

Positionspapier zur Bemessung des Erbbauzinses zu erneuernder Erbbaurechte

(05.11.2025)

1. Bemessung des Regelerbbauzinses bei der Erneuerung von Verträgen

Mit der Entscheidung, ein Grundstück – weiterhin – im Erbbau zu vergeben, ist die Bindung an die Regelungen des ErbbauRG verbunden. Das schließt die Bindung an einen zeitgemäßen Sinn und Zwecks des Erbbaurechtsgesetzes – einschließlich der Erfordernisse bezahlbaren Wohnens – und systematische Aspekte – wie z.B. den VPI als Wachstumsindikator – ein.

Weitere rechtliche Bindungen ergeben sich aus den relevanten Regelungen und Prinzipien der Vermögensverwaltung, insbes. § 125 NKomVG.

2. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Die Bemessung eines Erbbauzinses ist nicht ausdrücklich geregelt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nach Gutdünken ein Erbbauzins festgelegt werden kann. Vielmehr ist der Erbbauzins unter Beachtung des rechtsstaatlichen Grundprinzips der Verhältnismäßigkeit zu bemessen.

Zu den dabei zu berücksichtigenden Aspekten gehören:

- Es ist ein Erbbauzins, vergleichbar einer Bodenmiete, zu bemessen. Für den zu ermittelnden „Marktpreis“ haben Kommunen und öffentlich-rechtliche Stiftungen eine marktbeherrschende Stellung.
- Der Erbbauzins hat für den Ausgeber wirtschaftlich zu sein.
- Die Leistung des Erbbaurechtsausgebers und der daraus resultierende Wert müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- Die Vergabe von Erbbaugrundstücken hat auch dem Zweck zu dienen, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.
- Die Vergabe von Erbbaugrundstücken hat auch der Eindämmung der Bodenspekulation zu dienen.
- Die allgemeine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Vertragspartner ist zu berücksichtigen.
- Die allgemeine Zwangslage der Erbbauberechtigten, deren Häuser auf einem fremden Grundstück stehen, ist zu berücksichtigen.

3. Gebot angemessener Vertragsgestaltung

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH gilt für die Vereinbarung eines Erbbauzinses durch Körperschaften des öffentlichen Rechts das in der Rechtsprechung entwickelte ‚Gebot angemessener Vertragsgestaltung‘. Dieses, den aus dem im Grundgesetz verankerten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit konkretisierende Gebot verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs der Erbbauzins nicht außer Verhältnis zu der Bedeutung und dem Wert der von der Behörde erbrachten oder zu erbringenden Leistung steht und auch ansonsten zu keiner unzumutbaren Belastung für den Erbbaurechtsnehmer führt. (vgl. m. w. N: <https://www.bundestag.de/resource/blob/826082/WD-7-006-21-pdf.pdf>).

Das Gebot angemessener Vertragsgestaltung ist durch die öffentliche Verwaltung umso sensibler zu handhaben, je geringer die Marktmacht des Vertragspartners ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwar beide Vertragsparteien grundsätzlich frei sind in ihrer Entscheidung zu einer Vertragserneuerung, nämlich, einerseits ein Grundstück im Erbbau zu vergeben oder nicht, und andererseits den Vertrag zu erneuern oder die Wohnexistenz grundlegend zu ändern. Jedoch befindet sich nur der Erbbaurechtsnehmer dabei in einer Zwangslage.

4. Maßstäbe

Die Angemessenheit eines Erbbauzinses für den Erbbaurechtsnehmer ist zuerst im Verhältnis zu allgemeinen Kosten eines Wohnungseigentums zu betrachten. Dabei könnten durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen ein geeigneter Maßstab für die Zielgruppe ‚breite Bevölkerungsschichten‘ sein. Für eine Modellrechnung könnte ein durchschnittliches (nicht typisches) Haushalts-netto-Monatseinkommen bei 4.000 € liegen.

Wenn ein Wohnkostenanteil von 30% für vertretbar angesehen wird, könnte ein solcher Haushalt ca. 1.200 € mtl. für den Erwerb von Wohneigentum aufwenden. Erfahrungsgemäß wäre darin ein Grundstücksanteil von max. 20% = 240 € enthalten.

Dies wären jedoch die Kosten des Vollerwerbs eines Grundstücks. Dem Zweck eines Erbbaurechts folgend wäre dieser Aufwand für Grundstücksbeschaffung zu mindern.

Der so ermittelte Wert kann, unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit bei anstehender Erneuerung, als Orientierungsgröße für die weitere Bemessung eines angemessenen Erbbauzinses zugrunde gelegt werden.

