



Interessengemeinschaft
Erbbaurecht im LK- Gifhorn



Mit der Eingabe (Petition) sollen folgende Ziele für bestehende und neue Erbaurechtsverträge erreicht werden:

Konkretisierung des § 9a und §27 der Erbaurechtsverordnung

- 1. Bemessungsgrundlage einer Zinsanpassung (Deckelung als Minimalauswahl aus: Grundstückswertentwicklung, Rentenentwicklung und Verdienstenwicklung)**
- 2. Berücksichtigung der seit Pachtbeginn geflossenen Zinsbeträge im Kauffall**
- 3. Vereinbarung angemessener Erbbauzinsen bei Erneuerung des Erbaurechts**
- 4. Beim Immobilienbesitzwechsel zu Gunsten des Erbpachtgebers (Auslaufen des Erbaurechts bzw. Heimfall): Entschädigung in Höhe des vollen Gebäudeverkehrswertes**
- 5. Informationspflicht des Erbaurechtgebers gegenüber dem angehenden Erbaurechtsnehmer über betreffende voraussichtliche Zinsentwicklungen und vorhandene oder fehlende Erwerbsmöglichkeiten**

Begründung:

In der Anpassungsklausel § 9a der Erbbaurechtsverordnung wird davon ausgegangen, dass eine Erbbauzinsenerhöhung frühestens nach 3 Jahren oder, so wie es in den Erbbaurechtsverträgen gehandhabt wird, nach Erhöhung des „Preisindex“ (Warenkorb) von mehr als 10% Punkte vorgenommen werden kann.

Das war in der Vergangenheit sicherlich ein billiges Regulativ.

Die Bemessung und Berechnung des „Preisindex“ unterlag in den vergangenen Jahrzehnten häufiger Korrekturen. Zuletzt wurde 2005 der Preisindex neu bestimmt und Warenpositionen mit einbezogen, die mit dem Erbpacht-Erwerb, bzw. nach dem Erwerb, mit der Bewirtschaftung eines Baugrundstückes nicht in Einklang zu bringen sind.

Für viele Erbbaupächter sollte das Heim (Haus und Erbgrund) zur Alterssicherung dienen. Dieses wird durch die mögliche Erbbauzinsenerhöhung bei einer Laufzeit von 99 Jahren unmöglich. Der Erbbauzins würde dann über den Mietzins des Anwesens (Haus und Erbbaugrund) liegen.

Ebenfalls sollte in § 27 zur Entschädigung (*Wortlaut im §27: muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes betragen.*) beim Heimfall der volle Verkehrswert des Gebäudes herangezogen werden. Eine Rendite von 33% erscheint uns hier nicht billig.

Nach Meinung der IG Erbbaurecht Gifhorn ist vor diesem Hintergrund eine Konkretisierung der Erbbaurechtsverordnung durch den Bundesgesetzgeber begründet und zwingend erforderlich.