

NACH AUSSTIEG AUS DER ANSCHLUSSFÖRDERUNG

Geförderter Wohnungsbau auf Erbbaugrundstücken – ein Pyrrhus-Sieg für den Berliner Senat?

Viele vom Ende der Anschlußförderung betroffene Sozialwohnungen sind auf Erbbaurechtsgrundstücken des Landes gebaut worden. Für sie kann sich der juristische Sieg des Landes Berlin vor dem Bundesverwaltungsgericht als wirtschaftlicher Pyrrhus-Sieg für das Land Berlin erweisen.

Von ROLAND R. VOGEL, von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Über lange Jahre wurde der Mietwohnungsbau durch das Land Berlin öffentlich gefördert. So sollten auf Dauer Sozialmieter mit Wohnraum zu vertraglichen Mieten versorgt werden. Die Bauwilligen beschafften sich die erforderlichen Baugelder am Kapitalmarkt bzw. bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (jetzt Investitionsbank Berlin – IBB). Das Land Berlin verpflichtete sich, Aufwendungshilfen zu leisten. Diese deckten die Lücke zwischen der aus den Kapital- und Bewirtschaftungskosten errechneten Kostenmiete und der für Mieter als tragbar eingeschätzten Mietermiete. Die betreffenden Förderbescheide der WBK/IBB sagten für die hier in Rede stehenden Programme in aller Regel 15 Jahre als (Grund-) Förderung zu. Allen am Prozeß der öffentlichen Förderung Beteiligten war bewußt, daß die Lücke nach Ablauf dieser (Grund-) Förderung weiterhin in nahezu unveränderter Höhe bestehen bleiben würde.

Im Februar 2003 beschloß der Berliner Senat den „Ausstieg“ aus der Anschlußförderung rückwirkend zum 1. Januar 2003, zur Entlastung des Berliner Haushalts. Bereits bewilligte Anschlußförderungen sind von dem „Ausstieg“ nicht betroffen.

Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig bestätigte am 11. Mai 2006 diesen Beschluß als rechtmäßig. Damit gibt es für alle derart geförderten Berliner Bauvorhaben mit einem mittleren Bezugstermin ab 1. Januar 1988 keine Anschlußförderung mehr.

Nicht alle Bauherren haben das Grundstück gekauft, auf dem sie einen geförderten Wohnungsbau errichteten. Gängig war auch, Bauten auf Erbbaugrundstücken zu errichten. Dieser gar nicht so seltene Sonderfall soll hier näher beleuchtet werden. Ausgeber solcher Erbbaurechte war u. a. auch der Senat Berlin, der sich so von dem Grundbesitz, seinem Tafelsilber, nicht trennte, sondern laufende Einnahmen generierte.

Der Senat handelte wie ein Grundstückseigentümer, der sich laufende Einnahmen sichern will. Eigentümer begaben Erbbaurechte auf 50, 75 Jahre oder andere Zeiträume. Konnten sie doch nach Abschluß eines Erbbauvertrags mit

einem Erbbauzins rechnen, der zudem regelmäßig an erster Rangstelle des Erbbaugrundbuchs eingetragen wurde. Erbbaurechte wurden als risikolos angesehen.

So weit die Ausgangslage für den Eigentümer, dessen Grundstück – als Stammgrundstück bezeichnet – mit dem Erbbaurecht belastet wird.

Der Vertragspartner, der Erbbauberechtigte, stellt sein Konzept grundsätzlich darauf ab, daß Finanzierungs- und Grundstückskosten aus den Erträgen des Grundstücks generiert werden können. Alle Mieten und sonstigen Einnahmen dienen der Kostendeckung und der Amortisation der über die Fremdmittel hinaus eingesetzten Gelder.

Wegfall der Anschlußförderung = notleidende Erbbaurechte

Nun gibt es die kalkulierte Anschlußförderung nicht mehr. Die Erträge der Investition sind erheblich niedriger als die zuvor über z. B. 30 Jahre kalkulierten Einnahmen.

Theoretisch könnte der Erbbauberechtigte als Vermieter versuchen, die weitaus höhere, zu Beginn errechnete Kostenmiete auf die Mieter zu überwälzen. Das wird aber aufgrund geänderter Marktbedingungen kaum durchsetzbar sein. Die hohe Kostenmiete ist so nur eine „theoretische Miete“. Ohne Förderung fließen die Einnahmen aus dem Erbbaugrundstück spärlicher, erheblich unter der Kostenmiete. Der Erbbauberechtigte bleibt unvermeidlich auf der Differenz zwischen Kosten- und der letztendlich am Markt gemessenen Mietermiete „sitzen“. Die Mietobjekte, bei denen sich diese Lücke auftut, werden notleidend. Für den Grundstückseigentümer aufgrund der guten Rangstelle seines Erbbauzins kein unüberwindlicher Grund zur Sorge.

