

Erbbaurecht heute – Teil 1 Ausgewogene Regelungen erforderlich

Wohnen auf Basis eines Erbbaurechts ist in einigen Regionen Deutschlands zurzeit eine ärgerliche Sache. Die Dauer des Wohnrechts ist begrenzt, bei Neuabschluss erfolgt gern ein saftiger Aufschlag. Der Kauf des Grundstücks ist meist ausgeschlossen oder zu teuer. Vielerorts haben Betroffene Interessengemeinschaften gebildet und sich untereinander vernetzt, nach dem Motto: Gemeinsamkeit macht stark. Erbbaurechtsexperte Detlef Erm fasst rechtliche Grundlagen und praktische Erfahrungen der Eigenheimbesitzer zusammen.



Detlef Erm, Ass. iur.

Geschäftsführer Verband Wohneigentum Dienste NRW GmbH © Privat

Der Wohnungsmarkt, die Entwicklung der Reallöhne und Renten, aber auch die energetischen Anforderungen bei Bau und Sanierung eines Hauses sowie die demografische Entwicklung werfen die Frage auf, ob das Erbbaurecht in seiner derzeitigen Ausgestaltung seinem Ursprungsgedanken noch gerecht wird. Kommt es dem sozialen Ziel nach, finanziell weniger gut gestellten Familien mit dem eigenen Haus eine Lebensgrundlage bis ins hohe Alter zu sichern? Dies ist eindeutig mit „nein“ zu beantworten. Soll das Erbbaurecht seinem sozialpolitischen Ursprung wieder gerecht und für den Bauwilligen, aber auch den Erbbaurechtsausgeber interessant werden, sind Änderungen zwingend erforderlich.

Der Verband Wohneigentum hat wiederholt durch seine Präsidenten Eckart Naumann, Alfons Löseke und aktuell Hans Rauch eine Novellierung des Erbbaurechtsgesetzes gefordert. Politisch aktiv sind aus gegebenem Anlass die Interessengemeinschaften Northeim, Sprecher Oliver Neuber, und Wolfsburg, Sprecher Werner Hesse, (beide Niedersachsen) sowie die Interessengemeinschaft Ahrensfelde (Brandenburg), mit dem Vorsitzenden der Siedlergemeinschaft Hans-Joachim Schulz. Hier arbeiten überall Mitglieder des Verbands Wohneigentum mit. Trotz Petitionen an den Bundestag hat sich bis heute wenig bewegt. Ein Grund also, die Veränderungen aus der Praxis sichtbar zu machen und Änderungen der gesetzlichen Grundlagen zu fordern.

Grundlage des Vertrags

Es sind verschiedene Vertragsgestaltungen im Umlauf. Hier können nur einige typische Punkte der Verträge benannt und bewertet werden: Partner eines Erbbaurechtsvertrags sind der Erbbaurechtsausgeber und der Erbbaurechtsnehmer. Ausgeber sind nicht nur Kommunen,

Kirchen und große Industrieunternehmen, sondern auch private Stiftungen oder Privatpersonen. Der Ausgeber zielt auf wirtschaftlichen Gewinn und handelt nicht rein altruistisch. Eine Erhöhung des Erbbauzinses, durch Wertsicherungsklauseln, bei Verlängerung oder Neuabschluss von Verträgen, ist zunächst nicht verwerflich. Eine soziale Komponente besteht in der Tatsache, dass ein Hausinteressent neben den Bau- oder Erwerbskosten nicht auch noch einen Grundstückskauf finanzieren muss. Allerdings müssen dann die Erbbauzinsen maßvoll sein und bleiben. Genau hier halten Gesetz und Rechtsprechung nicht mit der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung Schritt. Für die unzeitgemäße Regelung des Erbbaurechtsgesetzes können die Ausgeber nicht verantwortlich gemacht werden. Die Novellierung ist Aufgabe des Gesetzgebers.

