

## Beispiel für die Wirkung der Praxis der Erbbaupachtzinserhebung für ein EFH in 16356 Ahrensfelde

Erbbaupachtfläche: 320 m<sup>2</sup>

Bodenpreis für erschlossenes Bauland: 200 DM/ m<sup>2</sup>

Ausgangsverzinsung für das Bauland: 4,5 %

Erbbaupachtgleitinsklausel: Anpassung aller 3 Jahre möglich

Seit Bezug des Hauses ergab sich folgende Entwicklung des Erbbaupachtzinses entsprechend Kaufvertrag und Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG):

| Datum      | Anpassung   | Erbbaupachtzins-<br>Anpassung % | Erbbaupachtzins<br>in €/Jahr |
|------------|-------------|---------------------------------|------------------------------|
| 02.10.1997 |             | 4,5                             | 1470,27                      |
| 01.01.1999 | 1.Anpassung | +2,212                          | 1502,79                      |
| 01.01.2002 | 2.Anpassung | +1,291                          | 1522,19                      |
| 01.01.2005 | 3.Anpassung | +4,361                          | 1588,58                      |
| 01.01.2008 | 4.Anpassung | +5,698                          | 1743,55                      |
| 01.01.2011 | 5.Anpassung | +3,839                          | 1810,48                      |

**Das bedeutet eine Erhöhung des Erbbaupachtzinses in nur  
14 Jahren um 23,14 %.**

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

| Datum | Anpassung    | Variante 1 |             | Variante 2 |             |
|-------|--------------|------------|-------------|------------|-------------|
|       |              | +3 %       | EBP- Zins/a | +4,5 %     | EBP- Zins/a |
| 2014  | 6.Anpassung  | +3 %       | 1864,79     | +4,5 %     | 1891,95     |
| 2017  | 7.Anpassung  | +3 %       | 1920,74     | +4,5 %     | 1977,09     |
| 2020  | 8.Anpassung  | +3 %       | 1978,36     | +4,5 %     | 2066,06     |
| 2023  | 9.Anpassung  | +3 %       | 2037,71     | +4,5 %     | 2159,03     |
| 2026  | 10.Anpassung | +3 %       | 2098,84     | +4,5 %     | 2256,19     |
| 2029  | 11.Anpassung | +3 %       | 2161,81     | +4,5 %     | 2357,72     |
| 2032  | 12.Anpassung | +3 %       | 2226,66     | +4,5 %     | 2463,81     |
| 2035  | 13.Anpassung | +3 %       | 2293,46     | +4,5 %     | 2574,68     |
| 2038  | 14.Anpassung | +3 %       | 2362,27     | +4,5 %     | 3690,55     |
| 2041  | 15.Anpassung | +3 %       | 2433,13     | +4,5 %     | 2811,62     |
| 2044  | 16.Anpassung | +3 %       | 2506,13     | +4,5 %     | 2938,14     |
| 2047  | 17.Anpassung | +3 %       | 2581,31     | +4,5 %     | 3070,36     |
| 2050  | 18.Anpassung | +3 %       | 2658,75     | +4,5 %     | 3208,52     |

**Nach Variante 1 beträgt die Erhöhung des Erbbaupachtzinses im  
Jahr 2050 gegenüber 1997 80,8 %, nach Variante 2 218,2 %.**