Eigentümer-Falle: Vorrang einräumung der Finanzierungsmittel

Für auf Erbbaugrundstücken errichtete, mit der Anschlußförderung kalkulierte Vorhaben kommt folgende Usance ins Spiel: Die finanzierenden Banken bestanden regelmäßig auf der Absicherung ihrer Finanzierungsmittel an erster Rang-

stelle und damit auf einem Rangrücktritt des Erbbauzinsanspruchs. Das wurde auch routinemäßig akzeptiert, denn das seinerzeit als langfristig tragfähig angesehene Konzept gab keinen Anlaß, eine Gefährdung der Erbbauzins-Zahlung zu befürchten. Der Erbbauzins rutschte an eine immer noch als ungefährdet angesehene nachrangige Stelle.

Diese Zuversicht stellt sich nun als trügerisch heraus. In so gut wie allen geförderten Vorhaben reichen die Einnahmen ohne die Zahlung der erwarteten Anschlußförderung nicht aus, die Kosten zu decken. Die Tilgung der in aller Regel auf 30 Jahre angelegten Finanzierungsmittel ist noch nicht sehr weit gediehen. In den ersten Jahren, in denen eine Hypothek abgetragen wird, sind die Tilgungsanteile klein. Sie wachsen erst zum Ende der Laufzeit beträchtlich. In allen von mir untersuchten Fällen werden die ohne Förderung verbleibenden Einnahmen nach Deckung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten restlos von den vorrangigen Gläubigern „verbraucht“, deren Ansprüche nicht einmal befriedigt werden können.

Folge für den Grundstückseigentümer

Das vorstehende Szenario zeigt: Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, daß der Erbbauberechtigte Verpflichtungen aus Abt. III des Grundbuchs aus den Grundstückseinnahmen nach Wegfall der Anschlußförderung nicht leisten kann. Damit bleiben auch die Zahlungen auf den Erbbauzins aus. Selbst bei Erwartung steigender Nettomieten, hingegen bei gleichbleibenden Zins- und Tilgungslasten, ist eine Besserung der Wirtschaftlichkeit des Erbbaurechts und damit auch eine Zahlung auf den Erbbauzins nicht zu erwarten. Bislang sehen Eigentümer eines Stammgrundstücks eine „Delle“ im Fluß ihrer Einnahmen. Sie wähen sich zuweilen nach herkömmlicher Betrachtung immer noch in einer komfortablen Situation. In aller Regel wird noch heute am unveränderten Wert ihres Grundstücks nicht gezweifelt. Die Grundstücksgröße mit dem Richtwertansatz multipliziert zeigt keine Beeinträchtigung des Werts. Ob dem so ist, soll hier beleuchtet werden.

Wert des Stammgrundstücks

Der Wert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks bestimmt sich einerseits aus dem Barwert des unbelasteten Bodenwerts, abgezinst vom Zeitpunkt des Auslaufens des Erbbaurechts auf den heutigen Tag. Über den Boden kann der Grundstückseigentümer zweifelsfrei bei Ablauf des Erbbaurechts wieder verfügen.

Die Werthaltigkeit eines Grundstücks wird beim Erwerb eines derart belasteten Grundstücks als vergleichsweise risikolos angesehen, die Investition selbst als inflationsgeschützt. Eine künftige, inflationsbedingte Steigerung des Bodenwerts steht allein dem Grundstückseigentümer zu. Zudem haben die meisten Erbbaurechtsverträge eine Gleitklausel hinsichtlich des Erbbauzinses.

Der vollständige Wert des (als unbebaut betrachteten) Grundstücks realisiert sich also mit dem Ablauf des Erbbaurechts in entsprechend ferner Zukunft. Finanzmathematisch ist der Barwert in weiter Ferne liegender Beträge verschwindend gering, er kann weitgehend vernachlässigt werden.

Am Beispiel eines Stammgrundstücks, dessen Wert mit 1 Mio. € angenommen wird, läßt sich das darstellen: Läuft der Erbbaurechtsvertrag beispielsweise noch 60 Jahre, beträgt der Barwert des belasteten Grundstücks bei einem Zinssatz von 5,5 % gerade einmal 4 % des aktuellen Bodenwerts.

