

Kosten eines Erbbaurechtsvertrages (Pachtzinsentwicklung) in 99 Jahren

- fiktive Hochrechnung auf Grundlage realer Daten des Statistischen Bundes- und Landesamtes Berlin -

Unter den Erbbaupächtern in Deutschland gibt es bundesweit Ärgernis über das Maß der regelmäßigen Pachtzins erhöhungen durch Erbbaupachtgeber. Für das Modell Erbbaupacht wird von zumeist öffentlich-rechtlichen Pachtgebern (Kirchen, Stiftungen, Kommunen) vornehmlich mit den Vorteilen der Ersparnis von Grunderwerbskosten geworben. Das ist für finanziell schwächere Familien sehr verlockend. Über die Kostenentwicklung infolge aller drei Jahre möglicher Pachtzinsanpassungen durch Erbbaupachtgeber wird dagegen – wenn überhaupt - eher verharmlosend, teils sogar falsch informiert. Erbbaupächter können diese Kostenentwicklung nur schwer kalkulieren und sind sich oft über deren Ausmaß nicht im Klaren. Die bisherigen Initiativen von Erbbaupächtern, sich auf rechtlichem oder politischem Wege gegen diese Rechtslage zu wehren, scheiterten bisher mit Verweis auf die Rechtsprechung bzw. am fehlenden Verständnis über die tatsächlichen finanziellen Wirkungen für Pächter.

Die IG Erbbauberechtigter in Ahrensfelde hat daher eine fiktive Hochrechnung der Kosten eines Erbbaurechtsvertrages auf der Basis realer statistischer Daten der letzten 20 Jahre erstellt. Sie soll bauwillige Familien im Vorfeld ihrer Entscheidungen über die tatsächlichen Kosten eines Erbbaurechtsvertrages aufklären. Zugleich soll sie den rechtlich und politisch Verantwortlichen die Folgen der derzeitigen Rechtslage verdeutlichen. Diese Hochrechnung vergleicht die unterschiedlichen Verfahren der Pachtzinsanpassungen und weist damit zugleich auf die Notwendigkeit der weiteren Klarstellung der gesetzlichen Grundlagen hin.

Zur Erläuterung der Hochrechnung

§ 9a des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz) ermöglicht als Kann-Bestimmung den Erbbaurechtgebern in 3-jährlichen Abständen eine regelmäßige Zinsanpassung zur Wertsicherung des verpachteten Grund und Bodens. In 99 Jahren wären das immerhin 32 Zinsanpassungen. Diese dürfen nur erfolgen, sofern die Erhöhung des Pachtzinses vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht unbillig ist. Erbbaupächter sollen mit dieser Regelung vor unbilligen Zinserhöhungen geschützt werden. Das Gesetz definiert die „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ allerdings nicht. Wogegen - soweit uns bekannt ist - die ev. Kirche bis zum heutigen Tag die Zinsanpassungen auf Grundlage der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) vornimmt, hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits 1980 geurteilt (**BGH, 23.05.1980 – V ZR 129/76**), neben der Preisentwicklung auch die Einkommenseite zu berücksichtigen. Dieses Urteil zielt somit auf die Zugrundelegung der preisbereinigten Einkommen (des **Reallohnes**) und will offenbar die Zinserhöhungen allein an Hand des VPI abmildern. Allerdings formuliert es dazu - ohne nähere Begründung - eine Berechnungsformel (arithmetisches Mittel aus Einkommens- und Preisentwicklung), die sich von den statistischen Grundsätzen bei der regelmäßigen Berechnung der Reallöhne durch das Statistische Bundesamt (StBA; Quotient aus Einkommens- und Preisentwicklung) erheblich unterscheidet. Die Berechnung der Zinserhöhungen nach Formel des BGH, der derzeit aktuell gültigen Rechtslage, führt so zu deutlich höheren Beträgen (!), als bei alleiniger Berücksichtigung des VPI. Der BGH hat mit dieser Berechnungsformel Pächter offenbar unbeabsichtigt schlechter gestellt als vor seinem Urteil. Die bundesweit tätigen Interessengemeinschaften der Erbbaupächter orientieren daher auf die Anwendung der Berechnungsweise des StBA, der ihrer Meinung nach beabsichtigten Wirkung des BGH-Urteils.