Zumindest im Erneuerungsfall wäre damit sichergestellt, dass der Erbbauzins nicht außer Verhältnis zu dem Wert der erbrachten Leistung steht und das dieser Erbbauzins nicht zu einer im Allgemeinen unzumutbaren Belastung für den Erbbaurechtsnehmer führt.

5. Berechnungen

Die für die Bemessung des Erbbauzinses maßgeblichen Ausgangsgrößen sind der Bodenwert und der Zinssatz.

In Regionen mit seit 2010 exorbitant gestiegenen Bodenwerten ergibt bereits eine oberflächliche Kalkulation einen Erbbauzins von z.B. 1.000 €/mtl.. Bereits in dieser Phase ist offensichtlich, dass ein solcher Erbbauzins nicht angemessen ist.

Vielmehr wird deutlich, dass ein solcher Erbbauzins die Leistungsfähigkeit von Erbbaurechtsnehmern überfordert und in keinem Verhältnis zu der eigentlichen Leistung des Ausgebers steht. Dies könnte zu der Frage verleiten, ob hier rechtsmißbräuchliches Verhalten vorliegt.

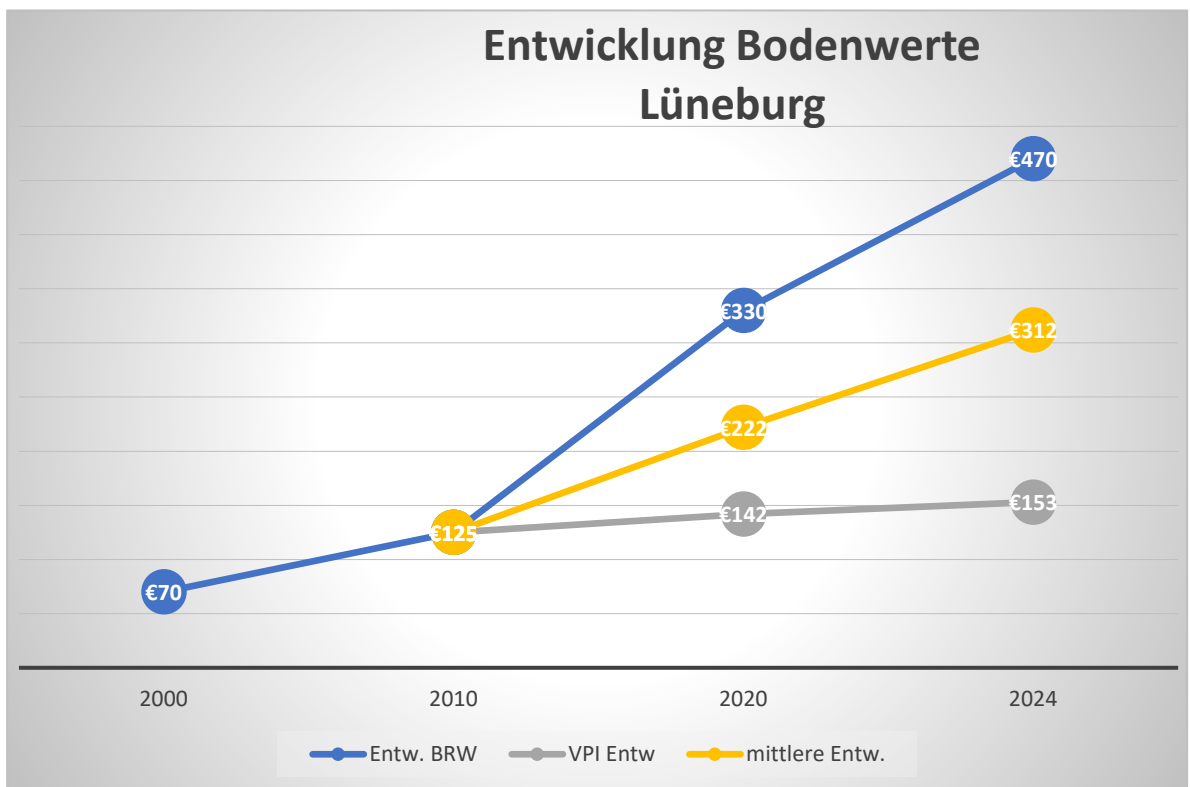
Für die Bemessung eines angemessenen Erbbauzinses ist die richtige Berechnung des Bodenwertes der erste entscheidende Punkt. Da der grundsätzlich korrekt verwendete BRW aber im Falle exorbitant gestiegener BRW auch die spekulationsbedingten Bodenwerte abbildet und dies zu einem unangemessenen Erbbauzins führen würde, sind diese bei der Erbbauzinsbemessung heraus zu rechnen.

