

Erbbaurecht zur Mobilisierung von Baugrundstücken

von Dr. Dieter Hildebrandt, Vorsitzender H + G Göttingen, Northeim und Umgebung e. V.

Für viele Menschen ist das eigene Haus oder die Eigentumswohnung ein erstrebenswertes Ziel. Die eigene, selbstgenutzte Wohnimmobilie verkörpert Sicherheit, Unabhängigkeit und dient einer stabilen Altersversorgung. Der Gedanke, im Ruhestand von dem auf die Rente gesunkenem Einkommen keine Miete zahlen zu müssen, klingt verlockend: eine geringere monatliche Belastung, ein vertrautes Zuhause, ein greifbarer Vermögenswert. Doch nicht jede Immobilie eignet sich automatisch als tragfähiges Fundament für die finanzielle Absicherung im Alter. Dies wollen wir am Beispiel der Erbbaurechte zeigen. Neben den laufenden Kosten für Versicherungen und Grundsteuer sind Erhaltungskosten und Maßnahmen zur Energieeinsparung erforderlich. Die Erbbaurechtsverträge enthalten oft eine Vereinbarung über die Erhöhung des Erbbauzinses während der Vertragslaufzeit. Diese kann bei Erreichen der dort vereinbarten Schwellenwerte zu erheblichen Ausgabesteigerungen führen.

Wie der Erbbaurechtsgeberverband berichtet, kommt der größte Teil der Erb-

baurechtsgeber aus dem Bereich der Kommune [60 %] aber auch kirchliche wie private Stiftungen zählen dazu. Zunehmend sehen Erbgemeinschaften und Privatpersonen in der Erbbaurechtsausgabe eine Möglichkeit der Altersvorsorge. Hier stehen also Einnahmesicherung und Vermögenssicherung im Vordergrund. Für die Kommune sind aber auch soziale Aspekte, insbesondere die Bereitstellung von Bauland für Familien wichtig. Aufgrund von politischen Entscheidungen kann die Erbbauzinshöhe in Richtung bezahlbares Wohnen gestaltet werden. Gegen Erbbaurecht spricht aktuell der Umstand, dass die Preis- und Zinsentwicklung beim Erbbauzins keine Vorteile gegenüber einer Vollfinanzierung bringt.

Aufgrund von regelmäßigen Erhebungen zum **Erbbaurecht**, zuletzt aus dem Jahr 2023, zeigt es sich, dass die vergebenen Erbbaurechte überwiegend zu Wohnzwecken [84 %] genutzt werden. Gewerbliche Nutzungen sind mit 5 % und zu sonstigem Zweck genutzt mit 3 % angegeben.

Der **Erbbaurechtszins** schwankt je nach Nutzung aber insbesondere auch nach Art des Erbbaurechtsgebers. Im Durchschnitt liegt der Erbbauzins für das Wohnhaus aktuell bei 2,7 % [2023] des Ausgabewertes für den Boden und damit etwas niedriger als im Jahr 2017 [3,1 %]. Im Bereich des Gewerbes liegt er bei 4,4 % und bei sonstiger Nutzung bei 3,1 % und ist damit weitgehend unverändert geblieben.

68 % der Erbbaurechtsgeber haben in den letzten fünf Jahren Erbbaurechte veräußert und fast ebenso viele haben neue Erbbaurechte vergeben. Vertragsverlängerungen während der Vertragslaufzeit sind bei jedem zweiten Erbbaurechtsgeber erfolgt. Bei Vertragsverlängerungen ist der Erbbauzins weitgehend stabil geblieben. Bis Ende 2050 laufen bei mehr als jedem zweiten Erbbaurechtsgeber im größeren Umfang die Verträge aus.

Im Jahr 2023 hatte jeder zweite Erbbaurechtsgeber die Absicht, in den kommenden Jahren neue Erbbaurechte auszugeben. Dabei ist eine Erhöhung im Zusammenhang mit der Ausgabe der Erbbaurechte nur im geringeren Umfang von 18 % der Erbbaurechtsgeber geplant gewesen. Aber bereits bis zum Jahr 2030 laufen ca. 23 % der Erbbaurechtsverträge aus und mit Neuanpassung wäre dann zu rechnen.

Die **Laufzeit** der Erbbaurechtsverträge ist überwiegend bis 99 Jahren festgelegt. Die Erbbaurechte stellen für den Erbbaurechtsgeber eine langfristige Einnahmequelle dar bei gleichzeitiger Sicherung der Vermögenswerte und der Verfügbarkeit der Nutzung des Grundstücks in Zukunft. Die Nachfrage nach Erbbaurechten wird aus der Sicht der Mehrzahl der Erbbaurechtsgeber als verhalten geschildert. Dennoch erachten sie das Erbbaurecht als ein gutes Instrument, um auch einkommens-



schwächeren Haushalten, insbesondere Familien, Wohneigentum zu ermöglichen. Grundsätzlich ist Wohneigentum leichter zu vermarkten. Bei Auslaufen oder Vertragsverlängerung kann es zudem zu Auseinandersetzungen mit den Erbbaurechtsnehmern kommen. Häufig ist es auch so, dass Erbbaurechte sich bei der Immobilienfinanzierung negativ auswirken.

