kann aber jeder Grundstückseigentümer Erbbaurechte vergeben.

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund und Boden zu haben. Man erhält sozusagen „Eigentum auf Zeit“. Durch notariellen Vertrag vergibt der Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht. Es entstehen dadurch zwei Grundbücher. Denn für das Gebäude (juristisch gesehen bezeichnet man es als das „Erbbaurecht“) wird nunmehr ein eigenes Grundbuch gebildet, zusätzlich zu dem Grundbuch für das Grundstück.

Auch die Bildung von Wohnungsgrundbüchern ist möglich. Man spricht dann von Wohnungserbbaurecht. Die rechtlichen Grundlagen stehen im Erbbaurechtsgesetz, in dem auch die Beleihbarkeit des Erbbaurechts geregelt ist.

Das Erbbaurecht in der Finanzierung

Im Gegensatz zur Miet- oder Pachtsituation kann das Erbbaurecht beliehen werden. Der Erbbaurechtsnehmer kann also das Gebäude als Banksicherheit für seine Finanzierung nutzen. Die Stiftung trias hat sich zur Aufgabe gemacht, Grundstücke in ihr Stiftungsvermögen aufzunehmen, sie dadurch der Spekulation zu entziehen und über den Erbbaurechtsvertrag gleichzeitig die Ziele des Projekts zu sichern.

In diesem Prozess empfiehlt es sich, die Banken frühzeitig einzubinden, ihnen den Text des Erbbaurechtsvertrages zu überlassen und die Beleihungsmodalitäten gemeinsam zu besprechen.

Neben den bekannten großen Erbbaurechtsausgebern, den Kirchen und den Kommunen, hat sich die Stiftung trias zur Aufgabe gemacht, Grundstücke in ihr Stiftungsvermögen aufzunehmen, sie dadurch der Spekulation zu entziehen und über den Erbbaurechtsvertrag gleichzeitig die Ziele des Projektes zu sichern. In diesem Fall wird das Erbbaurecht folglich sehr bewusst als rechtliches Gestaltungselement eingesetzt.

Die Stiftung trias knüpft damit an die Tradition der großen Bodenreformer an. (Owen, Gesell, Steiner, Damaschke u.a.)



Eschwege Altstadt

Wie der Bürgerfonds für Fachwerkstädte das Erbaurecht nutzen kann

Das Erbaurecht bietet die Möglichkeit, ein langfristiges Nutzungsrecht an einem fremden Grundstück zu erwerben, ohne dieses kaufen zu müssen. Es kann, als grundstücksgleiches Recht, belastet, vererbt und veräußert werden.

Mit dem Erbaurecht gehen alle Belange des Grundstücksunterhalts und der -bewirtschaftung sowie sämtliche öffentliche Lasten und Abgaben auf den Erbbaurechtsnehmer über. Dies bedeutet einerseits eine wesentliche Vereinfachung der Grundstücksverwaltung für den Erbbaurechtsgeber. Zum anderen ermöglicht es dem Erbbaurechtsnehmer umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten bei der Bewirtschaftung des Grundstücks. Das Erbaurecht ist grundsätzlich auf jedes Grundstück, unabhängig von der jeweiligen Nutzung, anwendbar.

In Zusammenarbeit mit den Bürgergruppen sollen Immobilien gefunden, gesichert und wiederbelebt werden. Der dabei zu zahlende Erbbauzins geht in das hierfür gebildete Sondervermögen „Bürgerfonds“ der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. ein und wird langfristig für weitere Projekte zur Verfügung stehen.

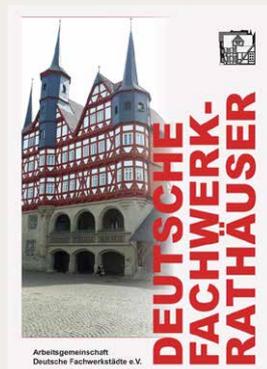
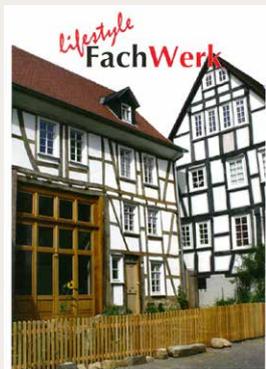
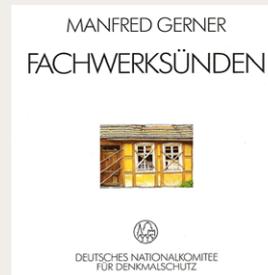
Der Vertrag enthält neben den üblichen Vertragsbedingungen einen „Zweckbindungsparagrafen“. Gemeinsam mit den zukünftigen Erbbaurechtsnehmern werden damit Projektziele festgeschrieben, deren Einhaltung die Stiftung trias langfristig absichert.

So hilft sie in einigen Projekten beispielsweise, die Bereitstellung günstiger Flächen für Künstler, Kulturschaffende und kleine Handwerksbetriebe oder dauerhaft günstige Mieten für Menschen mit geringem Einkommen zu sichern. Andere Projekte nutzen die Stiftung, um eine Mischnutzung von sozialen Einrichtungen, Kleingewerbe und Kunst in einem Projekt langfristig zu ermöglichen. Auch eine Abstufung des Erbbauzinses kann vereinbart werden, um soziale oder gemeinnützige Nutzungen (wie die Denkmalpflege) zu begünstigen und die Solidarität von gewerblichen Nutzungen sicherzustellen. Durch die Zweckbindung ist es nicht zuletzt möglich, die idealistischen Ansätze und die ehrenamtliche Arbeit der Pioniergeneration gegen eine Privatisierung abzusichern. Die Stiftung trias schützt somit langfristig die Ziele der Gründerinnen und Gründer eines Projekts.

Unter www.stiftung-trias.de/publikationen sowie in unserer Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ finden Sie eine ausführliche Erläuterung des Erbaurechts.

Broschüren ...

Ein Überblick über die Broschüren der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte sowie der Stiftung trias zeigt den praktischen und auch Bildungsaspekt des Arbeitsansatzes.



Herausgeber:

Arbeitsgemeinschaft
Deutsche Fachwerkstädte e. V.
Propsteischloss, Roter Bau
Johannesberger Straße 2
36041 Fulda
Fon +49 661 3804439
Fax +49 661 94250366
www.fachwerk-arge.de

Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung für
Boden, Ökologie und Wohnen
Martin-Luther-Straße 1
45525 Hattingen (Ruhr)
Fon +49 2324 9022213
www.stiftung-trias.de
www.wohnprojekteportal.de

StadtLand GmbH
Pfaffendorfer Str. 26
04105 Leipzig
Fon +49 341 4807026
Fax +49 341 4806988
www.stadtland.eu

ISBN 978-3-948240-07-3

