



Erbbauzinsanpassung zum 1. Januar 2024

Liebe Siedlerfreundinnen und Siedlerfreunde,

kürzlich erhielten viele von uns ein Schreiben des Bezirksamtes Neukölln zur Erbbauzinserhöhung ab 01.01.2024. Hierzu möchten wir im Folgenden einige Hinweise geben:

1. Erbbauzinserhöhung alle fünf Jahre

In den Erbbaurechtsverträgen ist eine Erhöhung der Erbbauzinsen in einem Turnus von fünf Jahren vereinbart; wenn also das Bezirksamt zuletzt am 01.01.2019 oder früher eine Erbbauzinserhöhung verlangt hat, ist nun die nächste Erhöhung zum 01.01.2024 zulässig.

2. Berechnung des neuen Erbbauzinses

Die Berechnung des neuen Erbbauzinses ist ebenfalls im Erbbaurechtsvertrag festgelegt und wurde vom Bezirksamt in den vergangenen Jahren anhand der Entwicklungen der Verbraucherpreise sowie der Bruttomonatsverdienste für den Zeitraum seit der letzten Erbbauzinserhöhung vorgenommen. Mit der aktuellen Anpassungsmitteilung berechnet nun das Bezirksamt die Erhöhung anhand der Indexentwicklung der Verbraucherpreise und Bruttomonatsverdienste ab Januar 1998. Daraus ergibt sich eine prozentuale Erhöhung des im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzinses seit dem 01.01.1998 (also innerhalb der letzten 25 Jahre) um 67,0541 Prozent. Dies hat sicherlich bei einigen für Verwirrung gesorgt. Es muss aber eindeutig darauf hingewiesen werden, dass der Erbbauzins sich jetzt nicht um 67 Prozent erhöht, sondern seit der letzten Erbbauzinserhöhung im Jahr 2019 lediglich um 14,4895 Prozent angepasst wird.

Nach unseren Berechnungen ist die geänderte Verfahrensweise und die Berechnung jedenfalls nicht nachteilig für die Siedlerinnen und Siedler. **Wir empfehlen daher, die Einverständniserklärung zeitnah an das Bezirksamt zurück zu senden.**

3. Grundbucheintragung der Erbbauzinserhöhung

In den meisten Fällen sollte das Bezirksamt auf Seite 2 des Erhöhungsverlangens auf eine Eintragung des erhöhten Erbbauzinses im Grundbuch verzichtet haben.

4. Individuelle Prüfung der Billigkeit der Erbbauzinserhöhung

Allen Siedlerinnen/Siedlern, die Schwierigkeiten bei der Zahlung des erhöhten Erbbauzinses haben, empfehlen wir, die Billigkeit der Erbbauzinserhöhung individuell durch das Bezirksamt prüfen zu lassen. Hierbei wird das Einkommen jedes Einzelnen (auch Rentnern) ins Verhältnis zu seinen Bewirtschaftungsausgaben, den Regelsätzen nach dem Sozialgesetzbuch und dem Erhöhungsbetrag des Erbbauzinses gesetzt. Wir weisen allerdings darauf hin, dass die individuelle Prüfung der Billigkeit nicht vertraglich vereinbart ist und es auch keine rechtliche Grundlage hierfür gibt.

Bei Fragen könnte Ihr Euch gerne an Sabine Michaelis (Tel. 0176 43308848), oder an mich (Tel. 663 12 25) wenden.