

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Erbbauzins soll steigen: Das Schreiben mit Vertrag und persönlichem Wohnbudget gemeinsam prüfen

Wie reagiere ich auf eine angekündigte Erbbauzinserhöhung, ohne Vertrag und gesetzliche Grenzen durch meine eigene Budgetrechnung zu ersetzen?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Für dein auf Erbbaurecht beruhendes Wohnen wird eine höhere laufende Zahlung verlangt. Neben dem bestehenden Kredit könnte das den monatlichen Spielraum verkleinern. Bevor du die neue Zahl endgültig übernimmst, sind zwei Prüfungen nötig: die rechtliche beziehungsweise vertragliche Grundlage und die persönliche finanzielle Folge. Keine ersetzt die andere.

Das Schreiben mit dem richtigen Vertragsstand verbinden

Sichere Vertrag, Nachträge, bisherige Erhöhungen und das aktuelle Schreiben. Notiere verlangten Betrag, vorgesehenen Beginn und die genannte Berechnung. Prüfe zunächst, ob Jahres- und Monatszahlen dieselbe Grundlage verwenden. Ein missverständlicher Zeitraum kann bereits die eigene Budgetrechnung verfälschen.

Eine unklare Forderung wird nicht allein deshalb als wirksam bestätigt, weil du sie vorsorglich rechnen kannst. Umgekehrt entscheidet eine knappe persönliche Haushaltslage nicht allein über ihre rechtliche Berechtigung. Hole bei offenen Fragen passende Beratung ein.

Die gesetzliche Grenze nur im passenden Rahmen lesen

§ 9a ErbbauRG enthält für Wohnzwecke Grenzen bei vereinbarter Erbbauzinsänderung. Die Norm stellt unter anderem auf Billigkeit und allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse ab und beschreibt Ausnahmen. Ein Erhöhungsanspruch kann frühestens nach den dort genannten Dreijahresabständen geltend gemacht werden. Bei teilweiser Wohnnutzung wird ein angemessener Teilbetrag gesondert behandelt. [\[ERBBAU9A\]](#)

Damit ist noch nicht berechnet, welche Erhöhung dein Vertrag erlaubt. Insbesondere wird eine allgemeine Grundstückspreissteigerung nicht ohne Prüfung als passende Grundlage eingesetzt. Die tatsächliche Klausel und der zeitliche Verlauf müssen fachlich zugeordnet werden.

Den Zahlungsunterschied daneben rechnen

Im fiktiven Beispiel steigt ein angenommener Jahresbetrag von 2.400 auf 3.000 Euro. Die Differenz beträgt 600 Euro pro Jahr beziehungsweise rechnerisch 50 Euro pro Monat bei gleichmäßiger Verteilung. Das sagt nichts über die rechtliche Zulässigkeit dieser Beispielerhöhung aus.

Bei einer tatsächlich anderen Zahlungsweise muss der Geldbedarf zum wirklichen Termin passen. Die monatliche Rücklage für den Jahresbetrag ist eine eigene Organisationsentscheidung, keine Änderung der vereinbarten Fälligkeit. Stelle die zusätzliche Belastung neben Kreditrate und übrige Wohnzahlungen.

Mit zwei getrennten Ergebnissen weiterarbeiten

Halte fest, welche Grundlage noch geprüft wird und welche vorläufige finanzielle Wirkung du gerechnet hast. Kläre die angemessene Reaktion auf das konkrete Schreiben rechtzeitig. Der Artikel empfiehlt keine eigenmächtige Zahlungseinstellung und nennt keine allgemeine Widerspruchsfrist.

Ist der rechtlich passende Betrag bestätigt, wird die laufende Planung entsprechend aktualisiert. Bleibt ein Streit, bleibt er als solcher sichtbar. Auf diese Weise wird eine Erhöhung weder durch eine rein persönliche Budgetzeile anerkannt noch durch eine unpassende allgemeine Prozentregel abgetan. Vertrag und Tragfähigkeit erhalten jeweils die Prüfung, die sie benötigen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Erbbaurechtsvertrag

Trag Vertragsdatum, Nachträge und bisherige Erhöhungen mit Datum ein.

02 / Schreiben zur Erhöhung

Notiere Absender, Datum, verlangten Betrag und vorgesehenen Beginn.

03 / Genannte Berechnung

Trag ein, wie die Erhöhung im Schreiben begründet und berechnet wird.

04 / Zahlungszeitraum

Notiere, ob die Beträge jährlich oder monatlich gelten und wann sie fällig sind.

05 / Bisheriger und neuer Betrag

Trag beide Beträge und die Differenz ein, je Zahlungstermin.

06 / Wohnbudget mit Kredit

Notiere Kreditrate und übrige Wohnzahlungen und was nach der Erhöhung bleibt.

07 / Offene Fragen

Liste auf, welche Punkte zur Grundlage der Erhöhung noch geprüft werden.

08 / Beratung und Antwort

Trag ein, wer das Schreiben prüft, den Termin und bis wann du antwortest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ERBBAU9A] ErbbauRG § 9a – Grenzen der Erbbauzinserhöhung bei Wohnzwecken

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0064-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.