

hat das Amtsgericht Meppen auf die mündliche Verhandlung vom 04.06.2014 durch die Richterinnen am Amtsgericht Schneckenberger für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung des jährlichen Erbbauzinses für das Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Haselünne, Flur [REDACTED] Flurstück Nr. [REDACTED], [REDACTED], 49740 Haselünne, von 280,94 € zuzüglich 441,50 € auf insgesamt 722,44 € jährlich ab 01.10.2013 zuzustimmen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, in Abteilung II des Erbbaugrundbuches von Haselünne Blatt [REDACTED] (an dem Grundstück Flur [REDACTED], Flurstück Nr. [REDACTED]) zusätzlich zur bereits eingetragenen Erbbaureallast über insgesamt 238,77 €, die Eintragung einer weiteren Erbbaureallast in Höhe von 483,67 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer ab dem Tag der Eintragung im Rang der Vormerkung ansonsten an rangbereitetester Stelle zu bewilligen,

sowie

als Nebenforderung Kosten (nicht anzurechnenden Teil der anwaltlichen Geschäftsgebühr gemäß §§ 2 II, 13 RVG Nr. 2300 VV RVG) in Höhe von 218,72 € zu zahlen.
3. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 3.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 20.11.1961 bestellte die Rechtsvorgängerin der Klägerin den Rechtsvorgängern der Beklagten auf die Dauer von 99 Jahren ein Erbbaurecht an dem Grundstück [REDACTED] Haselünne. Das Erbbaurecht wurde zum Zwecke der Bebauung mit einem Wohnhaus bestellt. Es wurde ein jährlicher Erbbauzins von 204,00 DM vereinbart. Zu seiner Änderung heißt es in § 14 des Vertrages: „Die Grundstücks-

eigentümerin und der Erbbauberechtigte sind berechtigt, von 5 zu 5 Jahren, ... , eine Erhöhung oder Herabsetzung des Erbbauzinses den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend zu fordern, wenn dieser unter 4,75 % des gemeinen Wertes des Grundstücks sinkt oder darüber steigt. Das gilt insbesondere bei einer Währungsumstellung, Geldentwertung oder Ähnlichem, die Kaufkraft des dann im Umlauf befindlichen Geldes beeinflussenden Ereignis.“ Wegen des weiteren genauen Inhaltes und Wortlautes des der Klage zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrages wird auf die Fotokopie verwiesen, die die Klägervertreter mit der Klageschrift als Anlage K 1 zur Gerichtsakte gereicht haben (Bl. 10 - 16 der Akte).

Das Erbbaurecht wurde infolge in das Grundbuch eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 26.03.1985 ist das streitgegenständliche Erbbaurecht von den Rechtsvorgängern auf die Beklagte übertragen worden, die ausweislich von § 2 in sämtliche Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages eingetreten ist. Wegen des Inhaltes dieses Vertrages wird auf die Fotokopie verwiesen, die die Klägervertreter als Anlage K 2 zur Klageschrift eingereicht haben (Bl. 17 - 19 der Akte). Der Rechtswechsel wurde in das Grundbuch eingetragen.

In der Vergangenheit ist der Erbbauzins mehrmals erhöht worden:

Das erste Erhöhungsverlangen datiert vom 18.08.1972 (Bl.39 d.A.) Ein weiteres Erhöhungsverlangen datiert vom 29.12.1975 (Bl. 40 d.A.).

Die weiteren Erhöhungsverlangen datieren vom 20.09.1982 (Bl. 41 d.A.)und 21.09.1987 (Bl. 42 d.A.). Die Klägerin hatte die Erhöhungen des Erbbauzinses anfangs aufgrund der Veränderungen der Kosten für die Gesamtlebenshaltung berechnet. Bei den darauffolgenden Erhöhungen des Erbbauzinses hatte sie sodann die Veränderungen des Lebenshaltungsindex für die Berechnung der Erhöhungen zu Grunde gelegt. Die Klägerin hatte den Betrag der Erhöhung ermittelt, indem sie die prozentuale Veränderung des Indexes auf den bei Vertragsbeginn vereinbarten Erbbauzins bezogen hatte. Dies gilt auch für die weiteren Erhöhungsverlangen vom 28.09.1992 und 29.09.1997, wegen deren genauen Inhaltes auf die Fotokopien verwiesen wird, die der Beklagtenvertreter mit Schriftsatz vom 26.03.2014 zur Gerichtsakte gereicht hat (Bl. 43 - 44 d.A.).

