Ausbildung und Karriere

Wissenserwerb in der Praxis

Gespräch mit GEWOBAG-Auszubildenden über die Relevanz des Erbbaurechts für ihr „Parkhaus-Projekt"

Als Laie leuchtet es nicht auf Anhieb ein, warum man vom Erbbaurecht Ahnung haben muss, um ein Parkhaus in Zukunft besser vermarkten zu können. Hat jemand das Parkhaus geerbt und entstehen dadurch die Schwierigkeiten?

Es ist einfach so, dass das Parkhaus auf zwei Grundstücken steht. Und das eine Grundstück gehört uns und das andere einem anderen Eigentümer, der uns das Erbbaurecht eingeräumt hat. An diesen Eigentumsverhältnissen kann man erstmal nichts ändern, sie gelten in diesem Fall für 99 Jahre.

Sie haben sich ja schon in der Berufsschule mit dem Thema Erbbaurecht beschäftigt. Jetzt taucht das Thema bei der projektorientierten Ausbildung auf. Was war dabei neu für Sie oder besonders spannend?

Man versteht die Dinge natürlich noch mal besser, wenn man ganz konkret mit einem Thema befasst ist und eine Lösung finden muss, als wenn man ausschließlich etwas dazu in der Schule hört. In der Schule haben wir gelernt, dass beispielsweise Kirchen häufig Erbbaurechte vergeben und dann Entschädigungen zahlen. Wenn man so etwas nur hört, dann ist das etwas ganz anderes, als wenn man konkret ein Projekt hat, bei dem das Thema eine Rolle spielt. Man kann sich das Wissen dann einfach besser merken und sich Dinge besser vorstellen. Und das konkrete Wissen ist die Voraussetzung, um Entscheidungen treffen zu können.

Gehört der GEWOBAG das Parkhaus, und wenn es so ist, dann könnte man es ja theoretisch abreißen?

Ob man das Parkhaus abreißen dürfte, hängt von den Regelungen im Erbbaurechtsvertrag ab. Nach dem, was wir jetzt wissen über das Erbbaurecht und die konkreten Verhältnisse beim Parkhaus, wäre es nicht sinnvoll, das Parkhaus abzureißen – selbst wenn wir mit guten Gründen dafür plädieren würden. Die Finanzierung des Parkhauses ist an öffentliche Fördermittel und damit an Auflagen gebunden. Aber das ist ein ganz eigenes Thema und wird in einem späteren Beitrag vertieft.

Und die GEWOBAG könnte nicht entscheiden: Wir verkaufen das Grundstück?

Auch ein Verkauf wäre grundsätzlich möglich, aber in diesem Fall aus denselben Gründen nicht sinnvoll.

Die Fragen stellte Dr. Gabriele Mittag, Pressesprecherin der GEWOBAG.

v.l.n.r.: Jennifer Kunert, Adrian Mascher, Dominik Heyne, Friedericke Falke, Vivian Dlugosch, Dalamin Alkabir.

Die Antworten stammen von den GEWOBAG-Auszubildenden, die zum Projektteam gehören: Friederike Falke, Jennifer Kunert, Vivien Dlugosch, Dominik Heyne.

Eigenverantwortung

Das GEWOBAG-Parkhausprojekt

Sechs GEWOBAG-Auszubildende im zweiten Ausbildungsjahr bearbeiten im Rahmen ihrer projektorientierten Ausbildung eine anspruchsvolle Aufgabe: Sie entwickeln Nutzungskonzepte für ein in die Jahre gekommenes Parkhaus. Dem Nachwuchs wird im GEWOBAG-Unternehmen von Anfang an viel Eigenverantwortung übertragen. Ihn selbständig Lösungen für komplexe Sachverhalte erarbeiten zu lassen, ist ein zentraler Aspekt der projektorientierten Ausbildung, die die GEWOBAG seit 2010 anbietet. Damit sollen junge Mitarbeiter praktisches Handlungswissen gewinnen, das sie auf das zukünftige Arbeitsleben vorbereitet. Im Mittelpunkt des Parkhaus-Projektes steht ein Parkhaus aus den 1960er Jahren. Das Gebäude befindet sich in einem optisch schlechten Zustand, viele der 120 Stellplätze sind nicht vermietet. Die Auszubildenden sollen ermitteln, wie das in Schöneberg gelegene Parkhaus von der GEWOBAG wieder erfolgreicher bewirtschaftet werden kann. Viele Ausbildungsinhalte, die auch in der Berufsschule vermittelt werden, finden so im Rahmen des Projektes ihre Vertiefung und praktische Anwendung.

