



# Erbbauzinsanpassung

## Vorgehen bei Berechnung der Erbbauzinsanpassung unter Berücksichtigung der Entwicklung der „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“

Die Anpassung der Erbbauzinsen erfolgt im gesetzlichen Rahmen des § 9a, der als Höchstgrenze für wohnbaugenuzte Erbbaurechte die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse definiert. Der Bundesgerichtshof interpretiert diesen Begriff wiederum als das arithmetische Mittel der prozentualen Entwicklung von Löhnen und Lebenshaltungskosten seit dem Erbbaurechtsvertragsabschluss (nicht seit der letzten Anpassung!). Das nachstehende Beispiel bezieht sich auf die Anpassung eines Vertrages aus dem Jahr 1971 auf den 01.01.2023.

### 1. Entwicklung der Lebenshaltungskosten

Unsere Berechnung der Entwicklung der Lebenshaltungskosten auf den Vorgaben des Statistischen Bundesamts: Diese sehen eine Verkettungsrechnung zwischen dem bis zum 31.12.1999 gültigen Index „4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen (Früheres Bundesgebiet)“ und dem seit 31.12.1999 gültigen „Verbraucher-Preis-Index für Deutschland (VPI)“ nach untenstehender Formel vor:

4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen:

Jahresdurchschnitt 1971	43,0
31.12.1999 (Verkettungszeitpunkt):	105,2

Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI):

Dezember 99:	79,3
Jahresdurchschnitt 2021:	109,1

### Prozentuale Steigerung durch Verkettungsrechnung:

$$\frac{105,2}{43,0} \times \frac{109,1}{79,3} \times 100 - 100 = 236,6 \%$$

(Quelle: Statistisches Bundesamt – Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten für Wertsicherungsklauseln (destatis.de) )

Letztlich funktioniert diese Berechnung wie eine Zinseszinsrechnung, so dass die Entwicklung bis zum Ende des ursprünglich verwendeten Index multipliziert wird mit der Entwicklung von diesem Zeitpunkt bis zum heutigen Tag bzw. vorliegenden aktuellen Jahreswerte (Durchschnitt vergangenes Jahr). Eine Addition von prozentualen Entwicklung ist wegen den verschiedenen Bezugswerten nicht statthaft und mathematisch falsch.

## 2. Entwicklung der Löhne

Bei der Steigerung der Löhne wird folgende Berechnung angewandt:

Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer für Deutschland:

Jahresdurchschnitt 1971:	19,7
Jahresdurchschnitt 2021:	112,7

### Prozentuale Steigerung

$$\frac{112,7}{19,7} \times 100 - 100 = 472,1 \%$$

## 3. Allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse:

Entsprechend des BGH-Urteils Nr. 129/76 vom 23.05.1980 – veröffentlicht in NJW 1980 Heft 41 Seite 2243 ff. -), wurde sodann folgende Formel der Berechnungsformel zur Ermittlung der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zu Grunde gelegt:

$$\frac{\text{Lebenshaltungskostenanstieg (sh. Ziffer 1)} + \text{Einkommensanstieg (sh. Ziffer 2)}}{2}$$

$$\frac{236,6 + 472,1}{2} = 354,3 \%$$