Die folgende Hochrechnung vergleicht daher die Rechenweisen von BGH, StBA und der ev. Kirche. Dabei wird - unabhängig von der zu Grunde gelegten Berechnungsweise - zugleich deutlich: Der Erbbaurechtsvertrag ist bei derzeitiger Rechtslage - selbst bei günstigster Berechnung der Pachtzinsanpassungen nach Formel des StBA - eher ein Instrument profitabler Verwertung von Grundeigentum durch die Eigentümer. Von einer tatsächlichen Unterstützung finanziell schwächerer Familien bei Wohneigentumserwerb und Vermögensaufbau kann nicht wirklich die Rede sein, denn mit den Jahren müssen die Pächter neben den ständig steigenden Zinsen zugleich auch stärker in den Erhalt ihres Wohneigentums investieren. So erklärt sich auch, weshalb bei älteren Pachtverträgen sich bereits einzelne Pächter ihr Wohneigentum nicht mehr leisten können.

Und eines ist generell klar: Einkommen und Preise als derzeit rechtliche Grundlage der Pachtzinsanpassungen werden beständig steigen! Dies belegt die Statistik. Insofern ist die vorliegende Hochrechnung zwar fiktiv aber nicht unrealistisch.

Seite 1 der vorliegenden Hochrechnung stellt an Hand eines Beispiels mit 4,5 %-igem Pachtzins, beginnend 1996 die reale Zinsentwicklung der letzten 20 Jahre dar, erklärt die unterschiedlichen Berechnungsformeln und arbeitet die Annahme für die folgende Hochrechnung heraus.

Seite 2 berechnet auf dieser Grundlage die jeweiligen Anpassungssätze aller 3 Jahre bis zum Jahr 2094

Seite 3 rechnet auf dieser Grundlage die insgesamt gezahlten Zinsen in 99 Jahren auf.

Fazit

Pächter zahlen in 99 Jahren ein Vielfaches des ursprünglichen Grundstückswertes und zwar

- nach Berechnungsformel des BGH (der aktuellen Rechtslage) das **9,02-fache**
- nach Berechnungsformel des StBA (in der Wirkung vom BGH offenbar beabsichtigt) das **6,02-fache**
- bei alleiniger Zugrundelegung des VPI (in vorliegendem Beispiel nach VPI des Landes Berlin) das **7,64-fache**

Familien müssen daher gut überlegen, ob sie sich für einen Erbbaupachtvertrag entscheiden und mit welchem Ziel sie ggf. den Vertrag verhandeln. Der Pachtzins wird im Allgemeinen zwischen 3 und 6 % vereinbart, die Höhe ist Verhandlungssache. Bekannt sind aber auch Beispiele, in denen Kommunen als Verpächter auf eine Wertsicherungsklausel bewusst verzichtet haben. In solchem Fall bleibt der Pachtzins über die ganze Vertragslaufzeit unverändert und somit für Pächter klar kalkulierbar. Nach vorliegendem Beispiel würden dann in 99 Jahren Pachtbeträge in Höhe des 4,5-fachen des ursprünglichen Grundstückswertes fällig. Auch hier hat der Pachtgeber, der ja keinerlei Aufwendungen für das Grundstück zu erbringen hat, noch immer eine gute Rendite.

Die bundesweiten Initiativen der Erbbaupächter setzen sich daher auf politischem Wege weiterhin für eine Änderung des ErbbauRG ein. Unter anderem streben sie hierbei den Wegfall der derzeitigen Form der Wertsicherung an.

Entwicklung des Erbbaupachtzinses auf Basis realer Daten des Statistischen Bundes- bzw. Landesamtes Berlin im Vergleich der Rechenweisen nach BGH, StBA und Kirche

Vertragsabschluss: 1995/ Zahlungsbeginn 1996
 Grundstücksgröße/ Bodenwert: 300 m²/ 24.000 € (80 €/m²)
 Pachtzins: 4,5 % d. Grundstückswertes
 (Zinsanpassgn. aller drei Jahre je auf Grundlage der Statistiken des Vorjahres)

*1 Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer ohne Sonderzahlungen (2015 = 100 %), vom StBA für Billigkeitsprüfung gem. § 9a ErbbauRG empfohlen

*2 Reallohn = Eink.Statistik Bund / Verbraucherpreisindex (VPI) Bund

Zinsanpassung nach BGH: arithmetisches Mittel aus Einkommens- u. Preisentwicklung

Formel: Anstieg Einkommen (Spalte C) + Anstieg VPI Bund (Spalte E) / 2 = Spalte J

Zinsanpassung nach StBA: Quotient aus Einkommens- u. Preisentwicklung

Formel: Einkommensstatistik Bund (Spalte B) / VPI Bund (Spalte D) = Reallohn (Spalte H)

