

Probleme/ Begründungen

a) Billigkeitsklausel im § 9 a ErbbauRG zur Wertsicherung gesetzlich konkretisieren

§ 9a Abs. 1 ErbbauRG formuliert u.a.:

.... „Ein Erhöhungsanspruch ist regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht. Änderungen der Grundstückswertverhältnisse bleiben außer den in Satz 4 genannten Fällen außer Betracht.“

... „Ein Anspruch auf Erhöhung darf frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden.“

Der Gesetzgeber hat eine Definition des Begriffes der „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ nicht vorgenommen. Die Erwartung des Gesetzgebers, die Definition werde sich im Ergebnis der praktischen Rechtsprechung klären, hat sich nicht erfüllt. Der BGH verweist daher zur Definition in seinem Urteil vom 23.05.1980 (V ZR 129/76) auf das arithmetische Mittel der Entwicklung der Lebenshaltungskosten als Preisindex einerseits sowie der Entwicklung der Einkommensverhältnisse (Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel) andererseits.

Diese 37 Jahre alte, höchstrichterliche und damit derzeit nicht anfechtbare Definition 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. Zwei unabhängige Gutachten von Prof. Dr. Sibbertsen (09.11.2011, Leibnitz-Universität Hannover) und Prof. Dr. Gabisch (25.11.2010, Georg-August-Universität Göttingen) weisen das nach.

Unabhängig von den wirtschaftsmathematischen Ausführungen von Prof. Dr. Sibbertsen und Prof. Dr. Gabisch belegt die im August 2015 veröffentlichte Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) über die Vermögensentwicklung in Deutschland¹, dass sich die Nettovermögen privater Haushalte in den Jahren 2003-2013 um 15 % verringert haben. Trotz sinkender Nettovermögen steigen jedoch nach geltender Rechtsprechung regelmäßig die Erbbaupachtzinsen in völlig unverhältnismäßiger sowie für Erbbaupächter nicht kalkulierbarer Weise. Die Erbbaupacht gerät somit langfristig für Erbbaupachtnehmer zur Finanzierungsfalle.

1

https://www.diw.de/de/diw_01.c.512694.de/themen_nachrichten/reale_nettovermoegen_der_privathaushalte_in_deutschland_sind_in_den_jahren_2003_bis_2013_geschrumpft.html

Die Untersuchung stützt sich auf die im fünfjährigen Rhythmus erhobene Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des StBA (hieraus dem Jahr 2014) sowie auf Auswertungen des SOEP

Ein Eigenheimbau auf Grundlage eines Erbbaupachtvertrages ist so gerade einkommensschwächeren Familien keinesfalls mehr zu empfehlen.

Es ist daher höchste Zeit, die auf der Bruttobetachtung von Preisen und Einkommen basierende Berechnungsmethode des BGH zur Erhöhung der Erbbaupachtzinsen auf eine Nettobetachtung umzustellen und dies klar gesetzlich zu fixieren.

b) Grundsätzliche Prüfung eines Wegfalls der Wertsicherungsregelung bei für Wohnzwecken begründeten Erbbaurechtsverträgen

(Alternativ zu Punkt a))

Selbst bei einer gesetzlichen Konkretisierung der „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ nach Punkt a) bleiben die finanziellen Folgen dieser Form der Wertsicherung für potenzielle Erbbaupächter unvorhersehbar und damit risikobehaftet. Gerade jedoch einkommensschwächere Familien benötigen beim Bau eines Eigenheimes Sicherheit bezüglich der finanziellen Aufwände. Die gegenwärtigen Entwicklungen, bei denen zunehmend Erbbaupachtnehmer sich ihr Eigenheim nicht mehr leisten können, belegen dies.