Dauer des Erbbaurechts



Der Sonnenwinkel in Ahrensfelde: Erbbaurecht ist nicht sorgenfrei. © H.Thielicke

Die Vertragsdauer ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Häufig findet sich eine Vertragsdauer von 99 Jahren, doch gibt es Verträge mit einer Dauer von nur 60 Jahren. Bei Abschluss dieser „kurzfristigen“ Verträge war man sich über die Konsequenzen nicht im Klaren. Erstens konnte niemand in den 50er und 60er Jahren erwarten, dass die Grundstückspreise in den Folgejahren extrem ansteigen werden, zudem erhöhte sich die Lebenserwartung der Bundesbürger. Bei Abschluss kurzfristiger Verträge ging man also von stabilen Grundstückspreisen aus, der Berechnungsbasis des Zinses, von denen auch die zweite Generation noch profitieren würde. Doch gibt es heute über achtzigjährige Erbbaurechtsnehmer, deren Vertrag nach 60 Jahren ausgelaufen ist. Ein neuer Vertrag ist fällig, für den vier Prozent des nun aktuellen Grundstückspreises verlangt werden. Dies können 400 Euro im Monat sein – und die finanziellen Möglichkeiten des Erbbaurechtsnehmers übersteigen. Zu fordern sind bei neuen Verträgen eine Mindestdauer von 80 Jahren sowie die Verlängerung kurzfristiger Altverträge bis auf 99 Jahre, und zwar auf der alten Basis der Erbbauzinsberechnung. Der Problematik, dass zum Beispiel Kommunen, die unter Haushaltsaufsicht stehen, nicht auf Einnahmen verzichten dürfen, kann der Gesetzgeber abhelfen, indem er eine Verlängerung kurzfristiger Erbbaurechtsverträge bei Vorliegen sozialer Gründe zu den alten Vertragsbedingungen gestattet.

Verlängern oder verkaufen

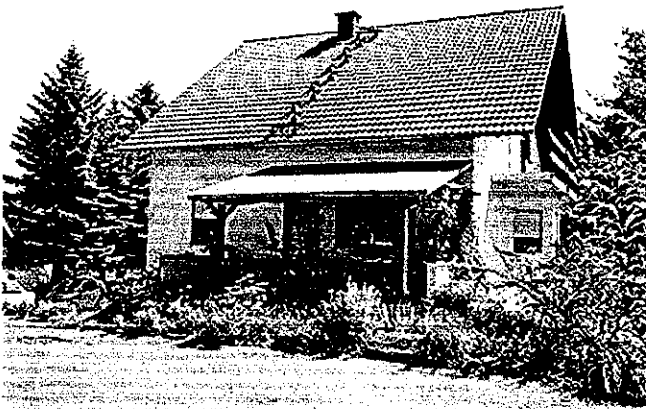
Nach Ablauf des Vertrags hat der Erbbaurechtsnehmer keinen Verlängerungsanspruch, lediglich das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts. Das bedeutet: ein neuer Vertrag zu neuen, teureren Bedingungen. Hier spielen die geänderten Lebensverhältnisse eine wichtige Rolle. Die gestiegene Lebenserwartung des Erbbaurechtsnehmers und die berufliche sowie

- familiäre Situation der Kinder und Enkel sind zu berücksichtigen. Lebte man früher meist an einem Ort, gründete eine Familie und ging dort seiner Arbeit nach, war man an der Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages interessiert. Heute lebt man flexibler, was Ort, Familie und Beruf betrifft. Zu überlegen ist, ob Ansprüche auf Vertragsverlängerungen sinnvoll sind oder ob nicht eher der Hausverkauf durch den Erbbauberechtigten und der Heimfallanspruch (die vorzeitige Beendigung durch den Ausgeber wegen Vertragsverstoßes) anders zu regeln wären.

Eine vorzeitige Vertragsauflösung sollte man allein den Vertragspartnern überlassen: *pacta sunt servanda* – Verträge sind zu halten. Will der Erbbauberechtigte während der Vertragslaufzeit sein Objekt verkaufen, ist in der Regel die Zustimmung des Ausgebers erforderlich, der dies natürlich vom Abschluss eines neuen Erbbaurechtsvertrages oder vom Kauf des Grundstückes abhängig macht. Bei den ersten Vertragsverhandlungen ist der Kaufinteressent noch begeistert über den oft niedrigen Erbbauzins. Das Interesse ändert sich schlagartig, wenn der neue Erbbauzins, statt 280 Euro jährlich, plötzlich 400 Euro monatlich betragen soll. Oder wenn das Grundstück für 120.000 Euro zusätzlich erworben werden muss. Soll der Kaufinteressent nun nicht gänzlich Abstand von seinem Angebot nehmen, muss der Erbbaurechtsnehmer mit seiner Preisvorstellung entsprechend nach unten gehen. Zu fordern wäre, dass der Erbbaurechtsausgeber dem Hausverkauf ohne Erhöhung des Erbbauzinses zustimmt oder bei Verkauf des Grundstückes neben dem aktuellen Grundstückswert die Restlaufzeit des alten Vertrages berücksichtigt.

