

Vollstreckbare Ausfertigung

Verkündet am 22.02.2013



Reher
Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

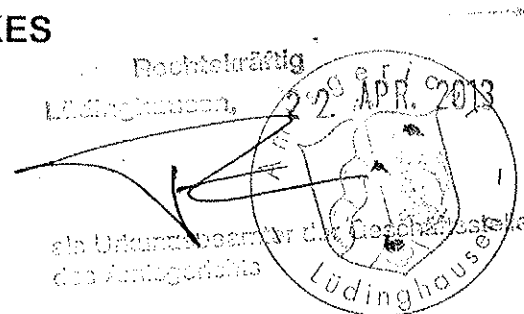
Verf.	Frist not.	Kfz. Nr.	Möbl.
RA	EINGEGANGEN		Kaufm. d. S.
SB	23. APR. 2013		Nachspr.
Bank	SVEN HARDEGEN RECHTSANWALT		Zeh. d. S.
z. d. A.			Stek. d. S.

Amtsgericht Lüdinghausen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



der Arenberg-Meppen GmbH, vertr. d. d. Gf. Werner Frölich, Haselünner Str. 17,
49716 Meppen,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Sven Hardegen, Rheinstr. 41,
64283 Darmstadt,

g e g e n

die

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr. Bongartz, Kastner und
Kollegen, Bocholter Str. 4, 46325 Borken,

hat die 11. Zivilprozeßabteilung des Amtsgerichts Lüdinghausen
im schriftlichen Verfahren am 22.02.2013
durch die Richterin am Amtsgericht Koberstein-Schwarz
für Recht erkannt:

1.

Die Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung des jährlichen Erbbauzinses für das
Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Ascheberg, Flur 3, Flurstück Nr. 624/0
von 750,52 € zuzüglich 188,86 € auf insgesamt 939,38 € jährlich ab 01.01.2012

zuzustimmen.

2.

Die Beklagte wird verurteilt, in Abteilung II des Erbbaugrundbuches von Ascheberg Blatt (an dem Grundstück Flur Flurstück Nr.) zusätzlich zur bereits eingetragenen Erbbaureallast über 156,46 €, die Eintragung einer weiteren Erbbaureallast in Höhe von 782,92 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer ab dem Tag der Eintragung im Rang der Vormerkung ansonsten an rangbereitetester Stelle zu bewilligen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Im vorliegenden Rechtsstreit begehrt die Klägerin von der Beklagten Zustimmung zur Erhöhung des Erbbauzinses und entsprechende Eintragung in Abteilung II des Erbbaugrundbuches. Dem Rechtsstreit liegt der Erbbauvertrag des Notars Schnieder, Urkunden-Nr. 1003/1961 vom 16. November 1961, zugrunde. In dem Vertrag ist die Arenberg-Nordkirchen Grundbesitzverwaltung GmbH als Rechtsvorgängerin bezeichnet. Mit Wirkung zum 01.01.2010 ist die Klägerin Rechtsnachfolgerin der aufgelösten Arenberg-Nordkirchen Grundbesitzverwaltung GmbH geworden. In dem Vertrag ist im Übrigen die

als Rechtsvorgängerin der Beklagten bezeichnet.

Mit dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag bestellte die Rechtsvorgängerin der Klägerin an ihrem in dem Vertrag unter der vormaligen Flurbezeichnung ausgewiesenen Grundstück (1480 m²) ein Erbaurecht zum Zwecke der Bebauung mit einem Wohnhaus und vereinbarte mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 306,00 DM (156,46 €) entsprechend 20,675 Pfg/m². In § 14 des Vertrages (Bl. 12 d.A.) heißt es:

„ Die Grundstückseigentümerin und der Erbbauberechtigte sind berechtigt, von 5 zu 5 Jahren, außerdem in der Zwischenzeit bei eingetretenem außergewöhnlichen Anlaß, eine Erhöhung oder Herabsetzung des Erbbauzinses den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend zu fordern, wenn dieser unter 4 % des gemeinen Wertes des Grundstücks sinkt oder darüber steigt.“

Das Erbbaurecht wurde in das Grundbuch eingetragen.

In der Vergangenheit ist der Erbbauzins mehrmals erhöht worden, zuletzt zum 01.10.2006.

Mit Schreiben vom 06.09.2011 hat die Klägerin erneut eine Anhebung des Erbbauzinses zum 01.01.2012 vorgenommen, und zwar von zuletzt 750,52 € um 188,86 € auf insgesamt 939,38 € p.a. (Bl. 16 d.A.).

Aufgrund des Verkaufs einer Teilfläche des Erbbaugrundstückes mit Zustimmung der Beklagten und der damit verbundenen katastermäßigen Neuvermessung des Grundstückes im Jahre 2011 hat sich dieses von ursprünglich 1480 m² auf 1341 m² reduziert.

Wegen der Berechnung der Erhöhung und der Rechtsausführungen der Klägerin wird auf die Klageschrift und den Schriftsatz vom 24.04.2012 Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

1.

Die Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung des jährlichen Erbbauzinses für das Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Ascheberg, Flur , Flurstück Nr.) von 750,52 € zuzüglich 188,86 € auf insgesamt 939,38 € jährlich ab dem 01.01.2012 zuzustimmen.

2.

