

Archiviert am

Interessengemeinschaft
von Erbbauberechtigten in der Gemeinde 16356 Ahrensfelde
(Brandenburg)

29.06.2014

Sprecher:

Dr. Helmut Pöltelt

Sonnenwinkel 15

16356 Ahrensfelde

Tel: 030-9340321

Email: he.poeltelt@t-online.de

Ahrensfelde, 19.09.2011

An den
Deutschen Bundestag
Petitionsausschuss
Vorsitzende
Frau Kersten Steinke
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Petition
nach Artikel 17 in Verbindung mit Artikel 45c des Grundgesetzes der Bundesrepublik
Deutschland
wegen
Novellierung des Erbbaurechtsgesetzes vom 15.01.1919

Mit der Eingabe sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Änderung der Anpassungsklausel für den Erbbauzins durch Konkretisierung des § 9a des Erbbaurechtsgesetzes,
- Vereinbarung eines Ankaufsrechts,
- Vereinbarung angemessener Erbbauzinsen bei Erneuerung des Erbbaurechts,
- Vereinbarung einer Entschädigung beim Auslaufen des Erbbaurechts in Höhe des Gebäudeverkehrswertes.

Sehr geehrte Frau Steinke,
sehr geehrte Damen und Herren,

seit Beginn der 90er Jahre wurden auch in den neuen Bundesländern, darunter in Brandenburg, zunehmend Verträge über Erbbaupacht abgeschlossen, um die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen. In der Gemeinde Ahrensfelde stellte die Evangelische Kirchengemeinde Ahrensfelde dafür Land zur Verfügung. Unsere bisherigen Erfahrungen haben uns zur Schlussfolgerung kommen lassen, dass in den letzten Jahren eine zunehmende Schieflage zwischen Einkommen und Erbbaupachtzins entstanden ist. Während Nettolöhne, Renten und Grundstückspreise stagnieren, wird der Erbbaupachtzins regelmäßig erhöht. In der Praxis ist eine deutliche Bevorzugung von Erbbaupachtgebern und eine Benachteiligung der Erbbaunehmer festzustellen, was dem eigentlichen Sinn und Zweck des sozialen Instruments Erbbaupacht diametral widerspricht.

Diese und andere Fakten haben uns veranlasst, in diesem Jahr die Interessengemeinschaft von Erbbauberechtigten in der Gemeinde 16356 Ahrensfelde zu gründen, um unsere Rechte gegenüber der Erbbaurechtsgeberin besser vertreten zu können und auf eine Änderung der Rechtslage hinzuwirken.

Die Erbbaurechts-Verordnung (seit 2007: Gesetz über das Erbbaurecht – Erbbau-RG) wurde vor mehr als 90 Jahren verabschiedet. Seither erfolgten nur marginale Änderungen, so etwa die Einfügung des § 9a ErbbauRG (Billigkeitsprüfung von Erbbauzinserhöhungen). Angesichts der derzeitigen wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere was das Verhältnis zwischen dem Nettoeinkommen der Erbbauberechtigten und der Zinsberechnung betrifft, aber auch solcher Probleme wie Vertragsverlängerung, Grundstückskauf oder die Entschädigungsregelung bei Heimfall bzw. Vertragsbeendigung machen unseres Erachtens eine **gesetzliche Neuregelung des Erbbaurechts** erforderlich. Das Gesetz sollte an mehreren Stellen modifiziert werden, um der heutigen Situation der betroffenen Familien gerecht zu werden. Ziel muss sein, auch mittels des Erbbaurechts ein familienfreundliches, altersgerechtes und bezahlbares Wohneigentum – nicht zuletzt als Altersvorsorge – zu ermöglichen.

Wir unterstützen deshalb nachdrücklich die inhaltlichen Vorstellungen, die von **der Interessengemeinschaft von Erbbauberechtigten in der Stadt Northeim (Petition vom 05.01.2009) und von weiteren Interessengemeinschaften sowie dem Verband Wohneigentum (Petition vom 06.02.2009)** geltend gemacht wurden.

Dabei geht es auch uns vor allem um folgende Aspekte:

1. Die vereinbarte **Laufzeit** sollte generell 99 Jahre nicht unterschreiten.
2. Der Erbbauberechtigte sollte einen **Rechtsanspruch auf Verlängerung** seines Vertrages bei regulärem Ablauf des Altvertrages erhalten.
3. Die **Berechnungsgrundlage des Erbbauzinses** ist eindeutig festzulegen.
4. Die **Anpassung des Erbbauzinses** an geänderte wirtschaftliche Verhältnisse muss so geregelt sein, dass eine Gesamtschau der wirtschaftlichen Situation vorangeht. Anstelle des Lebenshaltungsindex, der in jüngster Zeit vor allem wegen Energiekosten rapide gestiegen ist, die somit ohnehin schon den Eigenheimbesitzer belasten, muss die **Kaufkraftentwicklung** (Lebenshaltungskosten minus Nettoeinkommen) treten.
5. Dem Erbaurechtsnehmer sollte ein **Rechtsanspruch auf käuflichen Erwerb** des Grundstücks nach 30 Jahren auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes eingeräumt werden.
6. Bei Beendigung des Erbbaurechts ist dem Erbbauberechtigten der **Verkehrswert des Gebäudes** zu ersetzen.
7. Bei einer Verlängerung des Erbaurechtes ist eine **Billigkeitsprüfung** nach § 9a ErbbauRG zugrunde zu legen.
8. Der **soziale Aspekt des Erbbaurechts** muss sich bewähren und zum Schutz der Betroffenen greifen. Das betrifft insbesondere Bürger, die von Renteneinkünften leben.

Wir bitten um wohlwollende und engagierte Prüfung des Anliegens der Petitionen und auch der allgemeinen Rechtslage der Erbbaurechtsnehmer.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Helmut Pöltelt
Sprecher