Praxis und Ausbildung

Das Erbbaurecht

An dieser Stelle werden in Zukunft für Auszubildende praxis- und prüfungsrelevante Inhalte verständlich dargestellt.

Von RAin Christine Reinhold*

Wie man am dargestellten Projekt der Auszubildenden der GEWOBAG sehen kann, bringt das Erbbaurecht immer eine weitere Ebene in die Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen eines Sachverhaltes. Es taucht das Problem auf, dass der Eigentümer des Grundstückes nicht der Eigentümer des Gebäudes ist, welches sich auf dem Grundstück befindet. In der Praxis stellt sich dann die Frage, welche Befugnisse haben die Beteiligten?

Das Erbbaurecht ist ein beschränkt dingliches Recht. Beschränkt ist es deshalb, weil es gegenüber dem Vollrecht (dem Eigentum) in seinem Inhalt eingeschränkt ist. Was darf denn nun der Erbbaurechtsinhaber mit dem Grundstück machen?

In § 1 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) ist der Inhalt des Rechtes geregelt. „Der Inhaber des Erbbaurechts hat das zeitlich befristete Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude errichten oder nutzen zu dürfen." Es unterscheidet sich von den Dienstbarkeiten dadurch, dass das Erbbaurecht nur für ein Bauwerk bestellt werden kann. Ferner ist es als grundstücksgleiches Recht veräußerbar, belastbar und vererbbar. Während der Wohnungseigentümer Miteigentum am Grundstück verbunden mit Sondereigentum an abgeschlossenen Räumen erwirbt, wird der Erbbauberechtigte Eigentümer des gesamten Gebäudes.

Das bedeutet, während im Normalfall der Eigentümer des Grundstückes auch der Eigentümer des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes ist, ist der Fall hier anders gelagert. Bei einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück fallen das Eigentum am Gebäude und das Eigentum an Grund und Boden auseinander. Das Gebäude wird zum wesentlichen Bestandteil (§ 94 BGB) des Erbbaurechts (§ 12 ErbbauRG). Eigentümer des Gebäudes wird also der Erbbauberechtigte, der nicht Eigentümer des Grundstückes ist. Der Eigentümer behält somit sein Eigentum an dem Grundstück und kann dafür Sorge tragen, dass die Gebäude für einen bestimmten Zweck errichtet und genutzt werden. So vergeben beispielsweise Kirchen Erbbaurechte an Familien mit Kindern oder an

*) Schulleiterin der Berufsschule der Akademie der Immobilienwirtschaft Berlin e. V.

gemeinnützige Einrichtungen. Gerade dort, wo durch steigende Baulandpreise der Eigenheimbau für eine Familie mit Kindern und durchschnittlichem Einkommen zum wirtschaftlichen Wagnis wird, kann die Vergabe von Erbbaurechten dazu führen, dass der Eigenheimbau finanzierbar ist, denn die Kosten dafür vermindern sich um den Kaufpreis für das Grundstück. Das Erbbaurecht kann somit über einen entsprechend niedrig gehaltenen Erbbauzinssatz ein Mittel der Wohnungsbauförderung für Personenkreise sein, denen der Kauf eines Grundstückes finanziell nicht möglich ist. Als Gegenleistung für die Einräumung eines solchen Erbbaurechts erhält der Eigentümer den Erbbauzins.

