



Blick *Punkt*

Erbbaurecht

**Sonderinformationen: Angebot
zu einer besonderen Laufzeitverlängerung**

Aus: Blickkontakt 2026-04 (Mit Korrekturen u.a. wegen neuer, niedrigeren Bodenrichtwerte für 2026)

Erbbaurecht –Verlängerungsangebot

Die Evangelische Paulusgemeinde Raunheim ist – als Rechtsnachfolgerin der beiden ehemals selbständigen Kirchengemeinden in Raunheim – Eigentümerin einer Anzahl von Baugrundstücken, die im Erbbaurecht über eine längere Laufzeit (in der Regel 75 bzw. 99 Jahre) verpachtet wurden.

Manche dieser Erbbaurechte wurden schon in den 1960er Jahren notariell abgeschlossen. Erste Erbbaurechte laufen in den nächsten 15 (nach 75 Jahren) bzw. 35 Jahren (nach 99 Jahren) aus.

In letzter Zeit hat es eine Anzahl von Rückfragen zu den Möglichkeiten der Laufzeitverlängerung gegeben.

Rechtlich ist es nach dem Erbbaurechtsgesetz (§ 20) sogar bei aktuellen Verkäufen des Erbbaurechts notwendig Laufzeiten schon zu verlängern. Denn Banken dürfen Finanzierungen nur dann vergeben, wenn die Laufzeit des Erbbaurechts mindestens 10 Jahre länger ist als die Tilgung der gewünschten Grundschuldbelastung.

Auch im Zuge der deutlich in den letzten Jahren und Jahrzehnten gestiegenen Bodenrichtwerte in Raunheim hat sich der Kirchenvorstand Gedanken gemacht, wie man einerseits langfristige und andererseits werterhaltend für die Erbbaurechtsnehmer Laufzeitverlängerungen anbieten kann.

Generell fallen 4% Erbbauzins auf den aktuellen Bodenrichtwert an. Für diesen Pachtzins auf den Boden entfällt für den Erbbaurechtsnehmer der Kaufpreis des Grundstückes als auch z.B. die dafür beim (An-) Kauf eines Erbbaurechts fällige Grunderwerbssteuer von aktuell 6% samt Nebenkosten.

Das Erbbaurecht (eigentlich nur der Wert der Gebäudesubstanz ohne Grundstück) – wenn es verkauft wird – erfährt auch eine deutliche Wertsteigerung sofern der Bodenrichtwert steigt; selbst dann, wenn die Gebäudesubstanz nicht modernisiert wird.

Insofern wird bei Verlängerungen der Laufzeit des Erbbaurechts auch für den Verlängerungszeitraum der aktuelle Bodenrichtwert in Ansatz gebracht und als Grundlage der neuen Zinsberechnung für den gewünschten Verlängerungszeitraum verwendet.

Besonderes Angebot der Paulusgemeinde

Der Kirchenvorstand hatte der zuständigen Behörde der Landeskirche einen Vorschlag unterbreitet, die einen reduzierten Prozentsatz (hier 1% statt der üblichen 4%) vorgeschlagen, sofern die Verlängerung einheitlich auf 75 Jahre erfolgt.

Korrektur: Dazu sollen die neuen **Bodenrichtwerte zum 1.1.2026** als Grundlage dienen, die niedriger ausfallen als in 2024. Das Angebot sollte lediglich für natürliche Personen (nicht Unternehmen) und für private Wohngebäude gelten, sofern die Restlaufzeit weniger als 50% der ursprünglichen Erbbaurechtslaufzeit umfasst.

Dieses besondere Angebot gilt nur bei Abschluss im Jahr 2026. Damit soll den bestehenden Erbbaurechtsnehmern, ggf. Erben oder Käufern eine langfristige Sicherheit bis über das Jahr 2100 angeboten werden.

Die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung der Landeskirche (ZPV) als zuständige, vorgesetzte Genehmigungsbehörde hat dahingehend interveniert, dass der Erbbauzinssatz mindestens 2% auf den aktuellen Bodenrichtwert betragen soll.

Insofern kann die Paulusgemeinde nun den in 15-35 Jahren auslaufenden Erbbaurechtsverträgen der 1960er Jahre ein besonderes Angebot unterbreiten, um die Laufzeiten bis 2100 bzw. darüber hinaus zu verlängern.

Angebotskonditionen der Erbbaurechts-Verlängerung:

- 2% Erbbauzins auf Basis des Bodenrichtwertes zum Stichtag 1.1.2026 (weil niedriger als in 2024)
- Vom Bodenrichtwert werden 50€/qm für die Berechnung abgezogen (für gezahlte Erschließungskosten).
- Das Erbbaurecht wird auf insgesamt 75 Jahre verlängert.
- Der neue Erbbauzins wird durch eine Mischkalkulation berechnet, die wie folgt ermittelt wird:
Verbleibende Restlaufzeit x bisherigen jährlichen Erbbauzins PLUS die zusätzliche neue Laufzeit auf 75 Jahre x den neuen jährlichen Erbbauzins nach den vorstehenden Eckwerten GETEILT durch 75 Jahre.