Entscheidend für den Wert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist hingegen die Sicherheit des Eingangs des Erbbauzinses.

In den von mir analysierten Fällen wurden die dem Grundstückseigentümer zustehenden Erbbauzinsen aufgrund des eingeräumten Vorrangs bislang regelmäßig nach Bedienung der (erheblichen) Vorlasten gezahlt. In fast allen Fällen ist nach Wegfall der Anschlußförderung hierzu aber kein Geld mehr da. Aufgrund der Marktlage und sonstiger Bedingungen

können keine höheren Mieteinnahmen generiert werden, die Ausgleich schaffen könnten. Von einem risikolos und dauerhaft eingehenden Erbbauzins kann angesichts der Wirtschaftlichkeit des Erbbaurechts nach Wegfall der Förderung nicht mehr die Rede sein.

Das Objekt gerät immer weiter ins Defizit. Der so selbstverständlich geforderte und gewährte Rangrücktritt läßt den Erbbaurechtsausgeber jetzt „im Regen stehen“. Die Sicherung des Erbbauzinses ist nicht mehr gegeben. Der Grundstückseigentümer sieht keine Zahlungen mehr. Er muß mit einem Totalausfall seines Erbbauzinses rechnen.

Damit tendiert der Wert seines Grundstücks, bezogen auf den Eingang des Erbbauzinses, gegen Null.

In dieser Lage muß der Erbbaurechtsausgeber die Instrumente prüfen, die ihm zur Verfügung stehen, vertragliche wie auch sonstige rechtliche.

Rettenring Heimfallrecht?

Zunächst steht ihm ein gesetzliches, auch vertragliches Heimfallrecht zu. Übt er es aus, hat er zumeist eine Entschädigung für die Baulichkeiten zu leisten, die er im Heimfall erhält. Die Höhe solcher Entschädigungen wird in den Erbbaurechtsverträgen geregelt, zumeist in einem Anteil (z. B. 1/3, 2/3 des Verkehrswerts) des Werts der vom Erbbauberechtigten errichteten Gebäude.

Im Heimfall bleiben alle Belastungen des Erbbaurechts aus Hypotheken, Grund- und Rentenschulden bestehen. Es besteht zwar das Recht, diese Aus-

gleichsschuld mit den Entschädigungsansprüchen der Erbbauberechtigten zu saldieren. In allen von mir untersuchten Fällen war es allerdings so, daß auch nach diesem Ausgleich die Valuta der Fremdmittel den Wert der zu übernehmenden baulichen Anlagen weit überstieg. Übt der Grundstückseigentümer sein Heimfallrecht aus, übernimmt er die Grundschulden des Erbbauberechtigten. Im Heimfall bekäme er ein Objekt, bei dem sich an den Ursachen des Notleidens nichts geändert hat. Die hohen Belastungen, die zum „Crash“ geführt haben, würden weiter getragen werden müssen. Das kann nicht in seinem Sinne sein. Diese Option ist zu verwerfen.

Rescueerwerb des Erbbaurechts durch den Eigentümer des Stammgrundstücks?

Der Grundstückseigentümer könnte im Wege eines „Rescueerwerbs“ das Erbbaurecht übernehmen. Kauft er, bleiben aber auch die Fremdmittel bestehen. Sieht man von einer möglichen Bereitschaft der Gläubiger zu einer Sanierung ab, scheitert diese Variante ebenso an den hohen, bei einem Kauf zu übernehmenden Fremdmitteln.

Zwangsmaßnahmen gegen das Erbbaugrundstück: Zwangsverwaltung

Eine Beschlagnahmung des Erbbaugrundstücks im Wege der Zwangsverwaltung sorgt für eine rangentsprechende Bedienung der Gläubiger aus dem Grundstück. Aufgrund der geänderten

Ertragslage kommen aber bei diesen Grundstücken nicht einmal die Gelder zusammen, die für die vorrangigen Banken gebraucht werden. Es ist nicht zu erwarten, daß auf diese Weise der Eigentümer des Stammgrundstücks an Zahlungen auf seinen Erbbauzins kommt. Die Bankansprüche gehen vor.