Wie jedes andere beschränkte dingliche Recht an Grundstücken entsteht auch das Erbbaurecht durch Einigung und Eintragung im Grundstücks-Grundbuch (§ 873 BGB). Die Einigung nach § 873 BGB ist zu unterscheiden von dem schuldrechtlichen Grundgeschäft, dem Erbbaurechtsvertrag, der zwischen den Parteien geschlossen wird. Dieser muss notariell beurkundet werden. Seine zwingenden Mindestinhalte bestimmen sich nach § 2 ErbbauRG. Darunter fallen z. B. Vereinbarungen über die Errichtung, die Instandhaltung und über die Verwendung des Bauwerkes. Weiterhin gehören zum Inhalt des Erbbaurechtsvertrages auch Regelungen zum Heimfall. Der Heimfall stellt eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten dar, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zurück zu übertragen. Das können Gründe sein, die in der Person des Erbbauberechtigten liegen. So ist es beispielsweise möglich, dass der Heimfall eintritt, wenn der Erbbauberechtigte in der Insolvenz ist, das Bauwerk nicht fristgerecht errichtet oder vereinbarungswidrige Veränderungen oder Nutzungen des Bauwerkes vorgenommen werden. Kirchliche Eigentümer haben die Möglichkeit, in den Vertrag aufzunehmen, dass das Erbbaurecht nur an Kirchenmitglieder vergeben wird und der Heimfall bei einem Kirchenaustritt stattfindet.

Die Laufzeit des Erbbaurechts ist gesetzlich nicht vorgegeben. In der Regel werden Laufzeiten zwischen 40 und 99 Jahren vereinbart. Bei der Bestellung des Erbbaurechts wird ein Erbbaugrundbuch angelegt, welches in seinem Aufbau dem „normalen" Grundbuch entspricht. Als Gegenleistung für die Einräumung des Erbbaurechts erhält der Eigentümer den schon erwähnten Erbbauzins. Die Höhe kann zwischen den Parteien frei vereinbart werden. Um die Zahlung des Erbbauzinses abzusichern,

IHK Berlin

Die IHK Berlin ist das Netzwerk der Berliner Wirtschaft und vertritt über 270.000 Mitgliedsunternehmen. Wir sind kritischer Partner der Politik, kundenorientierter Dienstleister für unsere Mitglieder und unabhängiger Anwalt des Marktes. Wir machen uns für den Erfolg der Berliner Wirtschaft stark.

Wir suchen für die Branche „Bau und Immobilien"

eine Branchenkoordinatorin/einen Branchenkoordinator

zum schnellstmöglichen Zeitpunkt.

In dieser Funktion obliegt Ihnen in der IHK die inhaltliche Führung und Koordination der branchenrelevanten Themen der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Zu Ihren Aufgaben zählt das Erarbeiten von Stellungnahmen zu aktuellen Themen aus der der Bau - und Immobilienwirtschaft, beispielsweise zur Wohnungsmieten- und Wohnungsbaupolitik oder zur Bauordnungspolitik. Zum Aufgabenprofil gehört auch, branchenspezifische Informationen aufzuarbeiten und diese sowohl extern als auch intern zur Verfügung zu stellen sowie die bereichsübergreifende Zusammenarbeit zu Themen der Branche innerhalb der IHK zu fördern. Sie besuchen Unternehmen vor Ort und halten Kontakt zu den Spitzen der branchenspezifischen Fachverbände. Sie sind dafür verantwortlich, Mitglieder über aktuelle Entwicklungen bei relevanten Themen der Branche zu informieren. Ferner unterstützen Sie die Öffentlichkeitsarbeit der Branche Bau und Immobilien, d.h., dass Sie Pressemitteilungen erarbeiten, Beiträge für die Berliner Wirtschaft schreiben, Newsletter erstellen und Merkblätter und Broschüren zu speziellen Branchenthemen verfassen. Als Branchenkoordinator/in vertreten Sie die IHK und ihre Positionen in unterschiedlichen Gremien beispielsweise des DIHK oder der Berliner Senatsverwaltungen und konzipieren Veranstaltungen und Seminaren zu den Themen der Branche.

Für diese sehr umfangreiche und abwechslungsreiche Aufgabenstellung bringen Sie eine abgeschlossene Hochschulausbildung, idealerweise mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt oder entsprechender Zusatzqualifikation und eine durch Erfahrung nachgewiesene sehr gute Fachkompetenz, z.B. in der Immobilienkalkulation oder Projektentwicklung, mit. Sie überzeugen durch selbständiges und selbstverantwortliches Handeln, politisches Interesse, Zuverlässigkeit, Flexibilität und Belastbarkeit. Sie verfügen über ein hohes Maß an Teamfähigkeit, Initiativgeist, ein sehr gutes Informationsmanagement, ein gewandtes mündliches und schriftliches Ausdrucksvermögen, Netzwerkkompetenz und über die Fähigkeit, Veranstaltungen zu moderieren. Sie arbeiten durchsetzungsstark und lösungsorientiert und sehen sich als Trendscout, der Anforderungen an zukünftige IHK-Arbeit erkennt und umsetzt.

