



Verantwortliche Sprecher der IG Wolfsburg

Oliver Neuber
Merseburger Ring 8
38448 Wolfsburg

Dietmar Lange
Schwanebecker Ring 37
38448 Wolfsburg

Rainer Smektala
Schwanebecker Ring 7
38448 Wolfsburg

An die Vorsitzende des Petitionsausschusses
des Deutschen Bundestages
Frau Kersten Steinke
Platz der Republik 1

11011 Berlin

Wolfsburg, 30.03.2014

Petition zur Novellierung des § 9a Absatz 1 Satz 2 ErbbauRG

Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Mitglieder des Petitionsausschusses,

mit Datum vom 08.06.2009 hatten wir bereits eine Petition in o.g. Angelegenheit eingereicht. Vor uns, am 05.01.2009, hat die Interessengemeinschaft (IG) aus Northeim eine Petition mit ausführlicher Begründung an sie geschickt, die u.a. auch der Verband Wohneigentum, Bonn, mit Schreiben vom 06.02.2009 unterstützt hat.

Viele weitere Petitionen anderer IG's (auch aus anderen Bundesländern), die sich danach gegründet haben, folgten. Sie wurden bei ihnen alle unter Pet 4-16-07-4022-045380 geführt.

Nach über vier Jahren, Anfang Juni 2013 erhielten wir von Herrn Dr. Pöltelt (Sprecher der IG Ahrensfelde/Brandenburg) eine Kopie des Schreibens vom 27.05.2013 der Vorsitzenden des Ausschusses, Frau Kersten Steinke, mit der Nachricht, dass das „Petitionsverfahren abgeschlossen“ sei. Leider wurde uns das Ergebnis nie offiziell mitgeteilt.

Die Begründung der Ablehnung, die überwiegend auf die Petition der IG Northeim eingeht, ist in vielen Punkten für uns nicht nachvollziehbar. Deshalb wiederholen wir unser Anliegen nochmals mit ausführlicher Begründung.

Das Erbbaurecht ist mit der Erbbaurechts-Verordnung 1919 (seit 2007: Gesetz über das Erbbaurecht – ErbbauRG) als Instrument der Sozialpolitik für finanziell schwächere Bürger eingeführt worden. Das bedeutet, dass man den Wohnungsbau auch gegenüber sozial schwächeren Schichten fördern und die Bodenspekulation bekämpfen wollte.

Aufgrund der jetzigen Vertragsgestaltung der Erbbaurechtsverträge, insbesondere der Anwendung des § 9a ErbbauRG, mit vielen Erbbaurechtsgebern bundesweit, ist festzustellen, dass hier mangelhafte Regelungen dazu führen, dass der soziale Sinn und Zweck verfehlt wird. Mit zunehmender Vertragsdauer entsteht eine immer deutlichere Schieflage, die sich immer mehr zu Gunsten der Erbbaurechtsgeber und zu Lasten der Erbbaurechtsnehmer auswirkt.

Eine Novellierung des Erbbaurechtsgesetzes, insbesondere des § 9a ErbbauRG, würde zu einer allgemeinen Klärung und mehr Rechtssicherheit für alle Beteiligten führen.

Deshalb fordern wir den Bundestag auf, folgendes zu beschließen:

- 1. Novellierung/Konkretisierung des § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG, Begriff „allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse“:**
 - Festlegung einer anderen Bemessungsgrundlage
- 2. Entschädigung in Höhe des vollen Gebäudeverkehrswertes bei Wirksamwerden der Heimfallregelung**
- 3. Informationspflicht des Erbbaurechtsgebers vor Beginn des Vertrages:**
 - über eine prognostizierte Zinsbelastung über die Vertragslaufzeit
 - über eine ggf. grundsätzlich nicht gegebene Ankaufsmöglichkeit

Zu 1.: Novellierung/Konkretisierung des § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG, Begriff „allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse“:

- Festlegung einer anderen Bemessungsgrundlage

Begründung:

In den 60er und 70er Jahren kam es zu erheblichen Erbbauzinserhöhungen, die aus den überdurchschnittlich gestiegenen Bodenpreisen resultierten.

Darum hatte ein neuer, von der der Bundesregierung 1973 vorgelegter Gesetzentwurf die Zielsetzung, die Anpassung der Erbbauzinsen von dem überproportionalen Anstieg der Bodenpreise abzukoppeln und damit den Anstieg der Erbbauzinsen zu bremsen.

Im Ergebnis hat sich der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages einer Stellungnahme des Wirtschaftsausschusses angeschlossen, nach der als Maßstab für eine Veränderung der Erbbauzinsen die „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ vorgeschlagen wurde. Fest steht auch, dass die Schwächen einer solchen allgemeinen

Klausel bekannt waren. Zugleich war man sich der Tatsache bewusst, dass die Gerichte in ihrer Rechtsprechung das Ziel des Gesetzes erreichen würden.

