

Änderungsantrag
(zu Drs. 16/1899, 16/2286 und 16/2426)

Fraktion DIE LINKE

Hannover, den 26.04.2010

a) **Erbaurechte sozial und vorhersehbar gestalten!**

Antrag der Fraktion der SPD - Drs. 16/1899

b) **Erbaurechte sozial und vorhersehbar gestalten!**

Antrag der Fraktionen der CDU und der FDP - Drs. 16/2286

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen - Drs. 16/2426

Der Landtag wolle die Anträge in folgender Fassung beschließen:

Entschließung

Das Erbaurecht ist eine rechtliche Institution, die 1919 aus sozialen Gründen geschaffen wurde, um Menschen mit geringem Einkommen den Eigenheimbau zu ermöglichen, weil ein langfristiges Nutzungsrecht für ein Wohngebäude geschaffen wurde und nicht gleichzeitig der Kaufpreis für das damit verbundene Grundstück aufgebracht werden musste.

Die Klosterkammer Hannover ist eine Sonderbehörde im Geschäftsbereich des MWK, die kein eigenes Vermögen, sondern als Stiftungsorgan die vier selbstständigen öffentlich-rechtlichen Stiftungen „Allgemeiner Hannoverscher Klosterfonds“, „Domstrukturfonds Verden“, „Stift Ilfeld“ und den „Hospitalfonds St. Benedikti/Lüneburg“ verwaltet. Sie ist Niedersachsens größter Erbaurechtsgeber für viele Siedlungshäuser. Sie ist im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung an das Erbaurechtsgesetz und die Regelungen in den §§ 63, 64 LHO mit den dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften und Anwendungserlassen gebunden, gleichzeitig aber auch aufgefordert, bei allen Einzelentscheidungen die soziale Zielsetzung der Erbaurechtsverordnung (jetzt Erbaurechtsgesetz) zu beachten.

In den letzten Jahren ist es in Niedersachsen bei der Umsetzung des Gesetzes immer häufiger dazu gekommen, dass die Klosterkammer unter Berufung auf die Vertragsfreiheit auf der Durchsetzung von unverhältnismäßig hohen Steigerungen der Erbaupachtzinsen bestanden hat, was in nicht wenigen Fällen zu sozialen Härten geführt hatte. Ursächlich waren hier auch Regelungsschwächen der alten Erbaurechtsverordnung, die bis heute weiter gelten.

Der Landtag fordert die Landesregierung auf, mit der Klosterkammer Hannover und dem Landeskirchenamt Gespräche aufzunehmen, die folgende Ziele verfolgen:

1. Änderung der vereinbarten Anpassungsklausel für den Erbbauzins,
2. Vereinbarung eines Ankaufsrechts,
3. Vereinbarung angemessener Erbbauzinsen bei Erneuerung des Erbaurechts,
4. Vereinbarung einer Entschädigung beim Auslaufen des Vertrages in Höhe des Gebäudeverkehrswerts.

Weiter fordert der Landtag die Landesregierung auf, im Bundesrat auf eine Änderung des Erbbaurechtsgesetzes (vorher Erbbaurechtsverordnung) hinzuwirken, die zum Ziel hat,

1. unverhältnismäßig hohe Steigerungen des Erbbauzinses während der Vertragslaufzeit zu begrenzen,
2. nach Ablauf des Erbbaupachtzeitraums dem Erbbauberechtigten ein Recht zum Erwerb des Grundstückes gegen einen angemessenen Preis zu verschaffen und
3. den Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten nach Ablauf der Vertragslaufzeit für das Gebäude, wenn es zu Wohnzwecken gedient hat, auf den Verkehrswert und nicht auf zwei Drittel des Wertes zu bemessen.

Begründung

Grundlage für die Bestellung von Erbbaurechten war die Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, die als Instrument der Sozialpolitik für finanziell schwächere Bürger eingeführt worden war, um breiten Bevölkerungsschichten den Eigenheimbau zu ermöglichen.

Aufgrund der jetzigen Vertragsgestaltung und Anwendung der Erbbaurechtsverträge mit der Klosterkammer Hannover und dem Landeskirchenamt wird dieser Sinn und Zweck des Erbbaurechts völlig ausgehebelt. Mit zunehmender Vertragsdauer entsteht eine immer deutlichere Schieflage, die sich zugunsten der Erbbaurechtsgeber und zulasten der Erbbaurechtsnehmer auswirkt. Deshalb muss ein gerechterer Interessenausgleich gefunden werden.

Das Erbbaurechtsgesetz bedarf dringend einer Reform. Wenn die Verträge z. B. nach 80 Jahren Laufzeit an ihr Vertragsende stoßen, stehen die Erbbauberechtigten dem Grundstückseigentümer in einer stark geschwächten Rechtsposition gegenüber, wenn sie gegebenenfalls in Verhandlungen für eine Verlängerung der Vertragslaufzeit eintreten. Dies kommt u. a. in der Regelung zum Ausdruck, wonach sie nur zwei Drittel des Wertes ihres selbst errichteten Wohnhauses als Entschädigung verlangen können, wenn der Vertrag nicht fortgesetzt wird. Es ist deshalb eine Gesetzesänderung über den Bundesrat einzubringen, die die Verhandlungsposition der Erbbauberechtigten stärkt.

Christa Reichwaldt
Parlamentarische Geschäftsführerin