Wir bieten Ihnen ein abwechslungsreiches, anspruchsvolles Arbeiten in einem netten Team und garantieren Ihnen eine leistungsgerechte Vergütung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung.

Bitte senden Sie uns Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen an folgende Adresse:

IHK Berlin
z.Hd. Frau Beate Bergmann
Fasanenstraße 85
10623 Berlin
Beate.Bergmann@berlin.ihk.de

kann in der Abteilung II des Erbbaugrundbuchblattes eine Reallast eingetragen werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt im Hinblick auf den Erbbauzins ist, dass dieser im Rahmen der Laufzeit an bestimmte Preisindizes angepasst werden kann. Das ist vor allem im Hinblick auf die lange Laufzeit der Verträge wirtschaftlich sinnvoll. Dadurch kann der Erbbauzins zum Beispiel an steigende Grundstückspreise oder an die Inflationsrate angepasst werden. Das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung wird dadurch auch über die langen Vertragslaufzeiten gesichert.

Nach Ablauf der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Zeit erlischt das Erbbaurecht. Damit wird der Eigentümer des Grundstückes auch wieder Eigentümer des Gebäudes. Im Erbbaurechtsvertrag können Vereinbarungen getroffen werden, ob und in welcher Höhe der Eigentümer des Grundstücks eine Entschädigung für das Bauwerk leisten muss, oder aber eine Entschädigungsleistung ist gesetzlich zwingend vorgeschrieben. Letzteres ist dann der Fall, wenn das Erbbaurecht vergeben wurde, um den Wohnungsbau für einkommensschwache Bevölkerungsschichten zu fördern. Gemäß § 27 Abs. 2 ErbbauRG sind dann zwingend zwei Drittel des Verkehrswertes des Gebäudes zu erstatten. Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, dass er das Erbbaurecht verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, so erlischt auch sein Anspruch auf die Entschädigung. Wie man sieht, kann das Erbbaurecht für beide Vertragsparteien Vorteile haben. Ob die Entscheidung – Erwerb eines Grundstückes als Eigentümer oder Erwerb eines Erbbaurechts – wirtschaftlich sinnvoll ist, hängt auch von der Höhe des jeweiligen Erbbauzinses und der Entwicklung der Zinsen für Baukredite ab.

Erbbaurecht auf einen Blick

Inhalt: zeitlich befristetes Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen

Erwerb: Abschluss eines notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrages und Eintragung im Grundbuch, Abteilung II, 1. Rang, Einrichtung eines Erbbaugrundbuches

Heimfall: Pflicht zur Rückübertragung des Rechts an den Eigentümer

Besonderheiten: Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts

Gegenleistung: Erbbauzins ggf. mit Anpassungsklausel an Indizes

Gute Angebote für den denkbar schlimmsten Fall

Berufsunfähigkeitsschutz für Azubis und Studenten

Für junge Leute ist eine Berufsunfähigkeitsversicherung besonders wichtig. Denn sie haben nicht einmal Anspruch auf die magere Erwerbsminderungsrente vom Staat, wenn sie während ihrer Ausbildung berufsunfähig werden. Wenigstens haben sie gute Chancen, preiswert eine private Berufsunfähigkeitsversicherung zu besten Bedingungen zu bekommen. Die günstigsten empfehlenswerten Angebote im aktuellen Test der Zeitschrift Finanztest stammen von Allianz, Axa und Barmenia.

Mit einer Berufsunfähigkeitsversicherung bekommen junge Leute eine Rente, wenn sie ihren zuletzt ausgeübten Beruf aufgrund von Invalidität zu mindestens 50 % nicht mehr ausüben können. Der Beruf kann auch die Ausbildung oder das Studium sein. Junge Menschen haben einen großen Vorteil, wenn sie sich schon bald um einen Schutz kümmern. Die meisten von ihnen sind noch topfit. Damit haben sie beste Voraussetzungen, gute und günstige Tarife zu bekommen. Denn je älter jemand beim Abschluss ist, desto größer ist das Risiko, dass er schon Krankheiten hat, die über einen gelegentlichen Schnupfen hinausgehen. Dann gibt es oft nur noch eine Berufsunfähigkeitsversicherung mit Ausschlüssen von Krankheiten oder teuren Risikozuschlägen.

