

## Erbbaupachtvertrag? - Vorsicht!!

Erbbaurechte werden heute von Eigentümern größerer Flächen - vor allem Kirchen, Stiftungen, Kommunen - vergeben, um diese Grundstücke wirtschaftlich zu nutzen, ihr Grundvermögen aber gleichzeitig zu erhalten.

**Nicht wenige Erbbaupächter bereuen heute, einen Erbbaurechtsvertrag unterschrieben zu haben.**

Dabei war das 1919 geschaffene **Erbbaurecht** durchaus eine gewisse soziale Errungenschaft. Familien mit geringem Einkommen sollten die Möglichkeit erhalten, sich eigenen Wohnraum zu schaffen, ohne ein teures Grundstück kaufen zu müssen.

Dieser soziale Grundgedanke wird durch die inzwischen übliche Handhabung des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) in den Erbbaupachtverträgen fast völlig ausgehebelt. Der Erbbaupachtgeber kann dem Erbbaupachtnehmer im Erbbaupachtvertrag knebelnde Bedingungen diktieren oder, bei Nichtakzeptanz, den Erbbaupachtvertrag (z.B. bei Verlängerung) verweigern. **Der potentielle Erbbaupächter sitzt bei der Vertragsgestaltung rechtlich immer am kürzeren Hebel.**

Hauptärgernis sind die **regelmäßig steigenden Erbbaupachtzinsen**, die langfristig durchaus zur Zahlungsunfähigkeit des Erbbaupächters führen können.

Um sich gegen diese offensichtliche rechtliche Benachteiligung zu wehren, sind deutschlandweit viele **Interessengemeinschaften Erbbau** gegründet worden, so auch die IG Erbbau Ahrensfelde.

Grundsätzlich sollte sich jeder Interessent vor Abschluss eines Erbbaupachtvertrages zunächst fragen, ob angesichts der aktuellen **Kreditzinsen** der **Kauf eines Grundstückes** nicht günstiger ist, als sich durch einen solchen Vertrag in eine langfristige Abhängigkeit zu begeben.

Auf jeden Fall müssen dem potenziellen Erbbaupächter die **Chancen und Risiken** eines solchen Vertrages als Entscheidungsgrundlagen umfassend dargestellt werden. Eine Beratungspflicht darüber besteht für den Erbbaupachtgeber jedoch nicht.

Damit ein potenzieller Erbbaupächter nicht „blind“ in einen Erbbaupachtvertrag tappt, empfehlen wir aus unseren Erfahrungen, bei der Vertragsgestaltung besonders auf folgende Punkte zu achten:

1. Die **Vertragslaufzeit** sollte nicht unter 99 Jahre liegen.
2. Im Vertrag sollte ein **Rechtsanspruch auf Verlängerung** des Vertrages bei regulärem Auslauf des Altvertrages festgeschrieben sein.
3. Die Berechnung des **Erbbauzinses** muss eindeutig auf der Grundlage der Kaufkraftentwicklung, nicht der Preisentwicklung, in Deutschland erfolgen. (Bisher ist die Berechnungsgrundlage in den meisten Erbbaurechtsverträgen die immer den Erbbaupächter benachteiligende gemittelte Preis- und Lohnentwicklung.)
4. Wenn kein konstanter Erbbauzins über die Laufzeit vereinbart ist, ist ein **Erbbaupachtgleitzins ein schwer kalkulierbares Risiko**. Die Konsultation eines Rechtsbeistandes oder einer IG Erbbau ist dringend zu empfehlen.
5. Der Erbbaupächter sollte auf einem **Rechtsanspruch auf käuflichen Erwerb** des Grundstückes nach 30 Jahren Erbbaupachtzinszahlung bestehen.
6. Bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrages ist der Erbbaupächter mit dem **Verkehrswert** des Gebäudes zu entschädigen (und nicht - wie allgemein gehandhabt - der im Gesetz genannte Mindestbetrag von nur zwei Drittel des gemeinen Wertes).

Angesichts dieser Problematik hat die IG Erbbau Ahrensfelde wie auch IGs in anderen Bundesländern eine **Neugestaltung des Erbbaurechts** gefordert und entsprechende Petitionen an den Deutschen Bundestag gerichtet.

Die verstärkte öffentliche Diskussion und die Kritik an den Erbbauverträgen veranlassten 2013 maßgebende Erbbaupachtgeber zur Gründung eines Lobby-Verbandes in Gestalt des **Deutschen Erbbaurechtsverbandes e.V.**

Ziel ist, für das Erbbaurecht in der Öffentlichkeit zu werben und der Kritik an seinen Auswüchsen zu begegnen.