Ein weiteres Anpassungsbegehren der Klägerin erfolgte mit Schreiben vom 28.05.2003. Dieses Anpassungsbegehren wurde aber in der Folgezeit zurückgezogen.

Das streitgegenständliche Anpassungsschreiben der Klägerin datiert vom 07.06.2013. Mit diesem Schreiben verlangt die Klägerin eine Anhebung des Erbbauzinses zum 01.10.2013 von zuletzt 280,94 € um 441,50 € auf insgesamt 722,44 € p.a. Da im Grundbuch der bisherige Erbbauzins nicht in voller Höhe, sondern mit 238,77 € gewahrt ist, begehrt die Klägerin mit der Klage zusätzlich die Eintragung einer weiteren Erbbaureallast in Höhe von 483,67 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer in Abteilung II des Erbbaugrundbuches. Mit dem Erhöhungsverlangen vom 07.06.2013 wurde die Beklagte aufgefordert der Änderung ab dem 01.10.2013 zuzustimmen und die entsprechenden Erklärungen in öffentlich beglaubigter Form zu unterschreiben sowie zusätzlich zur bereits eingetragenen Erbbaureallast über insgesamt 238,77 € die Eintragung einer weiteren Erbbaureallast über die bisher nicht gewährte Erhöhungen einschließlich des weiteren Erhöhungsbetrages in Höhe von zusammen 483,67 € jährlich zu bewilligen. Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten teilte mit Schreiben vom 15.10.2013 mit, dass seine Mandantin die eingeforderten Erklärungen nicht abgeben werde und eine Erbbauzinsanpassung insgesamt ablehne.

Die Klägerin berechnet die verlangte Anpassung des Erbbauzinses wie folgt: Die Verkehrswerte für vergleichbare Grundstücke im Bereich „XXXXXXXXXXXX“ in Haselünne liegen bei - unstrittig - 85,00 € pro m². Bei einer Grundstücksgröße von 860 m² liegt der Verkehrswert bei durchschnittlich 73.100,00 €; 4,75 % hiervon betragen 3.472,25 €. Da sich der Erbbauzins momentan auf 280,49 € beläuft, liege die weitere vertragliche Voraussetzung, den Erbbauzins anpassen zu können, wenn dieser unter 4,75 % des gemeinen Wertes des Grundstückes sinkt oder darüber steigt, vor. Bei der Berechnung der Anpassung an die durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste von Arbeitnehmern in der Wirtschaft in Deutschland (Basis 210 ist = 100) sowie an die veränderten Verbraucherpreise (Basis 210 ist = 100, lange Reihe mit zurückgerechneten Werten) ergebe sich folgende Erhöhung:

Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste von Arbeitnehmern in der Wirtschaft in Deutschland vom Vertragsbeginn 1961, 4. Quartal, ist = 10,8 Punkte bis 4. Quartal 2012 ist = 106,7 Punkte. Dies entspricht einer Steigerung um 887,962 %.

Index der Verbraucherpreise (VPE) vom Vertragsbeginn Dezember 1961 ist = 26,44 Punkte bis April 2013 ist = 105,1 Punkte. Dies entspricht einer Steigerung um 297,366 %. Der Mittelwert aus den prozentualen Steigerungen des VPE und der Arbeitnehmerverdienste beträgt 592,664 %.

Die Klägerin berechnet die Erhöhung wie folgt:

Ursprünglicher Erbbauzins	104,30 €
ist um 592,664 anzuheben	618,14 €
Neuer Erbbauzins ab 01.10.2013	722,44 €.
Der bisherige Erbbauzins	280,94 €
erhöht sich demnach um	441,50 €.

