



Interessengemeinschaft von Erbbauberechtigten
in der Gemeinde Ahrensfelde

c/o Dr. Helmut Pöltelt
Sonnenwinkel 15
16356 Ahrensfelde
Tel.: 030/ 9340321

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

Sprecher:
Dr. Helmut Pöltelt
Sonnenwinkel 15
16356 Ahrensfelde
Tel: 030-9340321
Email:

he.poeltelt@t-online.de.de

Ahrensfelde, den 14.05.2014

**Petition nach Artikel 17 in Verbindung mit Artikel 45c des Grundgesetzes der
Bundesrepublik Deutschland**

**Erbbaurecht - Novellierung von § 9a, Absatz 1, Satz 2 ErbbauRG - Begriff
"Allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse" - Festlegung der
Kaufkraftentwicklung als Bemessungsgrundlage
vom 10.04.2014**

Petitionstext

**Der Deutsche Bundestag möge beschließen, im Erbbaurechtsgesetz für die Beurteilung
der Billigkeit für Erbbaupachtzinsveränderungen eine klare Bemessungsgrundlage
festzulegen, wonach in die "allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" neben der
Preisentwicklung die Entwicklung der Real- und Renteneinkommen
(Kaufkraftentwicklung) einzubeziehen sind.**

Begründung

Zum Schutz der Erbbauberechtigten wurde 1974 der § 9a in die damalige Erbbaurechts-Verordnung (heute ErbbauRG) eingefügt. Allerdings schreibt das Gesetz nicht vor, wie der unbestimmte Rechtsbegriff "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" zu ermitteln ist, sondern überließ das letztlich den Gerichten. In seiner Entscheidung vom 23.05.80 (Az. VZR 129/76, NJW 1980, 2243) versteht der BGH darunter das Mittel der Entwicklung der Lebenshaltungskosten einerseits und der Bruttoeinkommen andererseits. Das jedoch hat sich in der Praxis als wirklichkeitsfern erwiesen und führt zu absurden Ergebnissen. Die dem obengenannten BGH- Urteil zugrunde liegende Berechnungsmethode entspricht nicht den anerkannten Regeln der Wirtschaftsmathematik und Statistik. In zwei Gutachten von Prof. Dr. Sibbertsen (09.11.2011, Leibnitz-Universität Hannover) und Prof. Dr. Gabisch (25.11.2010, Georg- August- Universität Göttingen) wurde das nachgewiesen. Die Gerichte haben diese Gutachten bisher aus nachvollziehbaren, aber inakzeptablen Gründen negiert. So führen die laufenden Zinserhöhungen seitens der Erbbaurechtsgeber und die in den letzten 15 Jahren zu verzeichnende rückläufige Entwicklung der Realeinkommen und Renten insbesondere für Rentner und junge Familien zu gravierende negative Folgen. Das widerspricht der sozialen Zwecksetzung des ErbbauRG. Gleichwohl gewahrt bleiben die berechtigten Interessen der Erbbaupachtgeber aus dem allgemeinen Wertsicherungsrecht. Die allgemeine Geldentwertung wird überkompensiert durch die stetige Wertsteigerung des knappen Gutes Bauland und die

Erbbaupachtzinssteigerung mit wachsender Kaufkraft. Eine Verringerung der Bereitschaft der Baulandeigentümer zur Vergabe von Erbbaurechten ist daher nicht zu befürchten. Weniger attraktiv würden hingegen Spekulationsgeschäfte mit Erbbaurechten am Kapitalmarkt. Das sollte auch im Sinne des Gesetzgebers sein. So etwa wirbt der „Fonds Erbbauzins Deutschland Core“ mit einer Rendite von 7 % , möglich durch die im ErbbauRG derzeit fixierte Art und Weise der Wertsicherung. Im Fond-Prospekt ist zu lesen: „Die Regelungen des Erbbaurechtsvertrages ermöglichen daher eine Optimierung der operativen Cash-Flow-Rendite sowie der Nachsteuer-Rendite.“ Damit wird das soziale Grundanliegen der Erbbaurechtsgesetzgebung konterkariert. Es darf nicht möglich sein, das Erbbaurecht als Instrument des Profits für Kapitalanleger zu missbrauchen.

Dr. Helmut Pöltelt
Sprecher