Daraus entstand der § 9a des Erbbaurechtsgesetzes und ist durch Gesetz vom 08.01.1974 in die damalige Erbbaurechts-Verordnung eingefügt worden.

§ 9a Abs. 1 Satz 1 und 2 ErbbauRG beinhaltet u.a.:

*„Dient das auf Grund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken, so begründet eine Vereinbarung, dass eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann, einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nur, soweit diese unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig ist. **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.**“*

Wie der unbestimmte Rechtsbegriff Änderung der „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ zu ermitteln sei, schreibt das Gesetz allerdings nicht vor. Dies festzustellen, überließ man den Gerichten.

Der Bundegerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 23.05.1980 (Az. V ZR 129/76, NJW 1980, 2243) erstmals erklärt, was unter dem Begriff „allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse“ zu verstehen ist und diesbezüglich eine eigene Berechnungsmethode entwickelt.

Unter Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse wird dabei lt. der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), die noch heute in vielen Fällen Anwendung findet, das Mittel der Entwicklung der Lebenshaltungskosten einerseits und der Bruttoeinkommen andererseits verstanden.

Die vor über 33 Jahren festgelegte Berechnungsmethode des BGH führt dazu, dass Erbbaurechtsgeber gegenüber den Erbbaurechtsnehmern Zinserhöhungen von bis zu 25% geltend machen (je nach Anpassungszeiträumen alle drei, fünf oder zehn Jahre).

Aufgrund immer wiederkehrender Zinsanpassungen mit einhergehenden Erhöhungsverlangen der Erbbaurechtsgeber und der Tatsache, dass in Deutschland seit der Wiedervereinigung eine stark rückläufige Entwicklung der Realeinkommen und Renten vorliegt, haben diese teils enormen Erbbauzinsanpassungen gerade für Rentner und junge Familien gravierende finanzielle Auswirkungen zur Folge. Diese sind gegenwärtig oft Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen im gesamten Bundesgebiet.

Gegenstand dieser Verfahren ist die zentrale Frage, ob die von den Erbbaurechtsgebern geltend gemachten Erhöhungsansprüche unbillig sind, weil sie über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ hinausgehen.

Zum Nachweis dafür, dass durch die Rechtsprechung des BGH eine derartige Unbilligkeit gegeben ist, haben wir zwei Gutachten von Prof. Dr. Sibbertsen (**Anlage 1**) und Prof. Dr. Gabisch (**Anlage 2**) erstellen lassen, die die 1980 vom BGH aufgestellte Berechnungsmethode für Erbbauzinserhöhungen als unrichtig erachten.

Prof. Dr. Sibbertsen von der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Leibniz-Universität Hannover führt in einem Gutachten vom 09.11.2011 zum § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG u.a. aus:

„Es bleibt festzuhalten, dass die Berechnungsmethode des Bundesgerichtshofs zur Feststellung der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse das arithmetische Mittel aus Lohn- und Preisentwicklung im Beobachtungszeitraum zu nehmen, statistisch nicht haltbar ist. Diese Berechnungsmethode führt zu offensichtlich inkorrekten Ergebnissen und somit nicht sachgemäßen Rückschlüssen bei der Billigkeitsprüfung im Erbbaurecht.“

Prof. Dr. Gabisch, zuletzt als Professor für Volkswirtschaftslehre an der Georg August Universität in Göttingen, kommt in seinem Gutachten zur inhaltlichen Interpretation des § 9a, Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG vom 25.11.2010 zu einem ähnlichen Fazit. Dort heißt es u.a.:

„Eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (§9 a ErbbauRG, Absatz (1), Satz 2) kommt sicher nicht durch eine inflationsbedingte Steigerung der Bruttoeinkommen von Arbeitnehmern zum Ausdruck. Entscheidend ist die „Kaufkraft“ jenes Teils des Bruttoeinkommens, das den Arbeitnehmern auch tatsächlich zur Verfügung steht. Und dieser Teil ist eben das Nettoeinkommen und zwar inflationsbereinigt. Eine Erhöhung des Erbbauzinses über diesen Betrag hinaus bedeutet immer eine Umverteilung von realem Einkommen zu Lasten der Erbbauberechtigten und zu Gunsten des Erbbaurechtsgebers.“

Fest steht, dass die auf das Urteil des BGH vom 23.05.1980 zurückzuführende Berechnung der „Unbilligkeit“ im Sinne von § 9a ErbbauRG neueren wissenschaftlichen Erkenntnissen nicht mehr genügt und den heutigen Entscheidungen über Erbbauzinsanpassungsbegehren der Erbbaurechtsgeber nicht mehr zugrunde gelegt werden kann und darf, weil hierdurch die Grundstückseigentümer klar bevorteilt und die Interessen der Erbbaurechtsnehmer verletzt werden.

