

1

**Erbbaurechte**

Die öffentliche Hand und auch die Kirchen stellen nach diesem Modell Grundstücke langfristig zur Bebauung mit Eigenheimen zur Verfügung. Manchmal geht es jedoch auch nur um die langfristige Nutzung von Gartenland. Das Bauen auf Erbbaugrundstücken ist in der Anschaffungsphase billiger, weil der Bauherr das Grundstück nicht kauft, sondern lediglich für Jahresraten von vier bis sieben Prozent des Verkehrswertes langfristige Nutzungsrechte vom Eigentümer erwirbt. Im Zuge des sozialen Wohnungsbaus der 50er- und 60er-Jahre wurden auf solchen Grundstücken Mietshäuser mit günstigen Wohnungen errichtet. Diese Bestände, genauer die Erbbaurechte, wurden später an andere Wohnungs- und Immobiliengesellschaften veräußert, die sukzessive die Mietpreise erhöhten. Zum Ärger der Eigentümer sind die Erbbauzinsen jedoch unverändert niedrig geblieben.

2

**Billigkeitsregelung**

Erbbaurechtsverträge haben meist lange Laufzeiten von 30, 60 oder 99 Jahren. Wenn das Erbbaurecht Wohnzwecken dient, kann nach § 9 a Abs. 1 ErbbauRG eine Erhöhung des Erbbauzinses jedoch nur verlangt werden, soweit diese unter Berücksichtigung aller Umstände nicht unbillig ist. Dies ist sie, wenn die – nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende – Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ hinausgeht. Maßgeblich hierfür ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Der Eigentümer kann eine Anpassung des Erbbauzinses verlangen, wenn sich der Wert des Grundstücks infolge berech-

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE ANPASSUNG VON ERBBAUZINSEN

Bauen von Eigenheimen auf Erbbaugrundstücken ist oft günstiger, als ein Grundstück dauerhaft zu erwerben. Was bei der Anpassungen des Erbbauzinses zu beachten ist, erläutert Stephan J. Bultmann



RAUFELD / JAN AHRENSBERG

Generationsvertrag: Erbbaurechte haben eine lange Laufzeit – die Zinsen können die Parteien jedoch nachverhandeln.

tigter Investitionen des Eigentümers geändert hat oder Vorteile eingetretene sind, die eine Änderung der Grundstückswerte mit sich bringen und daher ein Überschreiten der indexbezogenen Grenze gerechtfertigt erscheint. Die Abgrenzung ist im Einzelfall jedoch schwierig.

3

**Wertsicherungsklauseln**

Viele Erbbaurechtsverträge enthalten Wertsicherungsklauseln, die den Eigentümer in die Lage versetzen sollen,

den Erbbauzins während der langen Vertragslaufzeit anzupassen. In einem ersten Schritt ist die Erhöhung nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu ermitteln, im zweiten Schritt muss der Eigentümer sein Anpassungsverlangen der Billigkeitsprüfung nach § 9 a ErbbauRG unterziehen. Wertsicherungsklauseln bezwecken eine automatische Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Bedingungen, zum Beispiel durch Koppelung an die Entwicklung eines bestimmten Indexes. Üblicherweise wird Bezug auf den derzeit geltenden Verbraucherpreisindex genommen, der vom Statistischen Bundesamt laufend ermittelt wird und im Internet zur Verfügung steht. ([www.destatis.de](http://www.destatis.de), Suche: Verbraucherpreisindex).

4

**Varianten**

Man unterscheidet automatische, meist indexbezogene Anpassungsklauseln von Leistungsbestimmungsklauseln und Neuverhandlungsklauseln, die nur zur Verhandlungsführung verpflichtet, ohne dass das Ergebnis vorweggenommen wird. Zum Beispiel kann eine verbraucherpreisindexbezogene Anpassungsklausel regeln, dass „alle fünf Jahre, gerechnet vom 1. Januar 1965 an, der Erbbauzins für die folgenden fünf Jahre neu festgesetzt wird, jedoch nur, wenn sich

der Preisindex um mehr als zehn Prozent gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfeststellung geändert hat“.

5

**Beispiel für Leistungsklausel**

Gehen die Vertragsparteien zum Beispiel von einem Verkehrswert von 30 Euro je Quadratmeter und einem jährlichen Erbbauzins von vier Prozent aus, findet sich oft folgende Regelung im Vertrag „Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, aber auch verpflichtet, den Erbbauzins vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts an mindestens alle zehn Jahre zu erhöhen oder zu senken, wenn und soweit der zuletzt vereinbarte Erbbauzins nicht mehr vier Prozent des Grundstückswertes entspricht oder der Grundstückswert um 25 Prozent im Vergleich zu dem zuletzt festgestellten Grundstückswert gestiegen oder gefallen ist.“

6

**Klausel zur Neuverhandlung**

Bei Neuverhandlungsklauseln wird das Ergebnis der zu führenden Verhandlungen nicht vorweggenommen. Derartige Klauseln können so formuliert werden, dass „für den Fall einer allgemeinen Änderung der wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse in dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins für den Eigentümer oder den Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen ist, jede betroffene Partei verlangen kann, dass ein angemessener Erbbauzins neu festgesetzt wird“. Jede Partei ist dann zu ernsthafter Verhandlungsführung verpflichtet. Die Schwäche solcher Klauseln ist, dass die Verhandlungen sich in die Länge ziehen können.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.