



Erbbaurecht

Die Politik ist gefragt!

Bezahlbares Wohnen, Hilfe beim Eigentumserwerb, Mietpreisbremse. Während diese wohnungspolitischen Themen besonders im Wahlkampf hoch im Kurs stehen, fühlen sich die Erbbaurechtsnehmer stiefkindlich behandelt. Helmut Pöltelt, Sprecher der Interessengemeinschaft Erbbaurecht Ahrensfelde, fordert eine Novellierung des Erbbaurechtsgesetzes. Lesen Sie hier sein Plädoyer.

Viele Erbbaupächter in Ahrensfelde (Brandenburg) staunten nicht schlecht, als ihnen Ende letzten Jahres Post der Evangelischen Kirche ins Haus flatterte. Das kirchliche Verwaltungsamt kündigte eine Erhöhung des Erbbaupachtzinses um gut acht Prozent für 2017 an. „Ein merkwürdiges Geschenk zum Weihnachtsfest!“, dachte manch einer. Viele Pächter gehören der Interessengemeinschaft (IG) Erbbaurecht Ahrensfelde an. Und die will sich nicht mit einem solchen Vorgehen abfinden, sondern weist die unmäßige Forderung unter Verweis auf das Erbbaurechtsgesetz zurück und verlangt eine eingehende Billigkeitsprüfung.

DAS ERBBAURECHT

Ein Haus bauen und das Grundstück nicht gleich bezahlen müssen – das klingt verlockend. Wenn man das Baugrundstück pachtet, ist der Immobilienkredit günstiger. So dachten Mitte der 1990er Jahre auch die Interessenten für ein attraktives Eigenheim-Projekt in Ahrensfelde bei Berlin. So mancher hätte sicher auch das Grundstück gern gekauft. Das war jedoch nicht möglich, denn die Evangelische Kirche vergab nur Erbbaugrundstücke. Heute, 20 Jahre später, zweifeln viele Häuslebauer und sehen sich in der „Erbbaufalle“.

DAS PROBLEM

Mit unschöner Regelmäßigkeit erhöht der Erbbaurechtsgeber in Ahrensfelde die Pachtzinsen. Eine Erfahrung, die Partner in den alten Bundesländern schon vor geraumer Zeit machten. Eng vernetzt setzen sich nun Interessengemeinschaften der Erbbaupächter in vielen Bundesländern zur Wehr. Im Verband Wohneigentum sehen sie einen starken Partner. So wurden in „Familienheim und Garten“ 2012 die Probleme des aktuellen Erbbaurechts gründlich analysiert: Der Pächter wird oft mit unerwartet hohen Zinssteigerungen konfrontiert. Für viele,

vor allem Rentner, ist das bereits eine schwere Belastung. Ein Grundstückskauf wäre nach einigen Jahrzehnten getilgt; der Erbbaurechtsnehmer zahlt jedoch dauerhaft. Bei Auslaufen des Vertrages gehört ihm das Grundstück aber nicht. Der Grundeigentümer sitzt stets am längeren Hebel.

POLITIK IST GEFORDERT

Das Gesetz über das Erbbaurecht muss novelliert werden. Wie ihre niedersächsischen Partner wandten sich deshalb auch die Ahrensfelder mit einer Petition an den Deutschen Bundestag. Das Gesetz solle an mehreren Stellen modifiziert werden, um ein familienfreundliches und bezahlbares Wohneigentum – nicht zuletzt als Altersvorsorge – zu ermöglichen. Wichtig sind maßvolle Erbbauzinsen durch eine Änderung der Anpassungsklausel, ein Ankaufsrecht und eine Entschädigung beim Auslaufen des Erbbaurechts in Höhe des Gebäudeverkehrswertes. Leider stieß das Anliegen im Petitionsausschuss bisher auf taube Ohren. Die Petition der IG Wolfsburg liegt dem Ausschuss seit 2013 vor, bisher ohne Antwort.

AKTIV WERDEN!

Die neuerlichen Forderungen der Evangelischen Kirche veranlassten die IG Ahrensfelde zu einem weiteren Schritt: In einem gemeinsamen Brief an die im Bundestag vertretenen Parteien sowie FDP und AfD bringen die Interessengemeinschaften Ahrensfelde und Wolfsburg ihre Kritik auf den Punkt: Das Erbbaurecht habe sich von seiner ursprünglich sozialen Bedeutung weg zu einem gewinnorientierten Geschäftsmodell für Grundstückseigentümer entwickelt. Erbbaupächter seien erheblich steigenden Erbbauzinserhöhungen und damit einem nicht kalkulierbaren finanziellen Risiko ausgeliefert. Versuche, das auf dem Rechtswege zu ändern, blieben ohne Erfolg, sodass nun die Politik gefordert sei. Eine konsequente Reform des Erbbaurechts ist nötig, damit es seinem ursprünglichen sozialen Charakter auch heute noch gerecht werden kann. Durch eine Novellierung des Erbbaurechtsgesetzes könnte das Erbbaurecht für Erbbaupächter und Erbbaupachtgeber wieder so attraktiv werden, dass neuer Wohnraum entsteht und in Erbbaupacht vergeben werden kann. Ein wichtiger Baustein zur Entspannung der Wohnraumsituation.

Helmut Pöltelt, IG Erbbaurecht Ahrensfelde