

Pressemitteilung

Indexmieten: Das Erbbauerecht schützt besser vor Kostensteigerungen als das Mietrecht



Berlin, 24.11.2022. Sowohl Bayern als auch Hamburg setzen sich momentan mit Bundesratsinitiativen dafür ein, Indexmieten zu begrenzen. Im Erbbauerecht gibt es hierfür schon seit Langem eine gesetzliche Regelung. Darauf weist der Deutsche Erbbauerechtsverband hin.

In Deutschland sind Mieterhöhungen, die sich am Verbraucherpreisindex orientieren, gängige Praxis. Für Mieterinnen und Mieter können diese sogenannten Indexmieten aber Nachteile bergen. Denn: Wenn – wie im Moment – die Lebenshaltungskosten steigen, sind sie doppelt benachteiligt.

Die Justizministerkonferenz befasste sich schon im Sommer 2022 mit dem Thema und forderte den Bundesjustizminister dazu auf, „die Einführung einer wirksamen dämpfenden Regelung für die Erhöhung von Indexmieten zu prüfen, die eine doppelte Belastung der Mieterinnen und Mieter durch steigende Energiepreise vermeidet“. Die Bundesländer Bayern und Hamburg setzen sich momentan mit Bundesratsinitiativen dafür ein, Indexmieten stärker zu regulieren. Konkret fordert zum Beispiel Hamburg, die Erhöhung von Indexmieten auf 3,5 Prozent pro Jahr zu begrenzen.

Erhöhung des Erbbauzinses nur begrenzt möglich

„In Deutschland sind Erbbaurechtsnehmer in dieser Hinsicht besser geschützt als Mieter“, sagt Ingo Strugalla, der Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands. Zwar richten sich in 88 Prozent der Erbbaurechtsverträge die Anpassungen des Erbbauzinses nach dem Verbraucherpreisindex, wie eine Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbands aus dem Jahr 2020 ergab. Aber: Laut dem Erbbaurechtsgesetz ist die Erhöhung des Erbbauzinses „unbillig“, wenn sie „über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht“ (§ 9a ErbbauRG).

Diese „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ bezieht sich nicht nur auf den Verbraucherpreisindex, sondern auch auf die Entwicklung der Einkommensverhältnisse, die sich aus dem Index der Bruttoverdienste des Statistischen Bundesamtes ergibt. Aus beiden Faktoren wird zur Berechnung des neuen Erbbauzinses ein Mischindex gebildet.

Das bedeutet: Wenn die Einkommen geringer ansteigen als die Preise, darf auch der Erbbaurechtszins nicht parallel zum Verbraucherpreisindex angehoben werden.

Außerdem dürfen die Anpassungen des Erbbauzinses – anders als im Mietrecht – nicht jährlich erfolgen. „Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses darf frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden“, heißt es dazu im Erbbaurechtsgesetz (§ 9a ErbbauRG).

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Ingo Strugalla. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Medienkontakt:

CCAW PR und Text

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: DERV@ccaw-pr.de

Bild:

Stadt in Deutschland

Quelle: Pixabay/Peggy_Marco

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter DERV@ccaw-pr.de. Danke!