

Dipl.-Ing. Günter Wittmer

53359 Rheinbach, 10.05.2020

Tel +49 2226 8 371 702

mobil +49 176 209 979 20

E-Mail [guenter.wittmer@gmx.net](mailto:guenter.wittmer@gmx.net)

DeMail: [guenter.wittmer@gmx.de-mail.de](mailto:guenter.wittmer@gmx.de-mail.de)

Bundesministerium für  
Justiz und Verbraucherschutz  
Abteilung I  
Mohrenstraße 37  
10117 Berlin

per DeMail an:  
[poststelle@bmjv.de-mail.de](mailto:poststelle@bmjv.de-mail.de)

**Thema: Petition zur Anwendung des Erbbaurechts in der aktuellen Phase der Wohnungsknappheit**

**Bezug: Artikel 17 Grundgesetz**

- Anlagen:**
1. Staatsanwaltschaft Bonn Az 338/ Js 187/18 vom 09.04.2020 (an mich)
  2. Auszug aus meiner Strafanzeige vom 20.07.2018 (ohne Anlagen)
  3. OLG Bonn – Az 3 O 152/19 vom 11.10.2019 mit meinem Kommentar
  4. Gesetzgeber zum Erbbaurecht – meine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen der amtlichen Begründungen
  5. Meine Umwandlung der amtlichen Begründung aus 1919 von der Fraktur-Druckschrift in moderne Druckschrift ARIAL aus der „Erste Beilage zum Deutschen Reichsanzeiger und Preußischen Staatsanzeiger Nr. 26 Berlin, Freitag, den 31. Januar 1919“<sup>1)</sup>
  6. Auszug aus Handbuch des Erbbaurechts, vOefele/Winkler, München, Beck 1987
  7. Leitsätze OLG Hamm – vom 03.11.2005 – Az 15 W 337/05
  8. Artikel General-Anzeiger Bonn vom 02.10.2018
  9. Staatsanwaltschaft Bonn Az 338/ Js 187/18 vom 09.04.2020 (an meinen Sohn Michael Wittmer)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Nach-Corona-Zeit kommt bestimmt! Das aktuelle Problem der Kostenexplosion für das Wohnen wird dann für das Allgemeinwohl noch drängender.

Als Erbbaurechtsnehmer habe ich mich in diesem Zusammenhang intensiv mit dem Erbbaurecht auseinandergesetzt. Denn im Austausch mit meinen Nachbarn musste ich feststellen, dass unsere Kirchengemeinde als Grundstückseigentümerin bei jedem Verkauf in letzter Zeit den Erbbauzins über die Wertsicherungsklausel und den § 9a ErbbauRG hinaus erhöht hat. Wir empfanden dies als unrechtmäßig (ich selbst bin nicht betroffen). Das

angewandte Verfahren und unsere Auffassung dazu haben wir als Interessengemeinschaft Erbbaurecht Rheinbach auf unserer Homepage <https://www.ig-erbbau-rhb.com/> veröffentlicht. Sie enthält zudem weitere Details zur Anwendung des Erbbaurechts bei uns.

Dabei sollte das Erbbaurecht genau gegen die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum helfen.

Meine Feststellung hingegen ist:

Obwohl das Erbbaurecht seit seinem Erlass im Jahr 1919 abgesehen von der Ergänzung durch den § 9a Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) weitgehend unverändert fortbesteht, wird die damals geltende Rechtsauffassung des Gesetzgebers durch die Judikative nicht (mehr) angewendet. Die Erbbaurechtsnehmer werden dadurch einseitig benachteiligt! **Insbesondere wird der Verkauf eines Erbbaurechts während der Vertragslaufzeit von den Grundstückseigentümer zur Umsetzung teilweise massiver Erbbauzinserhöhungen genutzt.** Dies ist aus meiner Sicht rechtswidrig, wie ich im folgenden Text begründe:

Denn obwohl der Erbbauzins nicht Bestandteil des Erbbaurechts ist, ist er regelmäßig Inhalt des Erbbaurechtsvertrages, der bei uns für eine Dauer von 99 Jahren geschlossen wurde. Selbst beim Ausüben des Vorkaufsrechts durch den Grundstückseigentümer bei einem Verkauf während der Vertragslaufzeit gilt der Vertrag nicht als aufgelöst. Damit bleibt die Wertsicherungsklausel mit ihrer Begrenzung durch § 9a ErbbauRG unverändert bestehen<sup>1</sup>. Deshalb ist es dem Grundstückseigentümer, selbst wenn er das Erbbaurecht erworben hat, nicht gestattet, den Erbbauzins über die Vorgaben des § 9a ErbbauRG hinaus zu erhöhen.

