

# DAS ERBPACHTDRAMA IN FREIBURG



Gerlinde Schrempf, Stadträtin von Freiburg Lebenswert im Freiburger Gemeinderat, hat sich in besonderer Weise mit dem Thema Erbpacht beschäftigt, und sie hat sich in Bezug auf den unsäglichen Beschluss, den der alte Gemeinderat im vergangenen Jahr beschlossen hatte, besonders engagiert. Da weder die meisten Gemeinderäte noch die Bürger richtig begriffen haben, um was es geht, hat sie nun einen Brandbrief geschrieben, in dem sie alle Fakten und Unstimmigkeiten des Beschlusses noch einmal auflistet und mit Rechenbeispielen belegt, zu welch fatalen Ergebnissen dies für zahlreiche betroffene Erbpachtnehmer – besonders im Freiburger Stadtteil Landwasser, aber auch in anderen Stadtteilen – führt. Hier ihr mahrender Brief im Wortlaut:

Liebe Mitbürgerinnen  
und Mitbürger,

völlig zu Recht hat ein Artikel in der BZ vom 26.10.2019 die Erbpachtnehmer in der ganzen Stadt aufgeschreckt. Ein interfraktioneller Antrag von B90/Die Grünen, SPD, UL und JPG (UL und JPG sind heute in den Fraktionsgemeinschaften JUPI und Freiburg für alle zu finden) hat im Oktober 2018 dazu geführt, dass „künftig im Grundsatz keine bestehenden städtischen Erbpachtgrundstücke mehr zu verkaufen“ sind. Dieser Antrag wurde vom Gemeinderat mit knapper Mehrheit bestätigt. Erbpachtgrundstücke der Stiftungsverwaltung oder der Kirchen sind ebenfalls nicht verkäuflich und der Erbpachtzins ist in unvorstellbare, absolut unsoziale Bereiche gestiegen.



Speziell in Landwasser, aber auch in anderen Stadtteilen, sind viele Erbpachtnehmer von dem Beschluss betroffen (Foto: H. Bucher und K.-H. Krawczyk)

Was bedeutet dieser

Gemeinderatsbeschluss für die Erbpachtnehmer?

### 1. Erbpachtverträge

können auf direkte Nachkommen übertragen werden (Kinder, Enkelkinder). Wenn diese in die Verträge einsteigen wollen, ist das kein Problem. Sie können das Haus auch zu den im Erbpachtvertrag bestehenden Bedingungen vermieten.

### 2. Wenn

die Erben das Haus auf dem Erbpachtgrundstück verkaufen wollen, weil sie selbst nicht mehr in Freiburg leben, weil sie selbst in eigenen Häusern, Wohnungen leben, dann ist ihr Problem sehr groß.

### 3. Der

Erbpachtzins richtet sich nach dem Bodenrichtwert (wird nicht vom Gemeinderat festgelegt!). Diese Bodenrichtwerte sind in der ganzen Stadt in diesem Jahr dramatisch angestiegen, für Landwasser auf 750 € pro Quadratmeter. Das bedeutet

für den Erbpachtzins, dass 4% aus Bodenrichtwert multipliziert mit der Grundstücksgröße die neue Erbpacht darstellt. Nachfolgend einige Rechenbeispiele für unterschiedliche Grundstücksgrößen, allerdings nur für Landwasser, in anderen Stadtteilen liegt der Bodenrichtwert sogar noch deutlich höher:

$750 \text{ mal } 200 \text{ m}^2 \text{ mal } 0,04$

$= 6.000 \text{ € jährlicher Erbpachtzins}$

$750 \text{ mal } 300 \text{ m}^2 \text{ mal } 0,04 = 9.000 \text{ € jährlicher Erbpachtzins}$

$750 \text{ mal } 400 \text{ m}^2 \text{ mal } 0,04 = 12.000 \text{ €}$  jährlicher Erbpachtzins  
 $750 \text{ mal } 800 \text{ m}^2 \text{ mal } 0,04 = 24.000 \text{ €}$   
jährlicher Erbpachtzins.

Die Stadträte von Freiburg Lebenswert kämpfen seit diesem Gemeinderatsbeschluss vehement gegen diese Neuregelung, bisher ohne Erfolg.

Warum will die Stadt keine Erbpachtgrundstücke mehr verkaufen?

Der Baubürgermeister argumentiert damit, dass später durch Nichtverkäufe bessere planerische Möglichkeiten für die Stadtteile bestehen. Die linken Fraktionen im Gemeinderat wollen Spekulationsgewinne verhindern. Diese Begründungen sind speziell in diesem Fall aber wirklich nicht stichhaltig. In Landwasser, aber auch in anderen Stadtteilen sind Erbpachtgrundstücke im Streubesitz, sodass absolut keine Möglichkeit besteht, Überplanungen vorzunehmen. Spekulationsgewinne sind damit ausschließlich der Stadt vorbehalten.



Stadträtin Gerlinde Schrempf (FL) im Interview

Den Befürwortern dieser neuen, aus meiner Sicht absolut unsozialen, für die Hausbesitzer fatalen Neuregelung sei in Erinnerung gerufen, weshalb das Erbbaurecht überhaupt eingeführt wurde. Es sollte Familien mit Kindern und geringerem Einkommen die Möglichkeit geben, Eigentum zu schaffen, das der Sicherung der Familie und auch der Alterssicherung dient. In Landwasser war es dann häufig so, dass Familien nach Jahrzehnten, wenn das Haus abbezahlt war, das Grundstück dazu gekauft haben und somit auch Garanten dafür waren, in

den Stadtteilen für gute Durchmischung zu sorgen.

Heute ist es praktisch unmöglich, ein Haus auf einem Erbpachtgrundstück zu verkaufen, jeder potentielle Käufer verliert jegliches Interesse, weil die neuen Erbpachtkonditionen inakzeptabel sind. Ich kenne mehrere Häuser, die aufgrund dieser Umstände leer stehen, oder ältere oder sehr alte Menschen sind gezwungen, 200 und mehr Quadratmetern weiterhin alleine zu bewohnen, weil sie keine Möglichkeiten des Verkaufs haben.

Was können Betroffene tun?

Reden Sie mit den Stadträten Ihres Vertrauens, vor allem natürlich jenen, die für diesen unsäglichen Beschluss verantwortlich sind. Ich persönlich hoffe sehr, dass doch einige Mitglieder des Gemeinderates sich der Konsequenz ihres Beschlusses vom Oktober 2018 nicht bewusst waren und die Erbpachtgrundstücke im Streubesitz wieder verkäuflich werden lassen.

Die anderen Erbpachtgeber – hier vor allem die Stiftungsverwaltung – sollten sich ebenfalls mit den Konsequenzen der nicht nachvollziehbaren Erhöhungen des Erbpachtzinses auseinandersetzen.

Gerlinde Schrempp  
Stadträtin Freiburg Lebenswert

Siehe auch: <https://www.badische-zeitung.de/preisfalle-erbpacht-178743883.html>



Freiburg Lebenswert

FL

Stadträte