Welchen Nutzen bringt dem Grundstückseigentümer eine Zwangsverwaltung? Erfahrungsgemäß gibt es nur seltene Ausnahmen von der allgemeinen Erkenntnis, daß die Ertragsituation erhalten oder gar verbessert wird, wenn ein Renditeobjekt unter Zwangsverwaltung gestellt wird. Zwangsverwaltungen übernehmen lediglich für Übergangszeiträume die Verantwortung für ein Mietobjekt. Von ihnen ist kein auch nur annähernd vergleichbares Engagement zu erwarten, wie es ein professioneller Hausverwalter an den Tag legen muß, der, um seinen Hauseigentümer zufriedenzustellen, im Konkurrenzkampf bestehen muß. Die nachgewiesene Fähigkeit, eine kunden-, sprich mieterorientierte Betreuung eines Mietobjekts aufzubauen, zählt nicht zum Anforderungsprofil eines Zwangsverwalters. Zwangsverwalter können angesichts der augenblicklichen Marktlage Gebühreneinbußen durch Leerstände und abbröckelnde Mieten nur mühsam über eine bessere Vermietung eines zwangsverwalteten Objekts ausgleichen. Das kostet umfangreiche Vermietungsbemühungen mit zahlreichen Besichtigungen und Betreuungen von Mietern. Leichter fällt ihnen, einfach weitere Zwangsverwaltungsobjekte zu übernehmen und daraus mögliche Einbußen bei den schon zwangsverwalteten Objekten zu kompensieren.

Die Nachteile einer Zwangsverwaltung wiederholen sich auf der Kostenseite. Unabhängig von den hohen Gebühren einer Zwangsverwaltung ist zu befürchten, daß Zwangsverwaltungen sich in den meisten Fällen bei Mängelmeldungen/Reparaturanforderungen von Mietern für das rasche Beauftragen von Handwerkern entscheiden. Die Prüfung eines verantwortungsbewußten Hausverwalters, ob es sich tatsächlich um einen beseitigungspflichtigen Schaden handelt, und wenn dem so ist, ob dieser auf Kosten des Hauseigentümers zu beheben ist, ist vielfach nicht zu erkennen.

Insgesamt vermindert sich erfahrungsgemäß bei einer Zwangsverwaltung der Einnahmenfluß aus dem Objekt. Weiter geht der Markt allgemein davon aus, daß sich an eine Zwangsverwaltung in den meisten Fällen die Zwangsversteigerung anschließt. Der Zwangsverwalter, der z. B. nur für eine begrenzte Zeit berechtigt ist, Gewerbe-Mietverträge abzuschließen, kann wegen der erwarteten Ver-

steigerung auch für attraktive Mietobjekte nur in wenigen Fällen gewerbliche Mieter finden. Das Sonderkündigungsrecht nach einer Zwangsversteigerung schreckt den mietwilligen Interessenten an Gewerberäumen ab.

Insgesamt verändern sich im Zuge der Einleitung der Zwangsmaßnahmen gegen das Erbbaurecht die Erwartungen in ein solches Objekt zu seinem Nachteil – und damit auch zum Nachteil des nachrangig gesicherten Grundstückseigentümers.

Alle Aspekte dieses Szenarios verändern den Verkehrswert eines Objekts formal nicht direkt. Gleichwohl verschieben sich die vor der Einleitung der Zwangsmaßnahme noch berechtigt gehegten Erwartungen – und damit die Marktakzeptanz des Bewertungsobjekts.

Zu guter Letzt schadet auch der Imageverlust dem notleidenden Objekt. Eine Vielzahl von Marktteilnehmern ist nicht bereit, sich in die Bieterschlacht einer öffentlichen Zwangsversteigerung zu begeben. Die Mehrzahl der Kaufinteressenten zieht die diskrete Verhandlung um ein Investitionsobjekt mit seriöser Maklerbegleitung vor. So verringert sich der Kreis der mit einer solchen Immobilie Anzusprechenden auf die Gruppe sozusagen „hartgesottener Immobilienprofis“, die natürlich einen möglichst niedrigen Preis zahlen wollen.

Insgesamt ist die Zwangsverwaltung zwar eine routinemäßig von den Gläubigerbanken mehr automatisch eingeleitete Zwangsmaßnahme. Daß sie häufig mehr Schaden als Nutzen bringt, ändert nichts an dieser eingefahrenen Praxis.

Dem Erbbaurechtsausgeber bietet sie in dieser geschilderten Situation jedenfalls keinen Nutzen.