Ein Vorkaufsrecht kann zudem nur unter den Bedingungen des Heimfalls ausgeübt werden, denn die amtliche Begründung aus 1919 dazu lautet:

*„Wie schon hervorgehoben, empfiehlt es sich zur Hebung der Beleihbarkeit des Erbbaurechts jedenfalls, die Zahl der Verwirkungsmittel nach Möglichkeiten zu verringern und die Beschränkung des Erbbaurechts durch auflösende Bedingungen oder durch Übernahme der Verpflichtung zur Aufgabe des Rechts zu verbieten. **Zugelassen ist daher nur noch eine Vereinbarung über die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Übertragung des Erbbaurechts beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen (Heimfall).** Gleichzeitig ist eine Vorschrift in den Entwurf aufgenommen, nach der die Hypotheken, Grund- oder Rentenschuld bei Übernahme des Erbbaurechts aufgrund einer solchen Verpflichtung ohne Rücksicht auf ihren Rang stehen bleiben soweit sie nicht dem Erbbauberechtigten selbst zustehen (§ 33). Damit wird auch zugleich die mit der auflösenden Bedingungen verbundene Rechtsunsicherheit ausgeschaltet.“*

---

1 vgl. § 1 (4) ErbbauRG in Verbindung mit den beigegeführten Anlagen 3, 5 und 6, insbesondere die amtliche Begründung aus 1919 zu § 1 ErbbauRVO, letzter Absatz und BGB § 889 sowie v.Oefele/Winkler, Handbuch des Erbbaurechts, Kapitel V, S. 243, RdNr. 195!

(vgl. dazu auch: Großkommentare der Praxis: Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofes - Anh. § 1011: ErbbauVO; §§ 1018-1203; Anh. § 1203: SchiffsRG – RdNr. 1 bis 130)

und zu § 2 ErbbauRVO, heute § 2 Abs. 4. ErbbauRG:

*„Die Zulässigkeit der Vereinbarung **dinglicher** Vorkaufsrechte – gemäß § 1094 BGB -, sei es zu Gunsten des Grundstückseigentümers am Erbbaurecht, sei es zugunsten des Erbbaurechtsnehmers am Grundstück wird durch den Entwurf nicht berührt. Denn einmal kann der Grundstückseigentümer ein Interesse daran haben, den Übergang des Erbbaurechts an einen Außenstehenden zu verhindern und selbst in den Kaufvertrag eintreten, **wenn die Persönlichkeit des Käufers nicht die Gewähr zu bieten scheint, dass die übernommenen Verpflichtungen zuverlässig erfüllt werden.** Dies ist namentlich für diejenigen Erbbaurechtsfälle von Bedeutung, in denen ein gemeinnütziger Zweck verfolgt wird. Andererseits aber wird aber auch der Kreis der Erwerbslustigen dadurch gehoben, dass ihnen bei Bestellung des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht an dem belasteten Grundstück eingeräumt werden kann. Dies ist wieder von hervorragender Wichtigkeit für die Hebung der Marktgängigkeit und damit der besseren Beleihbarkeit des Erbbaurechts.“*

Die §§ 5 bis 7 ErbbauRG beschreiben die Rechte des Grundstückseigentümers bei einem Verkauf damit abschließend. Doch weder die Staatsanwaltschaft noch das Landgericht Bonn richten ihre Entscheidungen danach aus, die Stadt Freiburg im Breisgau und die Stadt Bonn ebenfalls nicht. Vielleicht führt zu diesem Missstand die Tatsache, dass die amtliche Begründung aus dem Jahr 1919 in Frakturschrift von den jüngeren Juristen nicht mehr gelesen werden kann. Meine Umwandlung in ARIAL habe ich als Anlage 3 beigefügt. Denn der Erbbaurechtsgeber hat nicht nur den Vorteil einer gesicherten Einnahmequelle, sondern auch die Pflicht zum Einhalten des Erbbaurechtsvertrags über dessen gesamte Laufzeit akzeptiert (Anlage 4). Dazu führt der Gesetzgeber zum § 2 Abs. 1 ErbbauRVO schon im Jahr 1919 explizit aus:

*Die Parteien müssen verlangen können, dass Verpflichtungen, die der eine Vertragsteil eingegangen ist, während der ganzen Dauer des Erbbaurechts von dem jeweiligen Erbbauberechtigten oder Grundeigentümer eingehalten werden müssen und dass, soweit das Recht hier überhaupt eine Zwangsvollstreckung zulässt, die Erfüllung der Verpflichtungen auch zwangsweise erwirkt werden kann.*

Gerade in der aktuellen Zeit kommt diesem Sachverhalt daher besondere Bedeutung für das Allgemeinwohl zu. Denn in Verbindung mit dem § 7 ErbbauRG und dem Urteil des OLG Hamm vom 03.11.2005 - Az 15 W 337/05 ist es per Gesetz untersagt, den Erbbaurechtsnehmer beim Verkauf höhere Erbbauzinsen aufzuzwingen, die dem § 9a ErbbauRG und der Wertsicherungsklausel widersprechen.

**Meine Petition:**

Ich jedenfalls bitte Sie darum, mit den Ihnen geeignet erscheinend Mitteln (z. B. einer Ergänzung des Gesetzes oder einer Klarstellung in einem geeigneten Medium) darauf hinzuwirken, dass die beim Erlass zugrunde gelegte Rechtsauffassung und Zielsetzung wieder in Kraft gesetzt werden und das Erbbaurecht wieder seinen Zweck erfüllen kann. Der Grundstückseigentümer soll sein Vorkaufsrecht nicht im Sinne einer auflösenden Bedingung verwenden dürfen, genau so, wie es der Gesetzgeber bereits im Jahr 1919 untersagt und in seiner amtlichen Begründung beschrieben hat.

Mit freundlichen Grüßen