Anpassung Erbbaupachtzins: Anstieg Reallohn in % (Spalten I und K analog)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Jahr	*1 Eink.statistik Bund	Anstieg Eink. zu 1995 (%)	VPI Bund (jew. Okt.)	Anstieg VIP Bund zu 1995(%)	VPI BE (JD)	Anstieg VPI BE zu 1995 (%)	* 2 Reallohn (RL)	Anstieg RL zu 1995 (%)	Anpassung nach BGH (% zu 1995/ €)	Anpassung nach StBA (% zu 1995/ €)	Anpassung Kirche (% zu 1995/ €)
1995	65,6		80,5		82,4		0,8149				
1996	66,9		81,8		84,8				1.080,00 €	1.080,00 €	1.080,00 €
1997	67,9		83,5		86,0						
1998	69,2	5,49%	83,9	4,22%	86,3	4,73%	0,82479	1,21%	4,86%	1,21%	4,73%
1999	71		84,5		86,4				1.132,44 €	1.093,11 €	1.131,12 €
2000	72,8		85,9		87,5						
2001	74,4	13,41%	87,5	8,70%	88,6	7,52%	0,85028	4,34%	11,06%	4,34%	7,52%
2002	75,9		88,6		89,6				1.199,40 €	1.126,89 €	1.161,26 €
2003	77,9		89,6		89,9						
2004	79,5	21,19%	91,3	13,42%	91,8	11,41%	0,87075	6,85%	17,30%	6,85%	11,41%
2005	80,6		93		93,0				1.266,87 €	1.154,02 €	1.203,20 €
2006	81,7		94		94,5						
2007	83,4	27,13%	96,6	20,00%	96,2	16,75%	0,86335	5,95%	23,57%	5,95%	16,75%
2008	85,7		98,9		98,5				1.334,52 €	1.144,21 €	1.260,87 €
2009	86,2		98,9		98,7						
2010	88,7	35,21%	100,2	24,47%	100	21,36%	0,88522	8,63%	29,84%	8,63%	21,36%
2011	91,1		102,5		102,3				1.402,30 €	1.173,20 €	1.310,68 €
2012	93,4		104,6		104,6						
2013	95,1	44,97%	105,9	31,55%	106,9	29,73%	0,89128	9,37%	38,26%	9,37%	29,73%
2014	97,6		106,7		107,8				1.493,22 €	1.181,23 €	1.401,12 €
2015	100		107		107,7						
2016	102,2	55,79%	107,9	34,04%	108,2	31,31%	0,94717	16,23%	44,91%	16,23%	31,31%
2017									1.565,08 €	1.255,30 €	1.418,16 €
Der jährl. Pachtzins ab 2017 entspricht umgerechnet im Vgl. zum Vertragsabschluss 1996 nicht mehr 4,5 % sondern									Pachtzins: 6,52%	Pachtzins: 5,23%	Pachtzins: 5,91%

Zinsanpassung der Kirchengemeinde

Ahrensfelde:

Anstieg des VPI Berlin (Spalten G und L analog)

Das entspricht in 21 Jahren einer Zinsdifferenz von insges.: 2,02%
 Dividiert durch 7 Zinsanpassgn. stieg der Zins je Anpassg. um 0,29% 0,73% 1,41%
 0,10% 0,20%

Für die folgende fiktive Hochrechnung wird daher je weiterer Zinsanpassung eine den drei Berechnungsverfahren entsprechende Zinserhöhung unterstellt.

Erbbaupacht - Fiktive Hochrechnung der Zinsanpassungen auf 99 Jahre (1996-2094)

Jahr	Anpassg. Pachtzins		Anpassg. Pachtzins		Anpassg. Pachtzins	
	nach BGH		nach StBA		Kirche	
	in %	in €	in %	in €	in %	in € (VPI BE)
Übertrag						
2017	6,52%	1.565,08 €	5,23%	1.255,30 €	5,91%	1.418,16 €
18						
19						
2020	6,81%	1.634,38 €	5,33%	1.280,34 €	6,11%	1.466,46 €
21						
22						
2023	7,10%	1.703,68 €	5,44%	1.305,39 €	6,31%	1.514,77 €
24						
25						
2026	7,39%	1.772,97 €	5,54%	1.330,43 €	6,51%	1.563,08 €
27						
28						
2029	7,68%	1.842,27 €	5,65%	1.355,47 €	6,71%	1.611,39 €
30						
31						
2032	7,96%	1.911,57 €	5,75%	1.380,51 €	6,92%	1.659,69 €
33						
34						
2035	8,25%	1.980,87 €	5,86%	1.405,56 €	7,12%	1.708,00 €
36						
37						
2038	8,54%	2.050,16 €	5,96%	1.430,60 €	7,32%	1.756,31 €
39						
40						
2041	8,83%	2.119,46 €	6,07%	1.455,64 €	7,52%	1.804,62 €
42						
43						
2044	9,12%	2.188,76 €	6,17%	1.480,68 €	7,72%	1.852,93 €
45						
46						
2047	9,41%	2.258,06 €	6,27%	1.505,73 €	7,92%	1.901,23 €
48						
49						
2050	9,70%	2.327,35 €	6,38%	1.530,77 €	8,12%	1.949,54 €
51						
52						
2053	9,99%	2.396,65 €	6,48%	1.555,81 €	8,32%	1.997,85 €
54						
55						
2056	10,27%	2.465,95 €	6,59%	1.580,86 €	8,53%	2.046,16 €

