



Deutscher Bundestag  
Petitionsausschuss

Interessengemeinschaft von Erbbauberechtigten  
in der Stadt Wolfsburg und Umgebung  
Herrn Oliver Neuber  
Merseburger Ring 8  
38448 Wolfsburg

Berlin, 25. Juli 2014  
Bezug: Mein Schreiben vom  
30. April 2014  
Anlagen: 1

**Referat Pet 4**  
**BMAS (Arb.), BMJV, BMZ**

**Oberamtsrätin Birgit Neulen**  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin  
Telefon: +49 30 227-37995  
Fax: +49 30 227-36911  
vorzimmer.pet4@bundestag.de

**Erbbaurecht**

**Pet 4-18-07-4022-004979** (Bitte bei allen Zuschriften angeben)

Sehr geehrter Herr Neuber,

als Anlage übersende ich Ihnen die zu Ihrer Eingabe eingeholte  
Stellungnahme des Bundesministeriums der Justiz und für  
Verbraucherschutz mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Die Ausführungen des Fachministeriums sind sachgerecht und  
geben die zurzeit geltende Rechtslage zutreffend wieder. Sie sind  
aus der Sicht des Ausschussdienstes des Petitionsausschusses  
nicht zu beanstanden.

Ihre Eingabe wird damit als abschließend beantwortet angesehen,  
sofern Sie sich nicht gegenteilig äußern. Ich bitte dann noch  
konkret mitzuteilen, was noch Gegenstand einer parlamenta-  
rischen Prüfung sein soll.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

*Birgit Neulen*

Birgit Neulen

Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin  
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

An das  
Sekretariat des Petitionsausschusses  
des Deutschen Bundestages  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

DATUM Berlin, 18. Juli 2014

**BETREFF:** Erbbaurecht

**HIER:** Erhöhung des Erbbauzinses (§ 9a ErbbauRG), Entschädigung für das Bauwerk und Informationspflichten bei Vertragsabschluss

- INL&**
1. Eingaben der Interessengemeinschaft von Erbbauberechtigten in der Stadt Wolfsburg und Umgebung vom 30. März 2014
  2. Ihr Schreiben vom 30. April 2014 (Pet 4-18-07-4022-004979)

Die Petentin setzt sich für die Interessen von Erbbauberechtigten nach dem Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) ein. Nach ihrer Auffassung sind in den folgenden Punkten Änderungen der Rechtslage erforderlich:

1. Die von der Rechtsprechung entwickelte Methode zur Bemessung der „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“, die als Maßstab für die Billigkeitskontrolle bei der Erhöhung des Erbbauzinses dient, müsse verändert und durch Gesetz geregelt werden. Diese Auffassung werde auch in Gutachten vertreten.
2. Es müsse geregelt werden, dass die Entschädigung für das Bauwerk „in Höhe des vollen Gebäudeverkehrswertes bei Wirksamwerden der Heimfallregelung“ zu zahlen ist.
3. Eine Informationspflicht des Erbbauberechtigten bei Beginn des Vertrages über die mögliche Entwicklung der Zinsbelastung und „über die grundsätzlich nicht gegebene Ankaufsmöglichkeit müsse normiert werden.

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin  
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogtelplatz (U2)

Zu dem Petitem bemerke ich Folgendes:

1. Das Petitem zu Ziffer 1 wird auf ein Gutachten von Prof. Dr. Sibbertsen (Uni Hannover) gestützt. Die Interessengemeinschaft war in gleicher Angelegenheit bereits im Januar 2013 an BMJ herangetreten. Einen Abdruck des damaligen Antwortschreibens an die Interessengemeinschaft füge ich bei. Ergänzend weise ich darauf hin, dass sich das Oberlandesgericht Braunschweig in seiner Entscheidung vom 8. Dezember 2011 (Az. 8 U 172/10) überzeugend mit dem Gutachten auseinandersetzt. Das Urteil ist der Petentin bekannt.

2. Entgegen dem formulierten Anliegen geht es der Petentin offenbar nicht um eine Entschädigungsregelung für den Heimfall. Diese ist in § 32 Absatz 2 ErbbauRG geregelt. Die Petentin setzt ihre Kritik aber an § 27 ErbbauRG an, der die Entschädigung für den Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf regelt.

Für diesen Fall sieht § 27 Absatz 1 ErbbauRG vor, dass der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten hat. Als Inhalt des Erbbaurechts können Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung und die Art ihrer Zahlung sowie über ihre Ausschließung getroffen werden. Der Entschädigungsanspruch kann also ganz ausgeschlossen oder seine Höhe mit dinglicher Wirkung festgelegt werden. Wird die Höhe der Entschädigung auf diese Weise nicht vereinbart, so bestimmt sie sich nach dem Verkehrswert des Bauwerkes zum Zeitpunkt des Erlöschens (vgl. auch von Oefele/Heinemann, Münchner Kommentar 2013, § 27 Rn. 6; ebenso Rapp, Staudinger 2009, § 27 Rn. 10).

Ist also eine niedrigere Entschädigung nicht vereinbart, so braucht sich der Erbbauberechtigte grundsätzlich nicht mit einem unterhalb des Verkehrswertes liegenden Betrag zufriedenzugeben.

3. Der Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts bedarf der notariellen Beurkundung. Nach § 17 Absatz 1 des Beurkundungsgesetzes soll der Notar den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt klären und die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren. Dabei soll er darauf achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden.

Nach Absatz 2a derselben Vorschrift hat der Notar darauf hinzuwirken, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Dem Verbraucher soll daher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts

SEITE 3 VON 3 vom beurkundenden Notar im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden. Die Zeit soll der an der Beurkundung beteiligte Verbraucher zur eigenen Information und für eine gründliche Prüfung — auch der wirtschaftlichen Folgen — des Vertrages nutzen können.

Im Übrigen würde eine ausdrückliche Information „über die grundsätzlich nicht gegebene Ankaufsmöglichkeit“ dem Inhalt des Erbbaurechtsgesetzes nicht gerecht. Nach § 2 Nummer 7 ErbbauRG kann zum Inhalt des Erbbaurechts auch die Vereinbarung des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen, gehören. Das Gesetz schließt den Ankauf also keineswegs aus.

Die Erfahrung zeigt, dass fehlende Kenntnisse über den Inhalt des Erbbaurechts nicht in erster Linie bei den ursprünglich vertragsschließenden Erbbauberechtigten anzutreffen sind. Vielmehr sind vor allem deren Rechtsnachfolger nicht ausreichend über die rechtlichen Verhältnisse informiert. Es obliegt allein dem Erben des ursprünglichen Vertragspartners, sich über den in der Vergangenheit geschlossenen Vertrag und seinen rechtlichen Inhalt zu informieren, bevor er die Entscheidung über die Annahme der Erbschaft trifft.