

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz  
Konsistorium · Postfach 35 09 54 · 10218 Berlin

**Konsistorium**  
Referat 6.3

An die Kirchlichen Verwaltungsämter

nachrichtlich an  
Oberrechnungsamt der EKD  
Kirchlicher Rechnungshof  
Generalsuperintendenturen  
Superintendenturen

jeweils per Email

**OKR Andreas Czubaj**  
Referatsleiter 6.3

Georgenkirchstraße 69  
10249 Berlin  
Telefon 030 · 2 43 44 – 379  
Fax 030 · 2 43 44 – 524  
[a.czubaj@ekbo.de](mailto:a.czubaj@ekbo.de)  
[www.ekbo.de](http://www.ekbo.de)

Gz. 6.3  
Az. 4100-04.13:00

Berlin, den 21. August 2023

**Beachtung des § 9a Erbbaurechtsgesetz bei Erbbauzinsanpassungen  
sowie Änderung des VPI-Basisjahres**  
Excel-Matrix zur Kontrollrechnung

Sehr geehrte Amtsleitende und Vorstände der Kirchlichen Verwaltungsämter,  
liebe Geschwister,

der Mustererbbaurechtsvertrag der Landeskirche sieht seit jeher vor, dass der Erbbauzins in regelmäßigen Abständen entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklung angepasst wird. Der Mustervertrag nimmt dabei seit vielen Jahren auf den Verbraucherpreisindex (VPI) Bezug, welcher regelmäßig vom Statistischen Bundesamt ermittelt und sodann auch veröffentlicht wird.

I. Beachtung von § 9a Erbbaurechtsgesetz bei Erbbauzinsanpassungen

Die Entwicklung dieses Indexes war in den vergangenen Jahrzehnten eher moderat und verlief entsprechend der stetig moderaten Inflation.

Seit 2022 ist jedoch, wie auch bei der Inflation, ein sehr starker Anstieg des VPI zu verzeichnen.

Aufgrund dieses erheblichen Anstiegs kommt nunmehr § 9a Erbbaurechtsgesetz zur Anwendung, welcher die Erhöhungsmöglichkeiten bei Erbbaurechten zur Wohnnutzung stark einschränkt. Übrige Erbbaurechte sind von dieser gesetzlichen Begrenzung nicht betroffen.

Die gesetzliche Regelung lautet:

*„Dient das auf Grund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken, so begründet eine Vereinbarung, daß eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann, einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nur, soweit diese unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig ist. Ein Erhöhungsanspruch ist regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluß eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.[...]“*

§ 9a Erbbaurechtsgesetz ist nach der BGH-Rechtsprechung so auszulegen, dass bei einer Anpassung nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung (VPI-Index) zu betrachten ist, sondern auch die Einkommensentwicklung (Bruttomonatsverdienste). Der BGH addiert dabei die Entwicklungen beider Indexe und halbiert das Ergebnis sodann. Dieser Wert stellt die maximal mögliche Erhöhung dar.

Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass der BGH hierbei auf die Entwicklung seit Vertragsschluss und nicht seit der letzten Anpassung abstellt.

Bisher haben sich die Löhne zumeist besser entwickelt als die Inflation. Da wir in den Mustererbbaurechtsverträgen jedoch stets nur auf den VPI abgestellt haben, waren die Anpassungen stets unterhalb des gesetzlich Möglichen.

Durch den starken Anstieg wird nunmehr jedoch geprüft werden müssen, ob die nach dem VPI vertraglich vereinbarten Anpassungen rechtlich zulässig sind.

Wir gehen derzeit davon aus, dass regelmäßig alle Erbbaurechte zu Wohnzwecken von der Kappungsgrenze betroffen sind, die nach 2011 abgeschlossen wurden. Doch auch ältere Erbbaurechte können betroffen sein.

