

Info-Telegramm

Erbbauzinserhöhungen

Was ist bei einer Erbbauzinserhöhung zu beachten und welche Auswirkungen haben diese auf die Miete?

Allgemeines:

Die IBB ist verpflichtet, Erbbauzinserhöhungen auf deren Angemessenheit zu prüfen. Die Zuständigkeit für die Tätigkeit aus dieser Vorgabe liegt bei der Abteilung IB-6 (Kompetenzzentrum Mietpreisstelle). Sofern der neue Erbbauzins den Betrag übersteigt, der sich aus der Verzinsung zu dem bei der Erbbauzinserhöhung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt, ist eine Zustimmung der IBB aufgrund der Bestimmungen des § 23 Abs. 2 II. BV erforderlich.

Vorgehensweise:

Der Verfügungsberechtigte (Eigentümer oder Verwalter) übersendet der IBB das Erhöhungsverlangen des Grundstückseigentümers, mit dem dieser ab einem bestimmten Stichtag einen höheren Erbbauzins fordert. Daraufhin prüft die IBB, ob gemäß den Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages der Zeitpunkt der Erhöhung zulässig ist, die Berechnung des Erhöhungsbetrages den Vorgaben der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entspricht (siehe unten: Berechnung) und die Zustimmung der IBB gemäß § 23 Abs. 2 II. BV erforderlich ist.

Billigkeit:

Darüber hinaus wird der Vorgang unter dem Aspekt der Billigkeit betrachtet. Gemäß Erbbaurechtsverordnung und Rechtsprechung ist ein Erhöhungsanspruch regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit die Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht oder wenn der Vermieter nachweisen kann, dass eine rechnerisch zwar zulässige Erbbauzinserhöhung nicht durch eine Mieterhöhung an die Mieter weitergegeben werden kann und dies dauerhaft zu Verlusten führt.

rückwirkende Erhöhung:

Das Berliner Kammergericht hat mit Urteil vom 30.03.1998 (Geschäftszeichen 16 U 7732/97) entschieden, dass eine rückwirkende Erbbauzinserhöhung unzulässig ist. Somit werden die erhöhten Erbbauzinsen erst mit Zugang des Erhöhungsverlangens fällig.

Berechnung:

Die Berechnung der Erbbauzinserhöhung erfolgt unter Zugrundelegung folgender Indices des Statistischen Bundesamtes:

- ⇒ Verbraucherpreisindex für Deutschland (Fachserie 17 Reihe 7),
- ⇒ Index der Bruttowochenverdienste (alt) bzw. Bruttomonatsverdienste (neu) der Arbeiter im produzierenden Gewerbe (Fachserie 16 Reihe 2.1) sowie
- ⇒ Index der Bruttomonatsverdienste der Angestellten im produzierenden Gewerbe, Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern, Kredit- und Versicherungsgewerbe (Fachserie 16 Reihe 2.2).