Deutscher Erbbaurechtsverband

Pressemitteilung

# Faktencheck Erbbaurecht, Teil 1: Können Erbbaurechtsgeber den Erbbauzins beliebig erhöhen?




**Berlin, 19.11.2026. Während der Vertragslaufzeit können Erbbaurechtsgeber den Erbbauzins nicht willkürlich erhöhen. Insbesondere bei Wohnerbbaurechten setzt das Erbbaurechtsgesetz hierfür enge Grenzen. Der Deutsche Erbbaurechtsverband erläutert zum Auftakt seiner Reihe „Faktencheck Erbbaurecht“, unter welchen Voraussetzungen die Erbbauzinsen steigen dürfen und welche Regeln bei Vertragserneuerungen gelten.**

Wer ein Grundstück im Erbbaurecht nutzt, zahlt dafür in der Regel einen jährlichen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer. Die Höhe des Erbbauzinses wird bei Vertragsabschluss vereinbart. Üblicherweise bemisst er sich nach dem Bodenwert und einem vereinbarten Zinssatz. Wenn das Grundstück zum Beispiel 100.000 Euro wert ist und ein Zinssatz von 3 Prozent vereinbart wird, beträgt der Erbbauzins pro Jahr 3.000 Euro.

Da Erbbaurechtsverträge meist über viele Jahrzehnte laufen, enthalten sie häufig eine Wertsicherungsklausel. Diese regelt, unter welchen Voraussetzungen der Erbbauzins während der Vertragslaufzeit angepasst werden kann.

**Das Erbbaurechtsgesetz begrenzt Erhöhungen**

Bei Erbbaurechten zu Wohnzwecken begrenzt § 9a des Erbbaurechtsgesetzes die Möglichkeiten zur Erhöhung des Erbbauzinses. Eine Anpassung darf demnach frühestens drei Jahre nach Vertragsabschluss

beziehungsweise nach der letzten Erhöhung verlangt werden. Außerdem darf sie nicht unbillig sein. Das wäre regelmäßig der Fall, wenn die Erhöhung über die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.

Bei der Beurteilung dieser Entwicklung werden sowohl die Verbraucherpreise als auch die Einkommen berücksichtigt. Steigen beispielsweise die Verbraucherpreise stärker als die Einkommen, kann der Erbbauzins nicht ohne Weiteres im gleichen Umfang wie die Verbraucherpreise erhöht werden. Auch steigende Grundstückswerte rechtfertigen während der Vertragslaufzeit grundsätzlich keine entsprechend höheren Erbbauzinsen.

**Konditionen bei Vertragserneuerungen**

Anders sieht es aus, wenn ein Erbbaurecht ausläuft und die Vertragspartner über eine Erneuerung verhandeln. Dann können neue Konditionen vereinbart werden. Häufig orientiert sich der Erbbauzins dabei am aktuellen Bodenwert. Dieser kann seit dem ursprünglichen Vertragsabschluss erheblich gestiegen sein.

Viele der heute auslaufenden Erbbaurechtsverträge wurden in den 1950er- und 1960er-Jahren abgeschlossen. Seitdem haben sich Bodenwerte und wirtschaftliche Rahmenbedingungen teils erheblich verändert. Bei einer Vertragserneuerung können die neu vereinbarten Konditionen deshalb zu deutlich höheren Erbbauzinsen führen.

„Während der Vertragslaufzeit ist die Entwicklung des Erbbauzinses für beide Seiten verbindlich geregelt. Bei einer Erneuerung des Vertrags nach Ablauf der Laufzeit können dagegen neue Konditionen vereinbart werden. Entscheidend ist, dass beide Seiten frühzeitig miteinander sprechen und tragfähige Lösungen finden“, sagt Ingo Strugalla, Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

Zum Faktencheck als Slideshow

**Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:**

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Ingo Strugalla. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

**Medienkontakt:**
CCAW PR und Text
E-Mail: DERV@ccaw-pr.de

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter

DERV@ccaw-pr.de. Danke!