Gegenüber Grundstückskäufern sind Erbbaurechtsnehmer sowohl hinsichtlich der Kalkulierbarkeit der finanziellen Entwicklung als auch bezüglich der Summe der Pachtzinsen über die Vertragslaufzeit deutlich schlechter gestellt. Wogegen Grundstückskäufer in der Regel nach 30 Jahren ihr Grundstück in etwa des zweifachen des Grundstückswertes bei Kauf (unter Berücksichtigung der Darlehenszinsen) bezahlt und erworben haben, zahlen Erbbaupachtnehmer bei meist 99-ig jähriger Vertragslaufzeit, selbst ohne Erhöhung der Erbbaupachtzinsen, das bis zu Achtfache und des ursprünglichen Grundstückspreises. Regelmäßige, lt. geltender Rechtslage im 3-jährigen Rhythmus mögliche, Pachtzinserhöhungen steigern diesen Satz nochmals um ein mehrfaches.

Erbbaupachtgeber haben zudem als „Vermieter“ des Grundstückes (im Unterschied zu einem Wohnungsvermieter, der den Zustandserhalt der vermieteten Wohnung bei steigendem Preisniveau sichern und insoweit Mieterhöhungen vornehmen muss) während des Verpachtungszeitraumes keinerlei rechtliche und finanzielle Verpflichtungen für das Grundstück. Vielmehr sind sie in jeder Hinsicht Nutznießer, da in aller Regel auch die Erschließungskosten, die häufig gemeinsam mit dem Eigenheimbau erst zur Wertentwicklung des Grundstückes beitragen, vom Erbbaurechtsnehmer getragen werden.

Erbbaupachtgeber haben daher auch ohne Erhöhung des Erbbaupachtzinses langfristig einen erheblichen Vorteil aus der Erbbaupacht im Vergleich zu einem Grundstücksverkauf, der die geltende Wertsicherungsregelung dem Grunde nach aufwiegen müsste. Daher sollte geprüft werden, inwiefern ihnen der grundsätzliche Wegfall der Wertsicherungsregelung zuzumuten ist. Ein über die Vertragslaufzeit in der Höhe gleichbleibend zu vereinbarenden Erbbaupachtzinsen würde das Erbbaurecht für einkommensschwächere Familien deutlich attraktiver machen.

c) **Novellierung des § 27 ErbbauRG- Entschädigung in Höhe des vollen Gebäudeverkehrswertes nach Zeitablauf des Erbbaurechtsvertrages**

In § 27 ErbbauRG ist geregelt, dass der Erbbauberechtigte grundsätzlich für das Bauwerk zu entschädigen ist, wenn das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt. Die Parteien können Art und Höhe der Entschädigung vertraglich festlegen. Wird eine Entschädigungszahlung auf diese Weise nicht vereinbart, so bestimmt sie sich nach dem Verkehrswert des Bauwerkes zum Zeitpunkt des Erlöschens der Erbpachtvereinbarung (vgl. auch von Oefele/Heinemann, Münchner Kommentar 2013, § 27 RN.6; ebenso Staudinger 2009, § 27 Rn. 10). Ist also eine niedrigere Entschädigung nicht vereinbart, so muss sich der Erbbauberechtigte nicht mit einem unterhalb des Verkehrswertes liegenden Betrag zufrieden geben².

Die Praxis zeigt jedoch, dass Erbbaurechtsgeber aufgrund ihrer starken Stellung als Grundstückseigentümer in der Regel keine Entschädigung oberhalb von zwei Dritteln des Verkehrswertes zu zahlen bereit sind. Damit wollen die Erbbaurechtsgeber den Erbbaupächter motivieren, wertsteigernde Modernisierungen und Instandhaltungen des Bauwerkes zu tätigen, dessen Nutzen der Erbbaurechtsgeber vereinnahmt, ohne eine Kompensation über den Erbbauzins zu gewähren. Auch die hierdurch erreichte Wertsteigerung fällt bei Rückgabe dem Erbbaurechtsgeber zu.

