

Pressemitteilung 09.09.2011

Das Erbbaurecht muss neu gestaltet werden!

Die Mittelstandsvereinigungen Bergstraße und Mannheim fordern die gesetzliche Änderung der Bewertung von Erbbaurechten!

Die **MIT**-Bergstraße und die **MIT**-Mannheim fordern, dass das Erbbaurecht dahingehend geändert wird, dass gesetzlich zwingend der Grundstückswert des Grundstückes, dem tatsächlichen Zeitwert anzupassen ist.

Heute haben Gewerbetreibende und auch mancher Häuslebauer oft das Problem, dass ihre Erbbaurechtgrundstücke seit den neunziger Jahren an Wert verloren haben und auch der Darlehenszins bei Banken seit vielen Jahren günstiger ist als die Verzinsung des Erbbaurechtes. Dies ist eine Belastung der betroffenen Betriebe und gefährdet damit Arbeitsplätze und die Existenz der Inhaberfamilien.

Unter dem Eindruck der künftig freiwerdenden militärisch genutzten Flächen in Mannheim und neu erschlossener Gewerbeflächen im „Speckgürtel“, wird sich gerade im gewerblichen, aber auch Wohnbereich in Mannheim und der unmittelbaren Umgebung der Wertverlust weiter auswirken.

In der Regel wird bei Abschluss der notariellen Erbbauverträge ein Grundstückswert mit dem Erbbaurechtgeber vereinbart, nach dem sich die übliche Verzinsung, also die so genannte Erbpacht, zwischen 4,5% und 6% dieses Wertes richtet.

Seit einer Gesetzesänderung 1994 ist dieser Zins in der Gesamtsumme jetzt variabel und wird zwingend an die Lebenshaltungskosten angepasst. Er richtet sich nach dem Lebenshaltungsindex und ist damit deutlich gestiegen. Damit ist auch der Steuerwert des Objektes gestiegen, obwohl real dies gar nicht der Falle ist.

Sofern es aber keine vertragliche Regelung über den Grundstückswert gibt und dies ist die Regel, gilt dieser Grundstückswert verpflichtend für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes. Das heißt der Erbauzins und damit die Erhöhung der Erbpacht durch den Lebenshaltungsindex gehen immer davon aus, dass der Grundstückswert gleich ist. Ein Wertgewinn oder Wertverlust des Grundstückes wird nicht berücksichtigt.

Vorsitzender Werner Hartmann Lache 3, 68623 Lampertheim Telefon: 06206 944721, Fax: 06206 944799 E-Mail: werner.hartmann@ogz.de	Stellvertretender Vorsitzender Hans Hamerak An der Steinbüchse 135, 69469 Weinheim Telefon: 06201 296950, Fax: 06201 8461639 E-Mail: hamerak@web.de	Stellvertretender Vorsitzender Oliver Roeder Nibelungenstr. 111, 64625 Bensheim Telefon: 06251 68140, Fax: 06251 66238 E-Mail: oliver@gut-falkenhof.de
--	--	--

In der Praxis wirkt sich das beispielsweise so aus, dass ein Grundstück mit 1.000 m² und damaligem Wert pro m² von 200 Euro, bei 6% jährlich, 12.000 Euro plus Anpassung seit dem Vertragsabschluss an den Erbbaurechtsgeber zu zahlen sind. Wäre der m² Grundstück nur 150 Euro wert, wäre durch die dann gesetzlich erzwungene Anpassung nur noch eine Summe von 9.000 Euro plus Anpassung fällig. Am Markt finanziert, wären vielleicht nur jährlich 6.000 Euro zu zahlen.

Und dies ist das eigentliche Manko des Erbbaurechtes. Es orientiert sich nicht am Markt. Für den Erwerber eines Erbbaurechtes kann ein Erbbaurecht nur interessant sein, wenn die Zahlung des Erbbauzinses für ihn günstiger ist und so sollte es auch sein, als die Finanzierung eines Grundstückskaufpreises.

Bei Laufzeiten der Erbbaurechte zwischen 25 und 99 Jahren kann dies nicht vorher gesehen werden. Deshalb sollte der Gesetzgeber hier einschreiten und zwingende Anpassungen aller Berechnungskomponenten vorsehen. Die Gesetzgebung bevorteilt heute die Erbbaurechtsgeber einseitig, obwohl ursprünglich das Gesetz, seit 90 Jahren in Kraft, finanziell Schwächeren die Möglichkeit zu bauen ermöglichen sollte. Dies wird im Augenblick konterkariert. Erbbaurechtsgeber sind in der Regel die Kommunen und die Kirchen.

Das Gesetz über das Erbbaurecht gibt es bereits seit 1919. Es wurde unter dem Eindruck der damaligen Wohnungsnot geschaffen. Das Erbbaurecht sollte somit den Wohnungsbau fördern. Sozial schwächere Bevölkerungsschichten sollte die Möglichkeit zum Bauen gegeben werden.

V.i.S.d.P.: Wolfgang Taubert, **MIT**-Kreisvorsitzender Mannheim

<p>Vorsitzender Werner Hartmann Lache 3, 68623 Lampertheim Telefon: 06206 944721, Fax: 06206 944799 E-Mail: werner.hartmann@ogz.de</p>	<p>Stellvertretender Vorsitzender Hans Hamerak An der Steinbüchse 135, 69469 Weinheim Telefon: 06201 296950, Fax: 06201 8461639 E-Mail: hamerak@web.de</p>	<p>Stellvertretender Vorsitzender Oliver Roeder Nibelungenstr. 111, 64625 Bensheim Telefon: 06251 68140, Fax: 06251 66238 E-Mail: oliver@gut-falkenhof.de</p>
---	---	---