Die Beklagte wird verurteilt, in Abteilung II des Erbbaugrundbuches von Ascheberg Blatt : (an dem Grundstück Flur , Flurstück Nr.) zusätzlich zur bereits eingetragenen Erbbaureallast über 156,46 €, die Eintragung einer weiteren Erbbaureallast in Höhe von 782,92 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer ab dem Tag der Eintragung im Rang der Vormerkung an rangbereitetester Stelle zu bewilligen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte macht geltend: § 14 des Erbbaurechtsvertrages nenne zwei Kriterien für eine Neuberechnung des Erbbauzinses, den 5-Jahres-Zeitraum sowie die Veränderung des gemeinen Wertes des Grundstückes um unter oder über 4 %. Die Klägerin nehme lediglich nach Ablauf von fünf Jahren eine neue Index-Berechnung

vor. Wegen der Einzelheiten der Ausführungen der Beklagten wird auf die Klageerwiderungsschrift sowie auf den Schriftsatz vom 18.12.2012 Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Gutachtens des Sachverständigen Manfred Kauke. Auf den Inhalt des Gutachtens vom 30. November 2012 (Bl. 53 ff. d.A.) wird verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Beklagte ist gem. § 14 des Erbbaurechtsvertrages verpflichtet, die geforderte Zustimmung zu erteilen.

Gemäß § 14 kann der Erbbauzins alle fünf Jahre „den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend“ neu berechnet werden. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.10.2006. Der 5-Jahres-Zeitraum ist verstrichen.

Bei der vertraglichen Anpassungsvereinbarung „den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend“ geht die Rechtsprechung davon aus, dass hierbei auf die prozentualen Steigerungen abzustellen ist, die nach den vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Indexzahlen einerseits die Lebenshaltungskosten eines vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittleren Einkommen, andererseits die Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie die Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel erfahren haben (BGH NJW 1980, 181, BGH NJW 1972, 2382), und zwar bezogen auf die Zeit seit Abschluss des die Anpassungsklausel enthaltenden Vertrages (BGH NJW 1977, 433). Nach der Rechtsprechung des BGH sind der Lebenshaltungskostenanstieg und der Einkommensanstieg mit gleichem Gewicht zu berücksichtigen, also das Mittel aus den Anstiegswerten dieser beiden Kriterien ist maßgebend (vgl. BGH a.a.O.).

Die danach maßgebenden Zahlen stellen sich nach dem Ergebnis des Gutachtens des Sachverständigen Kauke wie folgt dar:

1.

Nach den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes hat sich der Index der **durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste von Arbeitnehmern in der Wirtschaft in Deutschland** in der Zeit von **November 1961** bis zum **1. Quartal 2011** prozentual um erhöht.

835,19 %

2.

Nach den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes ist der **Verbraucherpreisindex für Deutschland** in der Zeit von **November 1961** bis **August 2011** prozentual um **288,11 %** gestiegen.

3.1

Der **Mittelwert** aus den errechneten Steigerungen beträgt $(835,19 \% + 288,11 \%) / 2 =$ **561,65 %**

3.2

Der auf die veränderte Grundstücksfläche von 1.341 qm bezogene **ursprüngliche Erbbauzins** i. H. von **142,34 €** ist somit einem Umfang von $(142,34 € \times 561,65 \% =)$ **799,45 €** zu erhöhen.

Entsprechend der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (November 1961) bis zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens (26.09.2011) ergibt sich somit – für das streitgegenständliche Grundstück bei einer Größe von 1.341 m² ein Erbbauzins von 941,79 €. Der seitens der Klägerin begehrte Erbbauzins liegt somit im Rahmen der vorstehenden Berechnungen.

Die Klägerin hat im Übrigen bei der Prüfung der vertraglichen Anpassungsmöglichkeit nach § 14 des Erbbaurechtsvertrages zu Recht auf die Grundstückswerte zum 01.01.2011 abgestellt. Nach dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien lagen die Verkehrswerte für vergleichbare Grundstücke im Bereich Langenölser Straße (Stand 01.01.2011) bei 120,00 €/m². Bei einer Grundstücksgröße von 1341 m² ergibt sich ein Verkehrswert von 160.920,00 €. 4 % hiervon betragen 6.436,80 €, einem danach vertraglich maximal zulässigen Erbbauzins per anno.

Auf die Frage – so der Beklagten-Vertreter – ob eine entsprechende Veränderung seit der letzten Erbbauzinsanpassung im Jahre 2006 stattgefunden hat, kommt es nicht an. In der Vergangenheit hat die Klägerin bei den bisherigen Erbbauzinsenerhöhungen wegen des bei Vertragsabschluss im Jahre 1961 noch nicht existierenden § 9a ErbbauRG die hiernach mögliche Erhöhung nicht in voller Höhe ausgeschöpft. Die Beklagte kann somit nicht einwenden, die Grundstückspreise seien seit 2006 nicht mehr gestiegen (vgl. BGH NJW 2007, 709, 710). Der Erbbauzins kann erhöht werden, wenn seit der letzten Erhöhung zwar der Wert des Erbbaugrundstücks nicht gestiegen ist, aber die letzte Erhöhung nach § 9 a ErbbauRG auf die seit dem Vertragsabschluss eingetretenen Änderungen der

allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse begrenzt und deshalb die nach der vertraglichen Vereinbarung an sich mögliche Erhöhung nicht zulässig war (BGH NJW 2007, 510).

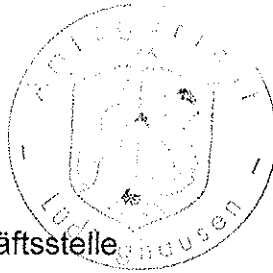
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11 ZPO.

Streitwert: 3.401,23 €

Koberstein-Schwarz

Ausgefertigt

Froning, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Vorstehende Ausfertigung wird der Klägerin zu Hd. RA. Hardegen zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt.

Diese Entscheidung wurde der Beklagten, z.Hd. Rechtsanwälte Dr. Bongartz, Kastner und Kollegen, am 27.02.2013

zugestellt.

Lüdinghausen, 1. APR. 2013

Froning, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