Zwangsversteigerung

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die Mittel aus dem Höchstgebot dazu verwendet, die Grundbuchbelastungen abzulösen. Und zwar alle. Der Meistbietende erhält mit dem Zuschlag ein lastenfreies Erbbaugrundbuch. Alle nicht ausdrücklich als bestehend ausgewiesenen Belastungen werden gelöscht. Dazu gehören nicht nur alle Eintragungen in Abt. III, sondern auch alle Eintragungen in Abt. II des Erbbaugrundbuchs.

Das Grundbuch des Stammgrundstücks ist unverändert mit dem Erbbaurecht belastet. Im Erbbaurechtsgrundbuch ist in Abt. II allerdings der dingliche Anspruch auf Erbbauzins gelöscht.

Der Eigentümer des Stammgrundbuchs muß sich die Frage stellen, welche Rechte er nach einer Zwangsversteigerung gegenüber dem Ersteigerer des Erbbaugrundbuchs hat, wenn alle Belastungen

im Erbbaugrundbuch zur Löschung gebracht worden sind. (Das ist der Normalfall, denn die vorrangigen Ansprüche der Banken werden in aller Regel nicht einmal vollständig bedient werden können.) Entscheidend ist, auf welche Anspruchsgrundlage er sich gegenüber dem neuen Erbbauberechtigten berufen kann.

Mit dem ursprünglichen Erbbauberechtigten bestand ein Erbbaurecht, das die Rechtsverhältnisse regelte. Aufgrund dieses Vertrags schuldete der Erbbauberechtigte einen Erbbauzins, der zudem noch dinglich in Abt. II des Erbbaugrundbuchs gesichert war. All das ist jetzt gegenüber dem neuen Erwerber weggefallen: Der Eigentümer des Stammgrundstücks hat keinen Vertrag mit dem Ersteigerer, keine Eintragung in Abt. II. Diese beiden Sicherungen sind auch nicht auf irgendeine Weise noch vorhanden, sind nicht „irgendwie“ auf den Meistbietenden übergegangen. Daraus folgt:

Erbbauzins weg

Ein Ersteigerer des Erbbaurechts hat keine gesicherte, rechtlich verbindliche Veranlassung, während der verbleibenden Restlaufzeit des Erbbaurechts überhaupt einen Erbbauzins zu zahlen. Es mag erstaunlich oder gar unsittlich erscheinen, aber ohne Rechtsgrundlage wird hier kein Weg gesehen, dem Erbbaurechtsausgeber nach einem Ausbieten von höchstens vorrangigen Bankverpflichtungen wieder in seine alten Rechte einzusetzen.

Der neue Erbbauberechtigte ist Inhaber eines Erbbaurechts geworden, für das er in der noch verbleibenden Laufzeit nicht einmal einen Erbbauzins zahlen muß. Alle Einnahmen können direkt für andere Verpflichtungen verwendet werden, ohne den Grundstückseigentümer zu beteiligen.

So wird der Grundstückseigentümer auch in der Zwangsversteigerung wenig Erfolg haben, seinen Zinsanspruch zu sichern.

Selbstersteigern als Rettung?

Wäre dem Grundstückseigentümer als Option das Selbst-Ersteigern des Erbbaurechts anzuraten? Auf diese Weise kann er auf die gesamten Einnahmen aus der Investition des Erbbauberechtigten rechnen. Zwar erhält er hier nicht zusätzlich seinen Erbbauzins, hat aber die Möglichkeit, den Grundbesitz in einer Hand zusammenzufassen. Er kann eventuelle Sanierungsmaßnahmen steuern und versuchen, das Beste aus der Situation zu machen. Zu dem Zeitpunkt, zu dem das Erbbaurecht regulär abgelaufen wäre, entfällt für ihn zudem die Verpflichtung, eine Entschädigung für

den Wert der dann noch vorhandenen Haussubstanz zu zahlen. Auch dieser mögliche Vorteil liegt ebenso wie die Verfügbarkeit über den Bodenwert noch in weiter Ferne. Aus denselben finanzmathematischen Gründen wiegt der Vorteil vergleichsweise gering und kann daher vernachlässigt werden.

Mit dem Eigentümer des Stammgrundstücks konkurrierende Bieter würden ihre Gebotssumme auf die zukünftig zu erwartenden Erträge ohne die Verpflichtung einer Erbbauzinszahlung abstellen. Im Bieterwettbewerb mit anderen Bietern müßte der Grundstückseigentümer höhere Gebote abgeben. Letztendlich würde er den Barwert der zukünftigen Mieterwartungen überbieten müssen, den auch andere Bieter für vertretbar halten, ohne Berücksichtigung seines Grundstückswerts bzw. seines Erbbauzinses. Er muß also „über den Preis“ bieten, um Meistbietender zu bleiben. Ein wirtschaftlicher Vorteil ergibt sich für den Grundstückseigentümer gegenüber seinen Mitbewerbern nicht, wenn er einen „Überpreis“ zahlen muß.

