



Interessengemeinschaft von
Erbbauberechtigten in der
Gemeinde Ahrensfelde und
Umgebung

c/o Dr. Helmut Pöltelt
Sonnenwinkel 15
16356 Ahrensfelde
he.poeltelt@t-online.de

16. Januar 2017

An die

**Vorsitzende der
Christlich demokratischen Union (CDU)
Frau Dr. Angela Merkel
Klingelhöferstraße 8
10785 Berlin
info@cdu.de**

Gleiches Schreiben gerichtet an:

Vorsitzenden der
Sozialdemokratischen Partei (SPD)
Herrn Sigmar Gabriel
Wilhelmstraße 141
10963 Berlin
parteivorstand@spd.de

Bundvorsitzenden
BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN
Frau Simone Peter
Herrn Cem Özdemir
Postfach 04060910063

Berlin

info@gruene-bundestag.de

Parteivorsitzenden

DIE LINKE

Frau Katja Kipping

Herrn Bernd Riexinger

Kleine Alexanderstraße 28

10178 Berlin

bundesgeschaeftsstelle@die-linke.de

Bundvorsitzenden der

Freien Demokratischen Partei (FDP)

Herrn Christian Lindner

Reinhardtstraße 14

10117 Berlin

info@fdp.de

Bundesvorstandssprecherin der

Alternative für Deutschland (AFD)

Frau Dr. Frauke Petry

Schillstraße 9

10785 Berlin

bgs@alternatiefuer.de

Wahlprüfstein Reform/Novellierung Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)

Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen!

Armut verhindern, Vermögensaufbau fördern!

Geeignete Rahmenbedingungen dafür schaffen!

Vertrauen in die Politik wieder herstellen!

Sehr geehrte Frau Dr. Merkel,

das seit 1919 existierende Erbbaurecht sollte den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohneigentum fördern, indem es auch sozial schwächeren Bevölkerungsschichten die Errichtung eines Eigenheimes erleichtert. Vornehmlich Träger sozialer Zwecke wie Kirchen, Kommunen und Stiftungen „vermieten“ dazu ihren Grund und Boden an Erbbaupächter, die somit ohne Kosten für den Grundstückserwerb die Errichtung ihres Eigenheimes leichter

bewerkstelligen können. Mit Erfolg, denn heute basieren rund 5 % der für das Wohnen genutzten Flächen in Deutschland auf Erbbaurechten, geschätzt sind ca. 4 Millionen Bürger berührt.

Im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklungen seit Bestehen des Erbbaurechts hat sich dieses, insbesondere durch ständig steigende Erhöhung des Erbbaupachtzinses, von seiner ursprünglich sozialen Bedeutung weg zu einem gewinnorientierten Geschäftsmodell für Grundstückseigentümer bei der Verwertung von Grund und Boden entwickelt. 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. Zwar hat der Gesetzgeber 1974 durch Einfügung des § 9 a ErbbauVO¹ Erbbaupächter mit zu eigenen Wohnzwecken genutzten Erbbaupachtgrundstücken vor unbilligen Pachtzinserhöhungen schützen und so den sozialen Charakter des Erbbaurechts wahren wollen. Die darauf basierende höchstrichterliche Rechtsprechung (BGH, 23. Mai 1980 – VZR 129/76) formuliert allerdings zur Auslegung des § 9 a ErbbauRG Kriterien (siehe Anhang), die zwischenzeitlich den Sinn des § 9 a ErbbauRG verkehren.

Erbbaupächter sind weiterhin in regelmäßigen Abständen erheblich steigenden Erbbauzinserhöhungen und damit einem nicht kalkulierbaren finanziellen Risiko ausgeliefert. Daher ist gegenwärtig die Schaffung und der Erwerb von Wohneigentum, das mit einem Erbbaurecht belastet ist, wenig attraktiv.

Es gibt bereits erste Fälle bei älteren Verträgen, in denen sich die Pächter ihr Eigenheim nicht mehr leisten können. Mit Verweis auf die höchstrichterliche Rechtsprechung bleiben Klagen erfolglos. Auch der neuerliche Weg zu den höchstrichterlichen Instanzen ist nicht möglich wegen der 2001 in das Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung eingefügten Wertgrenze für Nichtzulassungsbeschwerden zum BGH von 20.000 € (§ 26 Nummer 8 EGZPO). Diese, zunächst befristet gedachte Regelung zur Entlastung der Gerichte, ist nach wie vor gültig. Da im Einzelfall für einen konkreten Erhöhungszeitraum dieser Streitwert nicht erreicht wird, bleibt Erbbaupächtern in unserem Rechtsstaat jeglicher Weg zur Wahrung ihrer Grundrechte verwehrt.

Erbbaupächter bereuen heute, einen Erbbaurechtsvertrag geschlossen zu haben. Sie haben sich zwischenzeitlich deutschlandweit in „Interessengemeinschaften Erbbau“ organisiert und jenseits erfolgloser Verhandlungen mit den Erbbaurechtsgebern eine Reihe gleichfalls bisher erfolgloser politischer Initiativen gestartet. U.a. haben seit 2009 haben die Interessengemeinschaften Northeim, Wolfsburg und Ahrensfelde sowie der Verband Wohneigentum Petitionen an den Deutschen Bundestag gerichtet.

Wenn rechtliche Wege verwehrt bleiben kann nur politisch auf das Problem reagiert werden. Erforderlich ist eine konsequente Reform des Erbbaurechts dahingehend (siehe Anhang), dass sie ihrem ursprünglichen sozialen Charakter auch heute noch tatsächlich gerecht werden kann. Dann könnte auch das Erbbaurecht in Deutschland wieder dazu

¹ Die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) wurde 2007 zum Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) umbenannt.

beitragen, dass mehr Erbbaurechtsverträge geschlossen und gerade einkommensschwächere Familien beim Vermögensaufbau unterstützt werden.

Wir Erbbaupächter als Wähler erwarten endlich Unterstützung durch die Politik. Wir bitten Sie daher um Ihre Stellungnahme zu unserem Anliegen und um Antwort auf die Frage, inwiefern Sie in welcher Qualität (nur Prüfauftrag oder konkrete Gesetzesinitiative) das Anliegen in Ihrem Wahlprogramm aufnehmen. Ihrer Antwort sehen wir mit großer Erwartung entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Helmut Pöltelt
IG von Erbbauberechtigten
in Ahrensfelde und Umgebung

gez. Oliver Neuber
IG von Erbbauberechtigten der Stadt
Wolfsburg und Umgebung

gez. Klaus Peter Fischer
gez. Thomas v. d. Ohe
IG Erbbauberechtigter im
Landkreis Gifhorn

gez. Reiner Roettgen
IG von Erbbauberechtigten in der
Stadt Pulheim und Umgebung

gez. Gerhard Schönknecht
IG von Erbbauberechtigten in
Braunschweig und Umgebung

gez. Hans Steiger
IG Erbbauberechtigter in Königslutter

gez. Dirk Wolfstein
IG Erbbauberechtigter in
Neustadt am Rübenberge

gez. Peter Wegner
Verband Wohneigentum
Vorsitzender d. Kreisgruppe
Lüneburg-Harburg/Land

gez. Wally Schöne
IG Erbbauberechtigter in
Göttingen²

² Die Originalunterschriften der hier beteiligten Interessengemeinschaften (IG) liegen in der Geschäftsstelle der IG Ahrensfelde vor