Jahresbeitrag von 400 bis 500 €

Finanztest hat sich Angebote der Versicherer speziell für Auszubildende und Studenten angesehen und empfehlenswerte herausgesucht. Besonders günstig für die Azubis unter den Finanztest-Modellkunden ist die Axa. Männer zahlen 378 € im Jahr, Frauen 483 €. Für die Studenten günstig sind Barmenia mit 366 € Jahresbeitrag für Männer und Allianz mit 421 € pro Jahr für Frauen.

Die Preisangaben von Finanztest gelten für Frauen und Männer, die nicht rauchen und einem von zwei Modellen entsprechen: Sie sind Auszubildende für den Beruf Einzelhandelskaufmann (3. Lehrjahr, Alter 18 Jahre) oder Studenten der Betriebswirtschaft (1. Semester, Alter 20 Jahre). Der Vertrag läuft bis zum 67. Geburtstag. Vereinbart wurde eine Berufsunfähigkeitsrente von 1.000 € im Monat.

Das Überschusssystem für die Preisangaben ist die Beitragsverrechnung: Das heißt, die Monatsrente von 1.000 € ist garantiert, die Beitragshöhe kann sich ändern, wenn der Versicherer mehr oder weniger Überschüsse erwirtschaftet als kalkuliert.

Die Versicherten erhalten eine Rente, wenn klar ist, dass sie den angestrebten Beruf aufgrund von Krankheit oder Unfall nicht mehr ausüben können oder ihre Fähigkeit, Ausbildung oder Studium fortzusetzen, verloren ist. In allen empfehlenswerten Angeboten können die Studenten und Azubis die vereinbarte Rente erhöhen, wenn sie zum Beispiel ihre Ausbildung abgeschlossen haben oder heiraten. Das ist wichtig, da die Tarife zunächst oft nur eine maximale Monatsrente bei Berufsunfähigkeit von 1.000 € zulassen. Das genügt im Berufsleben wahrscheinlich nicht mehr. Wichtig war auch, dass die Tarife bis zum Renteneintrittsalter von 67 Jahren laufen.

Schutz nach der Ausbildung günstiger

Der frühe Abschluss kann einen weiteren Vorteil haben: Oft zahlen junge Leute über die gesamte Laufzeit nicht mehr oder sogar weniger, als wenn sie erst zu einem späteren Zeitpunkt einen Vertrag abschließen.

Beispiel: Ein Student der Betriebswirtschaftslehre schließt mit 20 Jahren einen Vertrag bei der Allianz ab. Er wird bereits als Student in die günstigste Berufsgruppe eingestuft und zahlt bis zum Laufzeitende des Vertrags mit 67 Jahren jährlich 405 €. Seine Beiträge summieren sich auf rund 19.000 €. Steigt er erst als Betriebswirt mit 30 Jahren ein, muss er jährlich 522 € zahlen. Bis zum Laufzeitende mit 67 Jahren summiert sich das auf rund 19.300 €. Der Student kann sich den Berufsunfähigkeitsschutz zwölf Jahre länger sichern – und zahlt dafür sogar 300 € weniger. Andere Anbieter im Test wie die Swiss Life stufen den Studenten erst in eine günstigere Berufsgruppe ein, sobald er als Betriebswirt arbeitet. Der Gesamtbeitrag fällt dann kaum höher aus, als wenn er erst später einen Vertrag abschließt.

Ob der Versicherer die günstige Eingruppierung von Anfang an oder erst zu einem späteren Zeitpunkt zulässt, müssen Studenten und Azubis im Vorfeld klären und dann auch darauf achten, dass dies tatsächlich umgesetzt wird.

Weitere Informationen: www.test.de

SACHVERSTÄNDIGE
Gutachten und Beratung zu Feuchteschäden, Schimmelpilzbefall, Renovierungszustand, usw.
Wolfgang Dubil
Dipl.-Ing. – Dipl.-Ing. FH – Architekt
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Fon: 030-219 66 889 Mail: gutachten@dubil.de