Die Erträge aus dem Erbbauzins für sein Grundstück für die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu retten, gelingt ihm auch so nicht.

Gesetzgeber auf der Seite des Grundstückseigentümers

Den Eigentümern der Stammgrundstücke kam der Gesetzgeber 1995 zu Hilfe. In die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) wurde eine neue gesetzliche Regelung eingeführt. Es können Vereinbarungen in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen werden, die im Falle der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts die Rechtsstellung des Grundstückseigentümers gegenüber vorrangigen Gläubigern am Erbbaurecht verbessern. Vergleichbare Vereinbarungen enthalten auch die Senatsverträge etwa ab 1993. Der Grundstückseigentümer, nunmehr Beteiligter im Zwangsversteigerungsverfahren gegen den Erbbauberechtigten, hat Widerspruchsrechte gegenüber einem Zuschlagsbeschuß, der seine Rechte beeinträchtigt. Wo liegt der Vorteil? Er kann, so oft wie in einer Versteigerung des Erbbaurechts ein Zuschlag erteilt wird, seine Rechte geltend machen und den Zuschlag versagen. Aber: Geld bekommt er auf diese Weise immer noch nicht.

Nach wie vor partizipieren an den Grundstückserträgen vorrangig die besser gesicherten Gläubiger. Man kann sich vorstellen: Wenn er dieses Recht oft genug anwendet, werden die vorrangigen Gläubiger nolens volens wohl eine Prämie ausloben, um das notleidende Engagement endlich abschließen zu können. Mehr kann der Eigentümer des

mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks nicht erwarten.

Nach Ausstieg aus der Anschlußförderung sieht's böß aus

Dem Grundstückseigentümer, der in gutem Glauben den finanzierenden Banken den Vorrang eingeräumt hat, steht kein Mittel zur Verfügung, das sein Recht mit Erfolg rettet.

Zwangsmaßnahmen nützen nur den Vorrang-Gläubigern.

Eigenerwerb bringt ihm auch keine Vorteile. Auch der Heimfall läßt ihn allein mit den Hypotheken, deren Last er nicht aus dem Objekt generieren kann.

Je nach Zeitdauer der Restlaufzeit des Erbbaurechts muß er damit rechnen, für die gesamten kommenden Jahre ohne Einnahmen aus seinem Grundstück zu sein. Diese bittere Erkenntnis wird nun offenbar.

Sie kann den Wert des Stammgrundstücks, von dem über Jahre laufende Einnahmen erwartet wurden, gegen Null reduzieren. In dieser Situation sind jetzt alle Grundstückseigentümer, deren Erbbaupartner auf die Anschlußförderung gesetzt hatten, diese nun aber nicht bekommen.

Wenn es sich um einen bilanzierenden Grundstückseigentümer handelt, kann er wenigstens den Verlust im Wege einer Teilwertabschreibung steuerlich geltend machen. Ein Sachverständigengutachten

wird zeigen, wie hoch der Abschreibungsbedarf ist. Der Privatmann hat solche Abschreibungsmöglichkeiten nicht.

Werte der senatseigenen Grundstücke?

Auch der Senat hat Erbbaurechte auf landeseigenen Grundstücken begeben. Wie viele davon mit jetzt betroffenen Wohnungsbauten bebaut wurden, ist nicht bekannt. Daß aber auch in solchen Fällen das Vermögen des Landes Berlin in derselben Weise geschmälert bzw. vernichtet wird, liegt auf der Hand. Das Tafelsilber hat durch das Urteil von Leipzig schwere Kratzer bekommen.

Auf jeden Fall müssen die Grundstückseigentümer, auch der Senat, die Situation neu überdenken.

Befindet sich der Senat in einer Lage wie Pyrrhos, der König von Epeiros, der nach einem Krieg gegen die Römer zuletzt in Apulien noch einen mit übergroßen Verlusten bezahlten Sieg errang?

Was mehr wiegt, die Verpflichtung zur Anschlußförderung losgeworden zu sein oder der Verlust der Grundstückswerte, ob Leipzig für den Senat ein Pyrrhus-Sieg war, das wird sich im Laufe der Zeit zeigen.