Jahr	Anpassg. Pachtzins		Anpassg. Pachtzins		Anpassg. Pachtzins	
	nach BGH		nach StBA		Kirche	
	in %	in €	in %	in €	in %	in € (VPI BE)
Übertrag						
2056	10,27%	2.465,95 €	6,59%	1.580,86 €	8,53%	2.046,16 €
57						
58						
2059	10,56%	2.535,25 €	6,69%	1.605,90 €	8,73%	2.094,47 €
60						
61						
2062	10,85%	2.604,54 €	6,80%	1.630,94 €	8,93%	2.142,77 €
63						
64						
2065	11,14%	2.673,84 €	6,90%	1.655,98 €	9,13%	2.191,08 €
66						
67						
2068	11,43%	2.743,14 €	7,00%	1.681,03 €	9,33%	2.239,39 €
69						
70						
2071	11,72%	2.812,43 €	7,11%	1.706,07 €	9,53%	2.287,70 €
72						
73						
2074	12,01%	2.881,73 €	7,21%	1.731,11 €	9,73%	2.336,01 €
75						
76						
2077	12,30%	2.951,03 €	7,32%	1.756,16 €	9,93%	2.384,31 €
78						
79						
2080	12,58%	3.020,33 €	7,42%	1.781,20 €	10,14%	2.432,62 €
81						
82						
2083	12,87%	3.089,62 €	7,53%	1.806,24 €	10,34%	2.480,93 €
84						
85						
2086	13,16%	3.158,92 €	7,63%	1.831,28 €	10,54%	2.529,24 €
87						
88						
2089	13,45%	3.228,22 €	7,73%	1.856,33 €	10,74%	2.577,55 €
90						
91						
2092	13,74%	3.297,52 €	7,84%	1.881,37 €	10,94%	2.625,85 €
93						
94						

Erbbaupacht - Fiktive Berechnung der Gesamtzinsen in den Jahren 1996-2094

	BGH	3 Jahre	StBA	3 Jahre	Kirche	3 Jahre
Vertr.abschluss	1.080,00 €		1.080,00 €		1.080,00 €	
1996 - 1998		3.240,00 €		3.240,00 €		3.240,00 €
1. Anpassung	1.132,44 €		1.093,11 €		1.131,08 €	
1999 - 2001		3.397,32 €		3.279,32 €		3.393,25 €
2. Anpassung	1.199,40 €		1.126,89 €		1.161,22 €	
2002 - 2004		3.598,19 €		3.380,67 €		3.483,65 €
3. Anpassung	1.266,87 €		1.154,02 €		1.203,23 €	
2005 - 2007		3.800,60 €		3.462,06 €		3.609,68 €
4. Anpassung	1.334,52 €		1.144,21 €		1.260,90 €	
2008 - 2010		4.003,57 €		3.432,63 €		3.782,70 €
5. Anpassung	1.402,30 €		1.173,20 €		1.310,69 €	
2011 - 2013		4.206,90 €		3.519,59 €		3.932,06 €
6. Anpassung	1.493,22 €		1.181,23 €		1.401,08 €	
2014 - 2016		4.479,66 €		3.543,68 €		4.203,25 €
7. Anpassung	1.565,08 €		1.255,30 €		1.418,16 €	
2017 - 2019		4.695,25 €		3.765,90 €		4.254,47 €
8. Anpassung	1.634,38 €		1.280,34 €		1.466,46 €	
2020 - 2022		4.903,14 €		3.841,03 €		4.399,39 €
9. Anpassung	1.703,68 €		1.305,39 €		1.514,77 €	
2023 - 2025		5.111,03 €		3.916,16 €		4.544,31 €
10. Anpassung	1.772,97 €		1.330,43 €		1.563,08 €	
2026 - 2028		5.318,92 €		3.991,28 €		4.689,24 €
11. Anpassung	1.842,27 €		1.355,47 €		1.611,39 €	
2029 - 2031		5.526,81 €		4.066,41 €		4.834,16 €
12. Anpassung	1.911,57 €		1.380,51 €		1.659,69 €	
2032 - 2034		5.734,71 €		4.141,54 €		4.979,08 €
13. Anpassung	1.980,87 €		1.405,56 €		1.708,00 €	
2025 - 2037		5.942,60 €		4.216,67 €		5.124,01 €
14. Anpassung	2.050,16 €		1.430,60 €		1.756,31 €	
2038 - 2040		6.150,49 €		4.291,80 €		5.268,93 €
15. Anpassung	2.119,46 €		1.455,64 €		1.804,62 €	
2041 - 2043		6.358,38 €		4.366,93 €		5.413,86 €
16. Anpassung	2.188,76 €		1.480,68 €		1.852,93 €	
2044 - 2046		6.566,27 €		4.442,05 €		5.558,78 €
17. Anpassung	2.258,06 €		1.505,73 €		1.901,23 €	
2047 - 2049		6.774,17 €		4.517,18 €		5.703,70 €
vorläufig ges.:		89.808,02 €		69.414,90 €		80.414,53 €