Dient das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken und gibt es eine Anpassungsklausel während der Laufzeit des Erbbaurechts, dann ist die Höhe der Anpassung begrenzt. Der Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses besteht dann nur, soweit diese unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht unbillig ist. § 9 a Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz definiert die Schwelle der Unbilligkeit dahinge-

hend, dass nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage die zu errechnende Erhöhung nicht über die Höhe der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgehen darf. Insbesondere sind Änderungen der Grundstückswertverhältnisse außer Betracht zu bleiben. Findet sich also in einem Erbbaurechtsvertrag eine Anpassungsklausel, die z. B. an die Veränderung des Verbraucherpreisindex [VPI] anknüpft, dann ist mit erheblichen Steigerungen zu rechnen.

Dazu ein Beispiel: War die letzte Anpassung im Jahr 2016, dann ist der Anstieg des Index bis Ende 2024 um 25,6 % zu verzeichnen gewesen. Das ist die Kostenseite. Die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sind aber auch von der Einnahmeseite beeinflusst. Der BGH hat den Begriff der allgemeinen wirt-

schaftlichen Verhältnisse als das arithmetische Mittel aus der prozentualen Entwicklung von Löhnen einerseits und den Lebenshaltungskosten andererseits [BGH V ZR 129/76 vom 23.05.1980] definiert. Der Index für „4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittleren Einkommen“ ist von 2016 zu 2024 um den Wert 26,4 % gestiegen. Das arithmetische Mittel aus 25,5 und 26,4 beträgt 25,95. Diesen Wert darf die Erhöhung des Erbbauzinses nicht übersteigen.

Die **Reallohnentwicklung 2024** in Deutschland ist von dem stärksten Reallohnanstieg seit 2008 geprägt gewesen. Der Reallohn ist der Verdienst, über den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer tatsächlich verfügen können, nach dem die Inflation berücksichtigt wurde.



Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Sonderaktion bis 31.12.2025 verlängert

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in Ihren rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall ab.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Für Haus & Grund-Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!



www.immo-goe.de

RECHTSANWÄLTE in Bürogemeinschaft

Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt



Groner-Tor-Straße 1 · 37073 Göttingen



Im Gegensatz zum Nominallohn berücksichtigt der Reallohn die tatsächliche Kaufkraft des Verdienstes. Bei einer positiven Veränderung der Reallöhne – gemessen am Reallohnindex – sind die Verdienste stärker gestiegen als die Verbraucherpreise, bei einer negativen Veränderungsrate ist es entsprechend umgekehrt.

Die **Nominallöhne** in Deutschland waren im Jahr 2024 um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum um 2,2 %. Damit lagen die Reallöhne im Jahr 2024 um 3,1 % über dem Vorjahr. Diese Entwicklung war in den Vorjahren nicht zu verzeichnen, da die hohe Inflation den Nominallohnanstieg aufgezehrt hatte. Das jetzt festzustellende starke Wachstum des Reallohns im vergangenen Jahr war auf die schwächere Inflationsrate zurückzuführen. Die zu Grunde liegenden Zahlen des Statistischen Bundesamtes

entstammen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Zu berücksichtigen ist, dass es sich hier um hochabstrakte Durchschnittswerte handelt. Einbezogen werden sowohl die beitragsfreien Minijobs als auch Beschäftigungsverhältnisse mit einem Einkommen oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze, bei denen also die durchschnittliche Beitragsbelastung unterhalb der Beitragssätze der Sozialversicherung liegt. Erfasst werden außerdem die beitragsfreien Beamtengehälter.

Der Verbraucherpreisindex dient insbesondere zur Messung der Geldwertstabilität. Bei einem länger anhaltenden Anstieg des Preisniveaus spricht man von Inflation, bei einem anhaltenden Rückgang von Deflation. In Verträgen werden Verbraucherpreisindizes oft verwendet, um langfristig laufende Zahlungen wie Mieten oder Erbbauzinsen anzupassen. Dafür steht eine kostenfreie Rechenhil-

fe zur Anpassung von Verträgen auf der Seite des Statistischen Bundesamts im Internet zur Verfügung (www.destatis.de).

Für den Erbbauzins bedeutet dies, dass er stärker steigen kann, als die Verbraucherpreise ansteigen. Der Faktencheck zeigt, dass die gute wirtschaftliche Entwicklung vor dem Erbbauzins nicht halt macht. Die aperiodische Anpassung des Zinses nach Erreichen von vereinbarten Schwellenwerten bringt somit erhebliche finanzielle Überraschungen, auch oder gerade im höheren Alter der Erbbaurechtsnehmer. Es will also sehr gut überlegt sein, ob der Kauf von Erbbaurechten dem unmittelbaren Erwerb vorzuziehen ist.

Fotos: Adobe Stock