Wir fordern deshalb eine Novellierung/Konkretisierung des § 9a Abs.1 Satz 2 ErbbauRG des Begriffs „allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse“.

Es darf nur das zur Verfügung stehende, inflationsbereinigte Netto-Einkommen (Arbeitnehmer / Rentner) zur Berechnung von Erbbauzinsanpassungen herangezogen werden.

Zu 2.: Entschädigung in Höhe des vollen Gebäudeverkehrswertes bei Wirksamwerden der Heimfallregelung

Begründung :

§ 27 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG ordnet an, dass der Erbbauberechtigte grundsätzlich für das Bauwerk zu entschädigen ist, wenn das Erbbaurecht durch Zeitablauf erlischt. § 27 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG ermöglicht es den Parteien, Art und Höhe der Entschädigung

vertraglich festzulegen und sie auch völlig auszuschließen. Als Ausnahme hierzu bestimmt § 27 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG, dass für das Bauwerk in jedem Fall eine Entschädigung in Höhe von mindestens zwei Dritteln des Verkehrswertes zu leisten ist, wenn das Erbbaurecht „zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise“ bestellt ist.

Die Regelung der Entschädigungshöhe von lediglich 2/3 des Gebäudeverkehrswertes stammt aus einer Zeit, in der die Erschließungskosten und sonstige Beiträge, Gebühren und Abgaben vom Grundstückseigentümer zu tragen waren. Diese - nicht unerheblichen Kosten - trägt nun jedoch der Erbbaurechtsnehmer. Die hierdurch erreichte Wertsteigerung fällt bei Rückgabe komplett dem Erbbaurechtsausgeber zu, ohne dass ein angemessener Ausgleich erstattet wird.

Wir fordern deshalb eine Entschädigung in Höhe des vollen Gebäudeverkehrswertes nach Wirksamwerden der Heimfallregelung.

Zu 3.: Informationspflicht des Erbbaurechtsgebers vor Beginn des Vertrages:

- über eine prognostizierte Zinsbelastung über die Vertragslaufzeit
- über eine ggf. grundsätzlich nicht gegebene Ankaufsmöglichkeit

Begründung:

Unter vielen Erbbauberechtigten besteht großer Unmut über die Höhe der regelmäßigen Erbbauzinsanpassungen. Es wird vorgebracht, dass die Beratung und Aufklärung im Vorfeld einer Vertragsunterzeichnung eines Erbbaurechtsvertrages durch die Erbbaurechtsgeber und Notare unzureichend ist und in Gesprächen nicht aufgezeigt wird, wie sich eine prognostizierende Zinsbelastung unter Berücksichtigung der regelmäßigen nicht vorhersehbaren Anpassungen real darstellt und welche finanziellen Belastungen ihn während der gesamten Vertragslaufzeit wirklich erwarten.

Viele Erbbaurechtsverträge haben einen veränderlichen Zinssatz, der eine Gleitklausel entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex enthält.

Bei einer für Kredite üblichen unveränderten Zinsbindung von z.B. fünf, zehn, fünfzehn oder zwanzig Jahren ist die Zinsbelastung überschaubar. Bei der Langfristigkeit der Erbbaurechtsverträge von bis zu 99 Jahren muss der Erbbaurechtsgeber verpflichtet werden, vor Vertragsabschluss Prognosen der Zinsentwicklung auf Basis der Erfahrungen zu erstellen und vorzulegen.

Wir fordern deshalb, für Erbbaurechtsgeber und Notare eine Informationspflicht zu beschließen, die Erbbauberechtigten schon vor Beginn des Vertrages eingehend über eine prognostizierende Zinsbelastung unter Berücksichtigung der regelmäßigen Anpassungen zu unterrichten.

Auf ein ggf. grundsätzlich nicht mögliches Ankaufsrecht ist explizit hinzuweisen.

Fazit:

Wir möchten Sie abschließend darüber informieren, dass sich das Erbbaurecht mittlerweile in ein Instrument des Profits für viele Kapitalanleger entwickelt. In den vergangenen Jahren sind verschiedene Erbbaurechtsfonds auf dem Kapitalmarkt plziert und aufgelegt worden.

Auf deren Internetseiten dieser Fonds liest man dann zum Beispiel Folgendes:

„Die Regelungen des Erbbaurechtsvertrages ermöglichen daher eine Optimierung der operativen Cash-Flow-Rendite sowie der Nachsteuer-Rendite.“

Sehr geehrte Mitglieder des Petitionsausschusses, wir haben Ihnen aufgezeigt, dass Erbbaurechtsverträge mit der heutigen Auslegungsmöglichkeit den eingangs erwähnten sozialen Grundgedanken des Gesetzgebers konterkarieren.

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Neuber

Dietmar Lange

Rainer Smektala