Grundstücksgröße / Wert 1996: 300 m² / 24.000 € (80 €/m²)
 Vereinbarter Pachtzins: 4,5% des Grundstückswertes
 Ausgangsbetrag bei Vertragsabschluss: 1.080 €/Jahr

	BGH	3 Jahre	StBA	3 Jahre	Kirche	3 Jahre
Übertrag vorläufig ges.:		89.808,02 €		69.414,90 €		80.414,53 €
18. Anpassung	2.327,35 €		1.530,77 €		1.949,54 €	
2050 - 2052		6.982,06 €		4.592,31 €		5.848,63 €
19. Anpassung	2.396,65 €		1.555,81 €		1.997,85 €	
2053 - 2055		7.189,95 €		4.667,44 €		5.993,55 €
20. Anpassung	2.465,95 €		1.580,86 €		2.046,16 €	
2056 - 2058		7.397,84 €		4.742,57 €		6.138,47 €
21. Anpassung	2.535,25 €		1.605,90 €		2.094,47 €	
2059 - 2061		7.605,74 €		4.817,70 €		6.283,40 €
22. Anpassung	2.604,54 €		1.630,94 €		2.142,77 €	
2062 - 2064		7.813,63 €		4.892,82 €		6.428,32 €
23. Anpassung	2.673,84 €		1.655,98 €		2.191,08 €	
2065 - 2067		8.021,52 €		4.967,95 €		6.573,25 €
24. Anpassung	2.743,14 €		1.681,03 €		2.239,39 €	
2068 - 2070		8.229,41 €		5.043,08 €		6.718,17 €
25. Anpassung	2.812,43 €		1.706,07 €		2.287,70 €	
2071 - 2073		8.437,30 €		5.118,21 €		6.863,09 €
26. Anpassung	2.881,73 €		1.731,11 €		2.336,01 €	
2074 - 2076		8.645,20 €		5.193,34 €		7.008,02 €
27. Anpassung	2.951,03 €		1.756,16 €		2.384,31 €	
2077 - 2079		8.853,09 €		5.268,47 €		7.152,94 €
28. Anpassung	3.020,33 €		1.781,20 €		2.432,62 €	
2080 - 2082		9.060,98 €		5.343,59 €		7.297,86 €
29. Anpassung	3.089,62 €		1.806,24 €		2.480,93 €	
2083 - 2085		9.268,87 €		5.418,72 €		7.442,79 €
30. Anpassung	3.158,92 €		1.831,28 €		2.529,24 €	
2086 - 2088		9.476,77 €		5.493,85 €		7.587,71 €
31. Anpassung	3.228,22 €		1.856,33 €		2.577,55 €	
2089 - 2091		9.684,66 €		5.568,98 €		7.732,64 €
32. Anpassung	3.297,52 €		1.881,37 €		2.625,85 €	
2092 - 2094		9.892,55 €		5.644,11 €		7.877,56 €
Pachtbetrag auf 99 Jahre		216.367,58 €		146.188,04 €		183.360,92 €

das 9,02-fache d.
urspr. Grund-
stückswertes

das 6,09-fache
urspr. Grund-
stückswertes

das 7,64-fache
urspr. Grund-
stückswertes