Kauf von Grund und Boden

Ein Rechtsanspruch des Erbbaurechtsnehmers auf Erwerb des Grundstückes – über das Vorkaufsrecht hinaus – sollte nicht festgeschrieben werden, da hierdurch in die Verfügungsmöglichkeiten des Erbbaurechtsausgebers massiv eingegriffen wird. Dies muss Sache freier Vereinbarung bleiben, will man die Grundlage des Erbbaurechts erhalten.



Ein eigenes Häuschen als Lebensgrundlage auch für finanziell schwächer gestellte Familien. Das ist die ursprüngliche soziale Idee des Erbbaurechts. Doch in der Praxis kann das aktuell anders aussehen. © Hörnchen118/PIXELIO www.pixelio.de

Doch kommt es vor, dass das Grundstück zum Kauf angeboten wird. Die Bewertung kann durch Gutachterausschüsse oder mittels Bodenrichtwertkarten (so in Nordrhein-Westfalen) erfolgen. Letztere liegen aber häufig höher als das, was am Markt zu erzielen wäre. Auch bewerten und berechnen einige Ausgeber bei dem Kaufangebot das gesamte Grundstück als Bauland, obwohl zum Beispiel der hintere Teil des Grundstückes eindeutig Gartenland und

- eine Bebauung dort nicht zulässig ist.

Damit gewährleistet ist, dass das Angebot dem tatsächlichen Wert entspricht, erachte ich es als zwingend erforderlich, dem Kaufangebot das Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen oder der Gutachterausschüsse beizufügen. Diese kennen den Marktwert des Baugrundes und können zwischen Bauland und Gartenland differenzieren. So wird auch der Wert der Restlaufzeit des Erbbaurechtes richtig errechnet, sodass der fällige Abschlag bei vorzeitigem Kauf der rechtlichen Grundlage entspricht. Derzeit kann es vorkommen, dass der Ausgeber bei einer Restlaufzeit von 49 Jahren nur einen pauschalen Abzug von 20 Prozent des Grundstückspreises anbietet.

Zeitablauf und Heimfall

Sowohl bei Vertragsbeendigung wegen Zeitablaufs als auch beim Heimfallanspruch sieht das Gesetz für die Immobilie eine Entschädigung in Höhe von mindestens zwei Dritteln des gemeinen Wertes vor, wenn das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses wenig begüterter Bevölkerungskreise bestellt wurde. Diese Regelung ist überholt, zumal kaum noch sozialer Wohnungsbau stattfindet und der Erbbauberechtigte grundsätzlich Schuldner der Erschließungskosten, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und anderem ist. Hinzu kommen die gesetzlichen Pflichten zur Einsparung von Energie. Für das Vertragsende (auch von Altverträgen) ist somit gesetzlich zu regeln, dass der volle aktuelle Wert als Entschädigung zu zahlen ist. Allein eine solche Regelung wird den Erbbauberechtigten ermuntern, in sein Objekt zu investieren, und der Erbbaurechtsausgeber wird eher bereit sein, einen Vertrag angemessen zu verlängern.

- Erbbaurecht heute – Teil 2 Sozial oder nur ökonomisch?

Detlef Erm, Ass. iur.

Geschäftsführer Verband Wohneigentum Dienste NRW GmbH © *Privat*

Hauseigentümer, die auf gepachtetem Grund wohnen, werden immer wieder mit unerwartet hohen Zinssteigerungen konfrontiert. Der Erbbauzins wird angehoben nach Indices, die zumindest fragwürdig sind. Die Hauseigentümer kommen unter Umständen an finanzielle Grenzen, der Grundeigentümer scheint am längeren Hebel zu sitzen. Interessen-Gemeinschaften versuchen, ein Gegengewicht zu formieren und rechtliche Änderungen herbeizuführen. Erbbaurechtsexperte Detlef Erm fasst rechtliche Grundlagen und praktische Erfahrungen der Eigenheimbesitzer zusammen.