Es ist daher derzeit erforderlich, stets eine Kontrollrechnung durchzuführen. Dabei werden zwei Zeiträume betrachtet werden müssen:

1. Zeitraum der aktuellen Anpassungsmöglichkeit nach VPI (zwischen letzter Anpassung und der Neuanpassung)
2. Zeitraum der Anpassungsgrenze nach § 9a ErbbauRG (zwischen Vertragsschluss und Neuanpassung)

Eine Berechnung, wonach nur bei der jetzigen Anpassung eine Berechnung nach § 9a ErbbauRG vorgenommen wird, ist nicht möglich, da auch diese rechtlich unzulässige Erhöhungsbeträge hervorbringen könnte.

Um die Arbeit in den Kirchlichen Verwaltungsämtern zu erleichtern, haben wir eine Excel-Matrix entwickelt, in der auch die erforderlichen Indexwerte als Anlage hinterlegt sind. Die Matrix nimmt beide Rechnungen vor und weist den zulässigen neuen Erbbauzins aus. Auch werden daraus Parameter zur Verfügung gestellt, die für ein Anpassungsschreiben erforderlich sein können.

Die Excel-Matrix ist ab sofort im LKI in der Sammlung der Musterverträge des Immobilienreferats für KVA-Mitarbeitende zugänglich. Sollten Ihre Mitarbeitenden noch über keinen Zugriff auf den LKI-Ordner verfügen, können Sie uns diese gerne über die Emailadresse [referat63@ekbo.de](mailto:referat63@ekbo.de) benennen. Wir würden die Freischaltung kurzfristig veranlassen. Voraussetzung ist dabei ein Account im LKI. Die Übersendung eines Zugangslinks wird leider nicht möglich sein.

Ergänzend werden wir in den kommenden Wochen auch Textbausteine zur Verfügung stellen.

Die Excel-Matrix wurde von uns nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und anhand verschiedener Probefälle getestet. Gleichwohl bitten wir um Verständnis, dass die Matrix lediglich ein Unterstützungstool darstellt, um vorhandene Ergebnisse nochmals zu prüfen. Zur Sicherheit raten wir dazu, die erforderlichen Kontrollrechnungen stets auch noch einmal selbst bzw. mit den bisher bereits genutzten Programmen durchzuführen.

Sollten Sie feststellen, dass der neu mögliche Erbbauzins unter dem bisher geforderten Erbbauzins liegt, bitten wir Sie, mit dem Immobilienreferat Kontakt aufzunehmen.

## II. Neues Basisjahr 2020 des VPI

Seit Anfang 2023 hat das Statistische Bundesamt das Jahr 2020 als neues Basisjahr (Basis=2020) festgelegt. Bei neu abzuschließenden Verträgen sollte darauf geachtet werden, dass dieses Basisjahr im Vertrag genannt wird.

Üblicherweise führt die Einführung eines neuen Basisjahres nicht dazu, dass es zu Veränderungen früherer Werte kommt, da im Grunde nur die Nulllinie verschoben wird.

Das Statistische Bundesamt hat bei der Einführung des Basisjahres 2020 jedoch aufgrund der hohen Inflation einige Neuberechnungen für die Monatswerte ab Januar 2020 vorgenommen, sodass diese im Verhältnis leicht von den Monatswerten des früheren Basisjahres 2015 abweichen können.

Weitere Hinweise hierzu finden Sie auf der Seite des Statistischen Bundesamtes unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/aktuell.html>

Diese Neuberechnung hat zur Folge, dass frühere Berechnungen auf Grundlage des alten Basisjahres 2015 leicht anders ausfallen können, als aktuelle Berechnungen auf Grundlage des neuen Basisjahres 2020. Wichtig für die laufende Verwaltung ist, dass aufgrund dessen keine Korrekturen früherer Anpassungsforderungen durchgeführt werden müssen. Die früheren Berechnungen waren seinerzeit zutreffend und wirken weiter fort.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Czubaj