Wegen der genauen Berechnung der Klägerin wird im Übrigen auf die Fotokopie des Anpassungsschreibens vom 07.06.2013 verwiesen, welches die Klägervorteiler als Anlage K 3 zur Gerichtsakte gereicht haben (Bl. 20 - 23 der Akte).

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung des jährlichen Erbbauzinses für das Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Haselünne, Flur [REDACTED] Flurstück Nr. [REDACTED] 49740 Haselünne, von 280,94 € zuzüglich 441,50 € auf insgesamt 722,44 € jährlich ab 01.10.2013 zuzustimmen;
2. die Beklagte wird verurteilt, in Abteilung II des Erbbaugrundbuches von Haselünne Blatt [REDACTED] (an dem Grundstück Flur [REDACTED] Flurstück Nr. [REDACTED]) zusätzlich zur bereits eingetragenen Erbbaureallast über insgesamt 238,77 €, die Eintragung einer weiteren Erbbaureallast in Höhe von 483,67 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer ab dem Tag der Eintragung im Rang der Vormerkung ansonsten an rangbereitetester Stelle zu bewilligen,

sowie

als Nebenforderung Kosten (nicht anzurechnenden Teil der anwaltlichen Geschäftsgebühr gemäß §§ 2 II, 13 RVG Nr. 2300 VV RVG) in Höhe von 218,72 € zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte erhebt grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der Verwendung des Verbraucherpreisindex und des Indexes der Bruttomonatsverdienste von Arbeitnehmern in der Wirtschaft. Insofern erhebt die Beklagte keine Bedenken gegen die aktuelle Neuberechnung. Die Beklagte vertritt allerdings die Auffassung, dass die Klägerin sich mit den Erhöhungsverlangen aus der Vergangenheit, insbesondere mit den Erhöhungsverlangen vom 20.09.1982, 21.09.1987, 28.09.1992 und 29.09.1997 an die darin aufgeführte Berechnungsmethode für die Zukunft gebunden hat. Danach hatte die Klägerin immer abgerechnet nach der prozentualen Veränderung des Index und sodann die entsprechende Erhöhungssumme anhand des Urzinses errechnet und diese Erhöhung dem aktuellen Erbbauzins zugeschlagen. An diese Berechnungsmethode sei die Klägerin nunmehr gebunden. Durch die aufgeführten Erhöhungsverlangen habe sich die Klägerin bzw. deren Rechtsvorgängerin an eine vom ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag abweichende Regelung geschaffen, die von den Rechtsvorgängern der Beklagten und von ihr selbst akzeptiert worden sei. Darüber hinaus sei - was insofern unstrittig ist - bei Übergabe des Erbbaurechtes auf die Beklagte mit der Klägerin ein Erbbauzins von 263,00 DM jährlich ab 01.01.83 vereinbart worden. Für die Beklagte habe sich damit zum 01.01.1983 ein im Grundbuch eingetragener Erbbauzins in Höhe von 204,00 DM + 263,00 DM, insgesamt also in Höhe von 467,00 DM ergeben. Hierauf habe die Beklagte sich verlassen dürfen. Die Beklagte sei davon ausgegangen, dass die Aktualisierung des Erbbauzinses durch Eintragung in das Grundbuch insgesamt auch dem entspreche, was ab diesem Zeitpunkt gültig sein sollte. Die in der Folgezeit vorgenommenen Erhöhungen auf dieser Grundlage seien dann auch von der Beklagten akzeptiert worden. Die Klägerin habe eine auf den Zeitpunkt des Rechtserwerbs basierende Berechnung nicht vorgenommen.

Die Klägerin behauptet hierzu, die Anpassungen seien in der Vergangenheit nur deshalb unter dem vertraglich maximal Möglichen zurückgeblieben, weil die Klägerin rechtsirrtümlich davon ausgegangen sei „laut Erbbaurechtsverordnung“, wie in den jeweiligen Erbbauzinsanpassungsschreiben mitgeteilt, nicht höher anpassen zu dürfen. Eine übereinstimmende Vertragsänderung habe es daher gerade nicht gegeben.