Im ersten Teil (Familienheim und Garten 9/12) wurden die Grundlagen des Erbbaurechts und Probleme bei Vertragsabschluss, Vertragsdauer und Verlängerung, Verkauf der Immobilie sowie Kauf des Grundstücks angesprochen. Im zweiten Teil geht es um ein weiteres Konfliktfeld: Die größten Schwierigkeiten in der Praxis treten bei der Festlegung des Erbbauzinses neuer Verträge, aber auch bei der Anpassung alter Verträge auf.

Festlegung neuer Verträge

Bei Neuverträgen orientieren sich die meisten Erbbaurechtsausgeber an der üblichen Marge von vier bis fünf Prozent des aktuellen Grundstückswertes, die als Erbbauzins festgelegt werden. Diese „eingefahrene“ Berechnungsgrundlage ist nicht mehr zeitgemäß. Wenn in den 50er Jahren vier Prozent des Grundstückswertes als Erbbauzins zugrunde gelegt wurden, waren dies bei beispielsweise 15 DM je qm Grundstückspreis 0,60 DM Erbbauzins je qm im Jahr.

War das Grundstück 800 qm groß, musste jährlich ein Erbbauzins in Höhe von 480 DM oder monatlich 40 DM gezahlt werden. Berücksichtigt man die Einkommen von damals, so war dies ein hoher Betrag für den Erbbaurechtsnehmer. In den 60er und 70er Jahren stiegen die Grundstückspreise enorm, der Erbbauzins konnte jedoch nur gemäß dem Erbbaurechtsvertrag angepasst werden. Denn gesetzlich vorgesehen ist, dass Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eingehen, nicht aber die des Grundstückswerts. Daher werden teilweise bei Altverträgen auch heute noch extrem günstige Erbbauzinsen gezahlt.

Die Ausgeber der Erbbaurechte merkten, dass ihre Grundstücke einen wesentlich höheren Wert erreichten, konnten an den bestehenden Verträgen aber nichts ändern. So behielten sie die Berechnungsgrundlage bei Neuverträgen bei, um den „Verlust“ später wieder aufzuholen. Gäbe es heute noch Grundstücke in einer Größe von 800 qm, könnte den Erbbauzins keiner mehr bezahlen. Bei einem Grundstückspreis von 190 Euro je qm würde bei 4 Prozent der Erbbauzins monatlich rund 500 Euro betragen (800 qm x 190 Euro = 152.000, davon 4 Prozent = 6.080 Euro / 12 Monate = 506,66 Euro). Selbst wenn heutige Grundstücke meist wesentlich kleiner sind, durchschnittlich etwa 300 qm, zahlen Erbbaurechtsnehmer heute einen Erbbauzins, der monatlich so hoch ist wie bei Altverträgen der Jahreszins.

Behielte man diese Basis bei und veränderte über die Wertsicherungsklauseln lediglich die Höhe des Erbbauzinses nach dem Lebenshaltungsindex, blieben die demografische Entwicklung – und realen Einkommen – sowie das Sinken der Grundstückspreise in vielen Regionen unberücksichtigt. Waren früher die Ausgeber die „Benachteiligten“, sofern sie die

- Wertsteigerung ihres Grundstücks nicht einrechnen konnten, sind es heute die Erbbaurechtsnehmer, wenn die Berechnungsbasis bei Abwertung nicht verändert wird.

Ist es der Politik wirklich ein sozialpolitisches Anliegen, das selbstgenutzte Familienheim zu fördern, auch im Hinblick auf die Alterssicherung, dann muss der Erbbauzins neuer Verträge maßvoll festgesetzt werden. Denkbar wäre, weiterhin den Grundstückswert zugrunde zu legen, aber zu unterscheiden zwischen Bauland und Gartenland. Davon könnten zum Beispiel drei Prozent als Erbbauzins berechnet werden, also ein Wert unterhalb üblicher Renditen, der aber nicht zu niedrig ist und beiden Partnern langfristig Genüge tut. Aus sozialen Gründen müssten weitere Abschläge vorgesehen werden, etwa bei jungen Familien, beispielsweise orientiert an der Anzahl der Kinder und dem Einkommen, oder bei älteren Erbbaurechtsnehmern, bezogen auf die Renteneinkünfte. Es muss gewährleistet werden, dass der Erbbaurechtsnehmer sein Haus weiterhin nutzen kann, selbst wenn die Rente gering ist.

