



Erbbaupacht-Quartier Ahrensfelde-Sonnenwinkel

Vor nunmehr 100 Jahren wurde das Erbbaurecht geschaffen. Ein Ziel: günstiges Wohnen für breite Bevölkerungsschichten. Die Zeiten haben sich geändert und viele Erbaurechtsnehmer meinen, dass das Erbbaurechtsgesetz heute diesen Zweck nicht mehr erfüllt. Interessengemeinschaften fordern daher eine Novellierung des Gesetzes.

Kurz vor Weihnachten flatterten Erbbauberechtigten in Ahrensfelde bei Berlin Briefe vom Verwaltungsamt der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz ins Haus. Der Erbbauzins soll ab 1. Januar 2019 um 4,95 % erhöht werden. Mit insgesamt sieben Zinsanhebungen seit Einzug im Jahre 1997 sind aus den ursprünglich vereinbarten 4,5 % Zins inzwischen 5,9 % geworden. Nach einer Hochrechnung der Interessengemeinschaft (IG) Erbbaurecht Ahrensfelde, die auf der Grundlage statistischer Daten der letzten 20 Jahre basiert, würden Erbbaupächter in 99 Jahren das 7,64-fache des ursprünglichen Grundstückswertes bezahlen – wenn die Entwicklung so weiterginge. Fast alle Betroffenen haben der Erhöhung dann auch widersprochen.

AKTIVE INTERESSENVERTRETUNG

Die 2011 gegründete IG Erbbaurecht hat mit dem Gemeindegemeinderat, dem die betreffenden Grundstücke gehören, Gespräche aufgenommen. Ihr geht es um einen gerechteren Modus für die Berechnung des Erbbauzinses. Wenn die Gespräche auch zähflüssig sind, hoffen die Pächter doch auf eine für beiden Seiten Rechnung tragende Lösung. Parallel dazu setzen sich die Ahrensfelder gemeinsam mit anderen Interessengemeinschaften aus verschiedenen Bundesländern für eine Reform ein: mit Petitionen, Wahlprüfsteinen und politischen Stellungnahmen.

KONKRETE VORSCHLÄGE

Für die Novellierung sehen die Interessengemeinschaften vor allem vier Schwerpunkte:

1. Wertsicherungsklausel modifizieren

Der jährliche Erbbauzins beträgt in der Regel 4 bis 5 % des Grundstückspreises. Durch eine Wertsicherungsklausel wird er im Schnitt alle drei Jahre an die „allgemeinen wirtschaftli-

Erbbaurecht novellieren

chen Verhältnisse» angepasst. Diesen unbestimmten Rechtsbegriff hat der Bundesgerichtshof 1980 mit der Einkommens- und Preisentwicklung definiert. Da beide Indikatoren kontinuierlich steigen, kann auch der Erbbauzins entsprechend erhöht werden. Für viele, vor allem Rentner, kann das zu einer schweren Belastung werden. Diese Klausel sollte wegfallen oder sozial angepasst werden, sodass sie auch den Interessen beider Parteien Rechnung trägt.

2. Entschädigung gerecht regeln

Mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit erlischt das Erbbaurecht und dem Pächter steht eine Entschädigung in Höhe von mindestens 2 Dritteln des allgemeinen Wertes zu. Der Verpächter kann laut Erbbaurechtsgesetz die Entschädigung abwenden, indem er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Standarddauer des Bauwerks verlängert. Lehnt dieser ab, weil er anders disponiert, erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Bei einer Novellierung sollte diese Regelung entfallen.

Zudem sollte eine gerechte Entschädigung in Höhe des aktuellen Verkehrswertes des Hauses vorgesehen werden.

3. Informations-, Beratungs- und Dokumentationspflicht einführen

Erbbaurechtsnehmer binden sich im Grunde ein Leben lang. Der Erbbaurechtsausgeber sollte verpflichtet werden, den Erbbaurechtsnehmer umfassend und nachweislich, vor allem bezüglich der finanziellen Konsequenzen über die gesamte Vertragsdauer hinweg, aufzuklären.

4. Grunderwerbsteuer streichen

Da das Grundstück definitiv nicht erworben wird, sollte der Pächter von Grunderwerbsteuer befreit sein.

Wichtig wäre außerdem eine Statistik zum Erbbau einzuführen, in der Daten über Umfang und regionale Verteilung von Erbbaurechten erfasst werden. Damit hätten die Kommunen ein Steuerungsinstrument zur Verbesserung der Wohnraumsituation wie auch für eine sinnvolle Nutzung des knappen Gutes Grund und Boden.

Mit einer solchen Novellierung könnte das Erbbaurecht seinem ursprünglichen sozialen Charakter wieder gerecht werden, mehr neue Erbbauverträge zu ermöglichen und damit zur Entspannung der Wohnraumsituation beizutragen.

Dr. Helmut Pöltelt,
Sprecher der IG Erbbaurecht, Ahrensfelde