Wegen des weiteren streitigen Vorbringens der Parteien wird auf den in diesem Verfahren geführten Schriftwechsel verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Der Klägerin steht der für den Zeitraum ab dem 01.10.2013 verlangte Erhöhungsbetrag zu. Die Voraussetzungen des § 14 des Erbbaurechtsvertrages vom 20.11.1961 liegen vor. Danach kann eine Erhöhung des Erbbauzinses entsprechend den „derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen“ gefordert werden, wenn dieser unter 4,75 % des gemeinen Wertes des Grundstücks sinkt oder darüber steigt. Darüber hinaus darf die letzte Anpassung nicht vor 5 Jahren erfolgt sein. Diese Zeitspanne wurde vorliegend von der Klägerin eingehalten. Der Betrag der Anpassung des Erbbauzinses nach dem Vertrag vom 20.11.1961 wird davon bestimmt, in welchem Maße sich der Mittelwert aus den Lebenshaltungskosten und den Einkommen der Arbeiter und Angestellten geändert hat. Die in dem Erbbaurechtsvertrag benutzte Wendung einer Änderung der „derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnisse“ ist entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dahin auszulegen, dass hierunter der Mittelwert der Änderung der Einkommen der Arbeiter und Angestellten einerseits und der Lebenshaltungskosten der 4-Personen-Haushalte der Arbeitnehmer mit mittlerem Einkommen bzw. der Verbraucherpreise andererseits zu verstehen ist (vgl. BGH, Urteil vom 11.12.2009 BeckRS 2010, 01708 Seite 3 mit weiteren Nachweisen). Dabei ist zur Zustimmung des Änderungsbetrages nicht auf den Zeitpunkt der letzten Anpassung des Erbbauzinses, sondern auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages abzustellen. Wird in einem Erbbaurechtsvertrag eine Anpassung des Erbbauzinses an die Änderung der im Vertrag bezeichneten Verhältnisse vereinbart, wird der Umfang der vereinbarten Anpassung von den Verhältnissen bei Vereinbarung der Abänderungsklausel bestimmt (BGH, Urteil vom 11.12.2009 BeckRS 2010, 01708 mit Hinweis auf BGHZ 68, 152, 154). Hieran ändert sich nicht dadurch etwas, dass die Vertragsparteien in späterer Zeit zum Vorteil einer Vertragspartei von dem vereinbarten Maßstab abweichen (vgl. BGHZ 169, 215, 220). Anders liegt es nur dann, wenn die Parteien im Zusammenhang mit der Abweichung eine Änderung des vertraglich vereinbarten Maßstabes der Anpassungsregelung vereinbaren. Ohne eine besondere Vereinbarung im Vertrag ist zur Be-

stimmung des Umfangs der Anpassung nicht von einem durchschnittlichen Jahresbetrag, sondern von dem für einen jeden Monat ermittelten Wert auszugehen. Die von der Klägerin festgestellten Indexwerte werden von der Beklagten nicht angegriffen. Die Beklagte meint, die in der Vergangenheit vorgenommenen Erhöhungen des Erbbauzinses bewirken eine Bindung der Klägerin für die Zukunft an die Berechnung aus der Vergangenheit.