Grundsätzlich wäre zu überlegen, einmal einen Grundstückswert festzulegen (Anfangswert), der für die gesamte Vertragsdauer Gültigkeit hat. Alternativ könnte man in einem gewissen zeitlichen Rahmen (etwa alle zehn Jahre) die Grundstückswerte, die Einkommen und soziale Komponenten überprüfen und den Erbbauzins im Rahmen der Billigkeit nach oben oder unten anpassen. Mit einer dauerhaften, unverschuldeten Verschlechterung der Einkommensverhältnisse des Erbbaurechtsnehmers, zum Beispiel durch Eintritt in das Rentenalter, sollte ein Anspruch auf Neufestlegung außerhalb einer solchen 10-Jahresfrist entstehen.

Anpassung alter Verträge

Neben Kommunen, großen Industrieunternehmen, privaten Stiftungen oder Privatpersonen sind auch die Kirchen häufig Erbbaurechtsausgeber. © *PIXELIO/ Dieter Schütz*
www.pixelio.de

Die tägliche Praxis zeigt, dass die grundsätzlich vorgesehene Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses in Altverträgen in sehr unterschiedlichen Wertsicherungsklauseln und daher unüberschaubar geregelt ist. Häufig können weder die Ausgeber noch die Nehmer die Berechnungen richtig durchführen oder prüfen, sodass Ärger vorprogrammiert ist. Seit Jahren rät das Statistische Bundesamt von Punkteregelelungen in Wertsicherungsklauseln ab und empfiehlt stattdessen, auf eine Veränderung in Prozent abzustellen. Doch kaum ein Ausgeber von Erbbaurechten kommt dieser Empfehlung nach.

Liegt einer Wertsicherungsklausel eine Veränderung in Punkten zugrunde, ist die zu prüfende Veränderung der jeweiligen Indexstände relativ einfach durch Subtraktion zu ermitteln. (Beispiel: Basisjahr 2000 = 100, Verbraucherpreisindex steigt um 10 Prozentpunkte, dann entsprechende Anpassung des Zinses auf 110 Punkte). Die Schwierigkeit liegt aber darin, dass häufig ein früheres Basisjahr als Grundlage dient, etwa 1960. Alle fünf Jahre stellt das Statistische Bundesamt auf ein neues Basisjahr um. Dadurch kann man nicht einfach den aktuell veröffentlichten Verbraucherpreisindex verwenden, sondern man muss entweder die Indexstände oder den Punktebetrag auf die aktuelle Basis umrechnen. Hinzu kommt, dass seit Februar 2003 die so genannten Umbasierungs-faktoren für die Umrechnung von aktuellen auf alte Basisjahre nicht mehr berechnet und veröffentlicht werden. Die Nachteile von Punkteregelelungen machen diese Form von Wertsicherungsklauseln aus statistischer Sicht nicht mehr vertretbar, auch wenn sie grundsätzlich noch anwendbar ist.

Das Statistische Bundesamt empfiehlt daher, neue Wertsicherungsklauseln auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland abzuschließen bzw. bestehende Klauseln mit langer Restlaufzeit entsprechend umzustellen. Dem ist zum Beispiel das Erzbistum Köln nachgekommen – nach meinem Kenntnisstand wurde diese Vertragsänderung von den Betroffenen akzeptiert. Die Umstellung auf ein neues Basisjahr erübrigt sich bei einer Veränderung in Prozent. Aber auch die Lohnentwicklung müsste als Faktor eingehen.

Billigkeitsprüfung bei Zinserhöhung

Die „Interessengemeinschaften Erbbaurecht“, die derzeit rechtlich und politisch für eine Novellierung des Erbbaurechts aktiv sind, machen unter anderem bezüglich der Zinsanpassung eine neue Rechnung auf. Kritisiert wird, dass das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23. Mai 1980 (V ZR 129/76) bei der gesetzlich vorgesehenen Billigkeitsprüfung angewandt wird, obwohl sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse massiv geändert haben. Maßstab für die Billigkeit der Zinserhöhung ist die „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“, gemessen an der Reallohnentwicklung. Hierbei lege die Rechtsprechung das arithmetische Mittel zweier Indices, nämlich von Nominallohnentwicklung und Preisniveau zugrunde. Nach einem Gutachten von Philipp Sibbertsen, Professor für Statistik an der Leibniz Universität Hannover, ist es korrekt, den Reallohn für die Anpassung heranzuziehen. Doch errechne sich dieser nicht als Mittelwert, sondern als Quotient aus Lohn- und Preisniveau.

