Gerhard Schild
Jippensgorn 2 * 30938 Burgwedel
Tel. 05135/925667 * Fax 05135/925669
gerhard-schild@t-online.de
Beauftragter der Interessengemeinschaften
der privaten Erbbaurechtsnehmer in Deutschland

Herrn 11. O7.2014
Thomas Oppermann
Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Das Schicksal der privaten Erbbaurechtsnehmer in Deutschland unter Berücksichtigung der Wertgrenze für Nichtzulassungsbeschwerden beim Bundesgerichtshof nach der ZPO

Sehr geehrter Herr Oppermann,

wie Ihnen bekannt sein dürfte, leiden die Erbbaurechtsnehmer unter seit Jahren überproportional steigenden Erbbauzinsen. Dabei ist 1974 § 9a in das Erbbaurechtsgesetz eingefügt worden, durch den gewährleistet werden sollte, dass dieser sensible Personenkreis nur entsprechend der Verbesserung der

allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (anders ausgedrückt: des Niveaus der Lebenshaltung, des sogenannten Lebensstandards) Erhöhungen hinnehmen muss. Hier ist dem Bundesgerichtshof im Jahre 1980 ein Riesenfehler unterlaufen, indem er auf nicht nachvollziehbare Weise – es fehlt jegliche Begründung für diesen Schritt – gemeint hat, dass dieses Ziel aus einer Mischkalkulation von Einkommens-und Preisentwicklung zu erzielen sei. Das kann aber nicht funktionieren; denn beide Positionen stehen sich „feindlich" gegenüber, es darf nicht verbunden werden, es muss vielmehr gegeneinander abgewogen werden. Der Volkswirtschaftslehre folgend, wendet das in dieser Frage maßgebliche Statistische Bundesamt ausschließlich ein Divisionsverfahren an, bei dem die Einkommen in den Zähler und die Preise in den Nenner gestellt werden. Der Rechtsprechung ist es zu verdanken, dass wir für das Erbbaurecht – einmalig in unserem Lande - eine Sonderregelung haben, die die Betroffenen in den Abgrund zieht statt sie zu schützen, wie es § 9a verlangt.

Der Fehler des BGH ist seinerzeit nicht aufgefallen, was bei den damaligen Verhältnissen mit einer Einkommenssteigerung um 240% und einer Preissteigerung um 60% aber auch nicht verwunderlich ist. Seit der Wiedervereinigung gibt es kaum noch Verbesserungen des Niveaus der Lebenshaltung, des sog. Lebensstandards. Seitdem hat das Rechenwerk des BGH katastrophale Folgen. Wird z. B. nach 10 Jahren eine Erbbauzinserhöhung verlangt

bei um 23% gestiegenen Einkommen und um 18% gestiegenen Preisen, ergibt sich lt. BGH-Rechnung eine Verbesserung des Lebensstandards um 20,5%, während es bei richtiger Rechnung rd. 2,8% sind. Der Grundstückseigentümer erhält jedoch 18% mehr. Es ist einleuchtend, dass eine solche Entwicklung über kurz oder lang alle Erbbaurechtsnehmer in die Knie zwingt. Wer in jungen Jahren ein Erbbaurecht erwirbt und nach 40 Jahren aus dem Erwerbsleben ausscheidet, zahlt dann bereits rd. 170% des Ursprungsbetrages, während im Vergleich dazu ein Grundstückkäufer bei aufgenommener Hypothek zu 4% Zinsen und 1% Tilgung dann schuldenfrei ist. Wer heute monatlich 300 Euro Erbbauzins zahlt, muss nach 40 Jahren monatlich 510 Euro aufbringen. Woher soll er bei sinkendem Rentenniveau das Geld hernehmen? So, wie das Erbbaurecht gehandhabt wird, ist es brutal und unsozial. Die Rechtsprechung trägt dafür in erster Linie die Verantwortung.

Die Politik sehe ich in der Verantwortung, zu einer Beendigung dieses Missstandes beizutragen. Seit dem Jahre 2004 bemühe ich mich um mehr Gerechtigkeit, bin aber in eigener Sache und später in Zusammenarbeit mit den Interessengemeinschaften der Erbbaurechtsnehmer an der sturen Haltung der Gerichte der ersten und zweiten Instanz gescheitert. Paradebeispiel ist ein Urteil des Oberlandesgerichts Braunschweig. Es handelte sich um einen Rechtsstreit zwischen der Klosterkammer Hannover und einer Vielzahl von Erbbaurechtsnehmern. Zur Vermeidung weiterer

Rechtsstreite hatten die Parteien einvernehmlich um Zulassung der Revision gebeten, die vom Gericht verweigert worden ist. Da geriet die absurde Auslegung des § 9a fast schon zur Nebensache. Ich darf davon ausgehen, dass Ihnen der Fall mit den Erbbaurechtsnehmern aus Northeim geläufig ist. Die Betroffenen aus Northeim sind es auch gewesen, die maßgeblich am Entstehen der ersten großen Interessengemeinschaft (IG der Erbbaurechtsnehmer in Niedersachsen) mitgewirkt haben.

Die seit 2002 geltende Wertgrenze für Nichtzulassungsbeschwerden mit zweimaliger Verlängerung bis Ende 2014 hat in allen Fällen eine Anrufung des BGH verhindert. Die Politik hat es nun in der Hand, entweder weiterhin zusätzliche Arbeit vom Bundesgerichtshof fern zu halten oder sich mit dem ersatzlosen Auslaufen der Wertgrenze nun endlich für die durch das Grundgesetz verbrieften Rechte der Bürger zu entscheiden. Dazu sei mir die Anmerkung gestattet, dass nach der letzten dürftigen Begründung für die Verlängerung bei mir der Eindruck entstanden ist, dass eine Zunahme der Nichtzulassungsbeschwerden den Bundesgerichtshof nicht vor Probleme stellen würde. Sollte sich dann aber in der Praxis etwas Anderes ergeben, müsste sich, wie es in anderen Bereichen des Öffentlichen Dienstes und der Privatwirtschaft selbstverständlich ist, die Frage einer Personalverstärkung stellen. So oder so halte ich die Wahrung der Bürgerrechte für wichtiger.

Als Anlagen erhalten Sie mein Schreiben vom 10.06.2014 an das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dessen Antwort vom 24.06.2014 und mein Schreiben an Herrn Minister Maas vom heutigen Tage, in dem ich angekündigt habe, den gesamten Schriftwechsel allen Fraktionsvorsitzenden der im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien zur Kenntnis zu geben.

Nun habe ich mich dazu entschlossen, zunächst einmal nur Sie anzuschreiben. Dafür gibt es gute Gründe. Die SPD, in der ich seit mehr als 40 Jahren Mitglied bin, hat sich stets als Partei auch der „kleinen Leute" verstanden. Von ihren Führungskräften und ihren Abgeordneten kann ich erwarten, dass sie alles daran setzen werden, Schaden von den Menschen abzuwenden, die dringend der Hilfe bedürfen. Zudem sehe ich einen großen Vorteil darin, dass das Ministerium von einem Mitglied unserer Partei geführt wird. Ich kenne zwar nicht die Gepflogenheiten im Politikbetrieb, könnte mir aber vorstellen, dass Sie in einem Gespräch mit Herrn Minister Maas zu einer für die Betroffenen guten Lösung finden würden.

In der Hoffnung, Sie mit meinem Anliegen überzeugt zu haben, wäre ich im Hinblick auf die schon laufende Prüfung im Justizministerium dankbar, wenn Sie sich der Angelegenheit recht bald annehmen würden.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Mehl