

Beispiel für die Wirkung der Praxis der Erbaupachtzinserhebung im Wohnpark „Am Kirchhof“ in 16356 Ahrensfelde

Erbaupachtfläche: 6019 m²

50 Wohnungen im Geschößbau mit 4974 m² Wohnfläche

Ausgangsverzinsung für die Wohnfläche: 4,5 %

Erbaupachtgleitinsklausel: Anpassung aller 3 Jahre möglich

Musterwohnung:

3-Raum- Wohnung mit 78,49 m² und 15,77/ 1000 Erbaurechtsanteilen

Seit Bezug der Wohnung ergab sich folgende Entwicklung des Erbaupachtzinses entsprechend Kaufvertrag und Erbaurechtsgesetz (ErbbauRG):

Datum	Anpassung	Erbaupachtzins-Anpassung %	Erbaupachtzins in €/Jahr
02.10.1997		4,5	528,85
01.01.1999	1.Anpassung	+2,212	540,55
01.01.2002	2.Anpassung	+1,291	548,37
01.01.2005	3.Anpassung	+4,361	572,28
01.01.2008	4.Anpassung	+5,698	604,98
01.01.2011	5.Anpassung	+3,839	628,11

Das bedeutet eine Erhöhung des Erbaupachtzinses in nur 14 Jahren um 18,77 %.

Bei Beibehaltung dieser Praxis ergeben sich folgende hypothetischen Erhöhungen des Erbaupachtzinses:

Datum	Anpassung	Variante 1		Variante 2	
		+3 %	EBP- Zins/a	+4,5 %	EBP- Zins/a
2014	6.Anpassung	+3 %	646,95	+4,5 %	656,37
2017	7.Anpassung	+3 %	666,36	+4,5 %	685,91
2020	8.Anpassung	+3 %	686,35	+4,5 %	716,77
2023	9.Anpassung	+3 %	704,94	+4,5 %	749,03
2026	10.Anpassung	+3 %	728,15	+4,5 %	782,74
2029	11.Anpassung	+3 %	749,99	+4,5 %	817,96
2032	12.Anpassung	+3 %	772,50	+4,5 %	854,77
2035	13.Anpassung	+3 %	795,67	+4,5 %	893,24
2038	14.Anpassung	+3 %	819,54	+4,5 %	933,43
2041	15.Anpassung	+3 %	844,12	+4,5 %	975,44
2044	16.Anpassung	+3 %	869,45	+4,5 %	1019,33
2047	17.Anpassung	+3 %	895,53	+4,5 %	1065,20
2050	18.Anpassung	+3 %	922,40	+4,5 %	1113,13

Nach Variante 1 beträgt die Erhöhung des Erbaupachtzinses im Jahr 2050 gegenüber 1997 74,42 %, nach Variante 2 110,48 %.