Erbbaurechtsnehmer sind hier grundsätzlich in einer schwächeren Verhandlungsposition und können ihr Recht nur im Klagewege durchsetzen. Erfahrungsgemäß scheuen nicht wenige Betroffene diese Auseinandersetzung. Eine ergänzende gesetzliche Regelung im § 27 ErbbauRG würde einerseits die Rechtsposition der Erbbaurechtsnehmer stärken, andererseits auch die Arbeitsbelastung der Gerichte einschließlich der Revisionsinstanzen verringern.

d) **Informations-, Beratungs- und Dokumentationspflicht des Erbbaurechtsgebers gegenüber dem Erbbauberechtigten vor Vertragsabschluss**

Die heute üblichen Erbbaupachtverträge mit gemäß §§ 9 und 9 a ErbbauRG vereinbarten Erbbaupachtgleitklauseln ermöglichen Erbbaurechtsnehmern und ihren Rechtsnachfolgern angesichts einer vertraglichen Bindung über bis zu 99 Jahren nicht hinreichend zu erfassen und zu kalkulieren, welche finanziellen Belastungen zukünftig auf sie zukommen. Unter den Erbbaurechtsnehmern besteht heute großer Unmut über die Höhe der regelmäßigen Erbbauzins-Anpassungen. Es wird darauf verwiesen, dass die Beratung durch den Erbbaurechtsgeber bzw. seine Beauftragten, wie z.B. Notare, im Vorfeld eines Vertragsabschlusses oft unzureichend ist.

Auch wenn nach § 17 Abs. 1 sowie Abs. 2a des Beurkundungsgesetzes die notariellen Aufgaben im Vorfeld einer Vertragsunterzeichnung definiert sind und Erbbaurechtsnehmer ca. 14 Tage vor Vertragsabschluss den Vertragstext zur eigenen Auseinandersetzung mit dem Rechtsgeschäft zur Verfügung gestellt bekommen³ ist in der Praxis oft nicht nachweisbar, inwiefern im Detail die Rechtsfolgen und Belastungen eines Erbbaupachtvertrages mit Erbbaupachtgleitklauseln

² Siehe Beschlussempfehlung des Petitionsausschusses (BT-Drs. 18/5962) zur Pet 4-18-07-4022-005289

³ Siehe Beschlussempfehlung des Petitionsausschusses (BT-Drs. 18/5962) zur Pet 4-18-07-4022-005289

tatsächlich erörtert wurden.

Jedes Geschäft mit einer Bank oder einer Kreditinstitution unterliegt einer strengen Informations-, Beratungs- und Dokumentationspflicht. Wegen der langen Laufzeit von Erbbaupachtverträgen und den damit verbundenen Unwägbarkeiten sind Erbbaurechtsverträge hinsichtlich der Informations-, Beratungs- und Dokumentationspflicht gleichwertig zu behandeln. Der Erbbaupachtvertrag ist der einzige Vertrag im deutschen Rechtssystem, der nicht kündbar ist. Er nimmt insofern eine Sonderstellung ein.

Im Zuge einer Reform /Novellierung des ErbbauRG sollte daher für mehr Rechtsklarheit insbesondere eine strenge Dokumentationspflicht über die Information und Beratung von Erbbaurechtsnehmern und Erbbaurechtsgebern gesetzlich verankert werden.

e) Wegfall der Grunderwerbssteuer

§ 11 ErbbauRG regelt die Anwendung des Grundstücksrechts auf das Erbbaurecht mit Ausnahme der 925, 927, 928 des BGB.

Insoweit werden Erbbaupachtnehmer zugleich auch zur Grunderwerbssteuer und zur regelmäßigen Zahlung der Grundsteuer verpflichtet. Tatsächlich haben sie das Grundstück jedoch nicht erworben. Sie werden sachlich nicht zu Grundstückseigentümern. Außer zur Nutzung des Grundstückes zum vereinbarten Zweck haben sie keinerlei Entscheidungsbefugnis und sonstige Rechte am Grundstück. Auch im Mietrecht bleibt der Vermieter zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet.

Soll das Erbbaurecht seinem ursprünglichen sozialen Zweck wieder dienlich sein, muss auch die Grunderwerbssteuer für Erbbaupächter entfallen und die Verpflichtung zur Zahlung der Grundsteuer beim Grundstückseigentümer angesiedelt sein.