Es gilt deshalb, einen für die Bemessung des Erbbauzinses maßgeblichen Bodenwert zu ermitteln.

Für die Ermittlung eines maßgeblicher Bodenwerts für Lüneburg bietet sich folgende Berechnung an:

- Der BRW 2010 wird um die VPI-Entwicklung fortgeschrieben (Basis 2020 = 100; 2010 = 88, 2024 = 119)
- Aus dem gewonnenen Wert und dem jeweiligen BRW wird ein Mittelwert gebildet. Dies ist geboten, weil nicht die gesamte Steigerung des BRW als spekulationsbedingt angesehen werden kann. Faktoren wie begrenzte Bodenverfügbarkeit, Entwicklung der örtlichen Zentralitätsfunktion und Einwohnerzuwächse verursachen eine normale Bodenwertentwicklung, noch vor dem Einsetzen spekulativer Entwicklungen.

Das Diagramm zeigt einen um spekulative Entwicklungen bereinigten Bodenwert als Grundlage für die Bemessung des Erbbauzinses:



Wendet man auf den so gewonnenen Bodenwert – unter Abzug geleisteter Erschließungskosten – den hergebrachten Zinssatz von z.B. 4% an, ergäbe sich allerdings immer noch ein weit über dem als angemessenen zu betrachtenden Erbbauzins liegender Betrag.

Ein angemessener Erbbauzins ergäbe sich erst bei Verwendung eines aus mehreren Gründen abzusenkenden Zinssatzes. Der bereits gängigen Praxis folgend liegt dieser in einem Korridor von 1,5% – 2,5%

6. Verifikation

Die Bemessung eines angemessenen Regel-Erbbauzinses ist unter den vorgenannten Kriterien möglich und sollte in anstehenden konkreten Fällen verifiziert werden.

Für ein typisches lüneburgisches Erbbaugrundstück aus den 1950er und 1960er Jahren von 700 m² ergibt sich folgende Modellrechnung für einen Regelerbbauzins:

Maßgeblicher Bodenwert:

Bodenrichtwert:	470 €
Bereinigter Bodenrichtwert:	312 €
Erschließungskostenabschlag:	27 €
maßgebl. Bodenwert/m ² :	285 €
maßgebl. Bodenwert: Grundstücksfläche 700 m ² x 285 € =	199.500 €

anzuwendender Zinssatz: **1,5 %**

Erbbauzins:

Bodenwert 199.500 x Zinssatz 1,5% = **2.992,50 €/a**

Monatlich ergibt sich bei dieser Modellrechnung ein Erbbauzins von rund 249 €. In Anbetracht des ungefähren Angemessenheitsbetrags von 240 € kann festgestellt werden, dass der so bemessene Erbbauzins dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung entspricht.

7. Rechtskonforme Grundregeln bei zu erneuernden Erbbaurechtsverträgen

Eine rechtskonforme Ausgestaltung einschlägiger Regelungen zur Vermögensbewirtschaftung sollte folgende Formulierungen enthalten:

- Dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung entsprechend, darf - bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs – der Erbbauzins nicht außer Verhältnis zu der Bedeutung und dem Wert der von der Behörde erbrachten oder zu erbringenden Leistung stehen und die vertragliche Übernahme von Pflichten darf auch ansonsten zu keiner unzumutbaren Belastung für den Vertragspartner führen.
- Der maßgebliche Bodenwert ist auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes zu bestimmen. Dabei ist der Bodenrichtwert um spekulationsbedingte exorbitante Steigerungen zu bereinigen. Die Bereinigung erfolgt indem der BRW 2010 unter Berücksichtigung des VPI fortgeschrieben wird und aus dem so gewonnenen Wert und dem aktuellen BRW ein Mittelwert gebildet wird.
- Der maßgebliche Bodenwert ist mit einem Prozentsatz zu multiplizieren, der im Ergebnis einen angemessenen Erbbauzins ergibt. Der Prozentsatz, nach dem der Erbbauzins errechnet wird, beträgt
 - 1,5% bei Erbbaurechten für öffentlich geförderte Wohnungen oder Vorhaben, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben bestimmt sind,
 - 1,5 bis 2,5 % bei Erbbaurechten für sonstige Wohnungen und
 - 4 % bei Erbbaurechten für gewerbliche, berufliche oder sonstige Vorhaben.