Auch wenn sich dadurch eine deutliche Erhöhung des bisherigen Jahres-Erbbauzinsbetrages (für die aktuelle Restlaufzeit) ergibt, wird nun zum einen eine langfristige Sicherheit auch in den Werterhalt bzw. die Wertsteigerung des Gebäudes ermöglicht. Andererseits wird eine im Verhältnis zur Wertsteigerung höchst moderate Anpassung vorgenommen.

Die **aktuellen Bodenrichtwerte** können Sie online einsehen:

Bodenrichtwerte für Hessen:
<https://hvbg.hessen.de/immobilienwerte/boris-hessen>

Achtung: Mitte April 2026 wurden niedrigere Bodenrichtwerte für 2026 als in 2024 veröffentlicht. Als Grundlage werden nun die niedrigeren Bodenrichtwerte von 2026 herangezogen.

Berechnungsbeispiel (MUSTER):

Das Erbbaurecht endet z.B. in 15 Jahren (2041).

Der aktuelle Erbbauzins beträgt 700 €/Jahr.

Nach dem vorliegenden Angebot wird das Erbbaurecht um 60 Jahre bis ins Jahr 2101 verlängert.

Das **Grundstück** ist z.B. 400 qm groß. Der Bodenrichtwert liegt bei 600 €/qm (=> Aktueller Wert: **240.000 €**)

Ein neuer Erbbauzins für 75 Jahre wird wie folgt berechnet:

$400 \text{ qm} \times 550 \text{ €} (600 \text{ €} \text{ ./. } 50 \text{ € Erschließungskosten}) \times 2\% = 4.400 \text{ Euro / Jahr für den Verlängerungszeitraum (60 J.)}$

Der neue Erbbauzins jährlich ergibt sich aus dem gemittelten Wert über die neue Laufzeit im Angebot auf 75 Jahre.

- a) Bisheriger Zins (15 Jahre): $15 \text{ Jahre} \times 700 \text{ €} = 10.500 \text{ €}$
- b) Erbbauzins neu (60 J.): $60 \text{ Jahre} \times 4.400 \text{ €} = 264.000 \text{ €}$
- c) Erbbauzins (neu): $274.500 \text{ €} / 75 \text{ Jahre} = 3.660 \text{ €/Jahr}$**

Statt einem Kaufpreis von 240.000 € (plus 6 % Grunderwerbssteuer; ggf. 4% Finanzierungszinsen von 9.600 € allein im 1. Jahr) fallen für das Grundstück somit 3.660 € Erbbauzins jährlich an.

Dies mag auf den ersten Blick nun eine hohe Summe sein, ist aber im Verhältnis zu der „Wertsteigerung“ auch des Erbbaurechtes (also die Verkaufssumme für die reine Immobilie ohne Grundstück) sehr moderat. Wie schon ausgeführt würde für einen Kauf des hier angenommenen MUSTER-Grundstückes (siehe oben) zudem Grunderwerbssteuer in Höhe von 14.400 € anfallen; sowie die Finanzierungskosten eines Kaufes.

Da seitens der Paulusgemeinde bzw. der Landeskirche aber keine Grundstücke zum Verkauf stehen, dienen die Informationen als Hinweise auf die „Ersparnis“, die sich durch das Erbbaurecht auch ergeben.

MAILEN SIE UNS BEI INTERESSE

Sofern Sie sich für dieses besondere Angebot allein für das Jahr 2026 interessieren, schreiben Sie eine E-Mail an (bitte keine Anrufe, weil wir so keine Auskünfte geben können):

MAIL: erbbau@paulusgemeinde-raunheim.de

ZWINGEND zur Bearbeitung müssen Sie die korrekten Namen des aktuellen Erbbaurechtsnehmers nach Erbbauvertrag angeben, das Grundstück (Adresse und Flurbezeichnung) sowie Ihren aktuellen jährlichen Erbbauzins.

Nach unseren Unterlagen betrifft dieses Angebot folgende Erbbaurechte, sofern diese nicht schon individuell verlängert wurden (bitte schauen Sie selbst konkret nach!):

- Neckarstraße (1963 auf 99 Jahre abgeschlossen)
- Heinrich-Heine-, Klopstock-, Herman-Löns-, Hasslocher-, u.a. Straßen (ab ca. 1966 auf 75 Jahre abgeschlossen).