FAKTENCHECK ERBBAURECHT



Teil 1:

Können Erbbaurechtsgeber den Erbbauzins beliebig erhöhen?

Deutscher Erbbaurechtsverband

MYTHOS:

„Erbbaurechtsgeber können den Erbbauzins beliebig erhöhen.“

FAKT:

Nein. Während der Vertragslaufzeit sind willkürliche Erhöhungen ausgeschlossen. Insbesondere bei Wohnerbbaurechten setzt das ErbbaurechtsgesetZ (§ 9a ErbbauRG) hierfür enge Grenzen.

Deutscher Erbbaurechtsverband

Rechtlicher Hintergrund: Was gilt während der Laufzeit?

Feste Vereinbarung: Die Höhe des Erbbauzinses wird bei Vertragsabschluss fest vereinbart. Meist dient der Bodenwert dabei als Bemessungsgrundlage.

Anpassungen während der Laufzeit werden ggf. über eine Wertsicherungsklausel im Vertrag festgelegt.

§

Laut § 9a ErbbauRG darf bei Wohnimmobilien eine Erhöhung frühestens alle drei Jahre erfolgen. In der Praxis sind eher fünf oder zehn Jahre üblich.

Deutscher Erbbaurechtsverband

WOHER KOMMEN DIE MISSVERSTÄNDNISSE?



Viele Menschen denken, dass ein steigender Grundstückswert den Erbbauzins während der Laufzeit nach oben treibt.

Das ist nicht der Fall: Der **Bodenwert** ist zwar häufig die Bemessungsgrundlage zur Bestimmung des Erbbauzinses. Während der Laufzeit wird dieser aber in der Regel nicht parallel zur Entwicklung der Bodenwerte angehoben.

Meist ist der Verbraucherpreisindex (VPI) die Grundlage für die Wertsicherung während der Vertragslaufzeit.

Deutscher
Erbbaurechtsverband

BEISPIELRECHNUNG



Bodenwert bei Vertragsabschluss: **100.000 €**

Vereinbarter Erbbauzins: 3 % des Bodenwerts
= 3.000 € pro Jahr

Anpassung gemäß Wertsicherungsklausel
frühestens nach drei Jahren in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex (VPI) = + 6 %
(angenommener Wert)

neuer Erbbauzins: 3.000 € × 1,06 = 3.180 € pro Jahr

Eine erneute Erhöhung ist laut ErbbauRG
frühestens nach weiteren drei Jahren möglich.
Üblich sind Intervalle von fünf oder zehn Jahren.

Deutscher
Erbbaurechtsverband

WAS PASSIERT, WENN DER VERTRAG AUSLÄUFT?

Erbbaurechtsverträge laufen meist über Jahrzehnte. Die mittlere Laufzeit bei Neuvergaben liegt aktuell bei 85 Jahren.

Wenn der Vertrag verlängert oder das Erbbaurecht erneuert werden soll, werden neue Konditionen verhandelt.

In Regionen, in denen der Bodenpreis stark gestiegen ist, kann es dann zu Erhöhungen des Erbbauzinses kommen.

Erbbaurechtsnehmer und -geber sollten deshalb frühzeitig das Gespräch suchen.

Deutscher
Erbbaurechtsverband

SIE HABEN FRAGEN ZUM ERBBAURECHT?



Sprechen Sie uns gerne an
oder informieren Sie sich auf
unserer Website!

🌐 www.erbbaurechtsverband.de
✉️ info@erbbaurechtsverband.de



Deutscher
Erbbaurechtsverband