Beispiel: gesetzt Preise und Löhne verdoppeln sich. Gemäß BGH-Formel erhält man $100 \text{ Prozent (Lohnsteigerung)} + 100 \text{ Prozent (Preissteigerung)} / 2 = 100\text{-prozentige Steigerung des Reallohns, also Verdoppelung. Tatsächlich ist der Reallohn gleichbleibend, nämlich bei Verdoppelung der Ursprungswerte von } 1 \text{ auf } 2 \text{ (Lohnsteigerung)} / 2 \text{ (Preissteigerung)} = 1$. Das Beispiel zeigt die erhebliche Differenz und entsprechenden Folgen für die Anpassung des Erbbauzinses.

Gesetzeskonflikt

Abschließend sei ein Fall aus unserer Rechtsberatung erwähnt: Ein Verbandsmitglied ist als Erbbauberechtigter der Forderung des Gesetzgebers zu energiesparenden Maßnahmen nachgekommen und hat auf sein selbstgenutztes Einfamilienhaus eine Photovoltaikanlage installiert. Der Ausgeber des Erbbaurechts sah darin eine wirtschaftliche Veränderung des Erbbaurechtsvertrages, nämlich durch gewerbliche Tätigkeit, und verlangt einen um 600 Euro erhöhten jährlichen Erbbauzins. Wir vertreten die Ansicht, dass es nicht rechtens sein kann, dass der Erbbaurechtsnehmer durch einen höheren Erbbauzins dafür „bestraft“ wird, den Forderungen der Bundesregierung nach klimaschonenden Investitionen nachzukommen. Unserer Bitte um Klarstellung ist das Bundesjustizministerium bedauerlicherweise nicht nachgekommen, sondern verwies uns an die Zivilgerichte.

D.E.

Erbbaurecht heute: NachtragFrühzeitige Beratung ist wichtig

Das Erbbaurecht und seine Praxis sind Themen, die bei unseren Verbandsmitgliedern auf großes Interesse stoßen. Hierzu veröffentlichte der Jurist Detlef Erm in der Vergangenheit seine Erfahrungen aus der Rechtsberatung des Verbands Wohneigentum Nordrhein-Westfalen. Die Resonanz auf die Artikel war groß, aber es gab auch Klärungsbedarf.

Vor einiger Zeit berichteten wir von einem Fall, bei dem während der Vertragslaufzeit das auf Erbbaugrund stehende Haus verkauft werden sollte (zum Artikel). Der Erbbaurechtsgeber machte aber seine Zustimmung zum Verkauf von einem neuen Vertrag mit neuen Zinsen abhängig. Die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts regelt § 5 Abs. 1 ErbbauRG; die vertragliche Vereinbarung darf kein grundsätzliches Veräußerungsverbot enthalten. Die „Verweigerung der Zustimmung darf nicht als Mittel zur Anhebung des Erbbauzinses benutzt werden“ (OLG Hamm DNotI-Report 2006, 41 f u.a.). Der Schutzzweck des § 9a Abs. 1 ErbbauRG ist insoweit nicht nur auf die Dauer des jeweiligen Erbbauberechtigten beschränkt. Wird dennoch die Zustimmung verweigert, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 7 ErbbauRG vorliegen und der Anspruch durchgesetzt werden kann.

Auch bei der Bewertung des Grundstücks sind Richtlinien zu beachten, deren Darstellung hier den Rahmen sprengen würde. Unter 4.3 bis 4.3.3.2.2 der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (WertR 2006) finden sich weiterführende Grundsätze der Berechnung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken. Ob und wie im Einzelfall eine Bodenwertsteigerung zu beachten ist, muss gesondert geprüft werden. In der Literatur wird dieser Gesichtspunkt gegensätzlich diskutiert.

Beratung ist wichtig

Artikel zum Erbbaurecht können nie umfassend sein aber sie können sensibilisieren. Denn es ist ein Trugschluss davon auszugehen, dass sich Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber immer gleichberechtigt und fair als Vertragspartner gegenüberstehen. Dafür sind die Einzelinteressen zu unterschiedlich. Haben Mitglieder unseres Verbandes juristischen Fragen zu Erbbaurechtsverträgen, erhalten sie in allen Landesverbänden des Verbands Wohneigentum eine Rechtsberatung. So lassen sich Fehler frühzeitig vermeiden.

D. E.