Vorliegend hat die Klägerin sich mit ihrer Berechnungsmethode, was die Zinserhöhungsverlangen aus der Vergangenheit, insbesondere aus den Jahren 1982, 1988, 1992 und 1997 betrifft, nicht auch für die Zukunft an diese Berechnungsmethode gebunden. Erforderlich hierfür wäre ein Rechtsbindungswillen der Klägerin. Ein solcher Rechtsbindungswille wäre von der Beklagten darzulegen und zu beweisen. Die Klägerin trägt hierzu vor, man sei damals rechtsirrig davon ausgegangen, keine weitergehende Erhöhung verlangen zu können. Dem Erhöhungsverlangen der Klägerin lässt sich ein solcher - von der Beklagtenseite behaupteter - Rechtsbindungswille nicht entnehmen. Die Klägerin weist insbesondere nicht darauf hin, dass die Berechnungsmethode für die Zukunft bindend sein soll. In rechtlicher Hinsicht führt die Privilegierung in der Vergangenheit nicht dazu, dass dieser Zustand der Privilegierung in dem streitgegenständlichen Dauerschuldverhältnis auch für die Zukunft gleichsam zentriert ist. Der Bundesgerichtshof weist in der bereits angesprochenen Entscheidung vom 11.12.2009 ausdrücklich darauf hin, dass die Fragen einer Billigkeit nach § 9 a Erbbaurechtsgesetz oder eines Verstoßes gegen Treu und Glauben nicht losgelöst von der Wertigkeit der ausgetauschten Leistungen eines solchen zweiseitigen Vertrages betrachtet werden können. Der zentrale Vertragszweck eines Erbpachtvertrages ist, dass ein werthaltiges Baugrundstück zu einer angemessenen Vergütung langfristig zur Verfügung gestellt wird und die Höhe der Vergütung an der allgemeinen Entwicklung der Lebensverhältnisse teilhaben soll. Ausdrücklich stellt der Bundesgerichtshof klar, dass aus einer Nichtausschöpfung des Erhöhungsrahmens in der Vergangenheit für zukünftige Erhöhungen grundsätzlich keine Unbilligkeit folge (BGH, Urteil vom 11.12.2009, BeckRS 2010, 01708 Seite 4 - 5, Landgericht Osnabrück 10 S 399/12 Seite 7).

Nach alledem steht dem Erhöhungsverlangen vorliegend auch nicht die Regelung in § 9 a Erbbaurechtsgesetz entgegen. Danach versagt der Gesetzgeber eine Anpassung des Erbbauzinses an die Änderung des Grundstückswertes, wenn diese unbillig ist. So soll es sich nach § 9 a Abs. 1 Satz 2 Erbbaurechtsgesetz bei Wohngrundstücken regelmäßig verhalten, wenn das Erhöhungsverlangen über die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht. Entspricht das Erhöhungsverlangen dagegen der Änderung dieser Verhält-

nisse, kann das Verlangen grundsätzlich nicht als unbillig angesehen werden. Vorliegend liegt die beabsichtigte Erhöhung des Zinses auf 722,44 € unter dem zwischen den Parteien vertraglich festgelegten maximal zulässigen Erbbauzins von 4,75 % des gemeinen Wertes des Grundstücks, mithin unter 3.472,25 €. Bei der Ermittlung des gemeinen Wertes des Grundstücks ist der aktuelle Zeitwert, der sogenannte Verkehrswert des Grundstücks heranzuziehen. Der derzeitige Wert eines vergleichbaren Grundstücks auf dem [REDACTED] in Haselünne beläuft sich nach den Bodenrichtwerten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung auf 85,00 € pro m². Der Verkehrswert des streitgegenständlichen Grundstücks ist bei einer Größe von 860 m² mit 73.100,00 € anzusetzen. Die vom Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten können nicht von diesem Grundstückspreis in Abzug gebracht werden, um als taugliche Bemessungsgrundlage zu dienen. Es ist nicht zu erkennen, weswegen eine Forderung auf Bezahlung eines Erbbauzinses von 0,84 € pro m² und Jahr unbillig sein und die Beklagte in unangemessener Weise belasten könnte.

Nach alledem hat die Klägerin aus § 14 des Erbbauvertrages gegen die Beklagte einen Anspruch auf Bewilligung zur Eintragung einer weiteren Erbbaureallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuches von Haselünne Blatt [REDACTED] in Höhe von 483,67 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer ab dem Tag der Eintragung im Rang einer Vormerkung, ansonsten an Rang bereitester Stelle, zusätzlich zur bereits eingetragenen Erbbaureallast über insgesamt 238,77 €, um den soeben festgestellten Anspruch auf Zahlung des erhöhten Erbbauzinses sichern zu können.

Der Anspruch auf Zahlung der vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten beruht auf § 286 BGB.

Die für die Beklagte nachteilige Kostenfolge ergibt sich aus § 91 Abs. 1 Satz ZPO.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit findet seine Rechtsgrundlage in § 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von einem Monat einzulegen bei dem Landgericht Osnabrück, Neumarkt 2, 49074 Osnabrück.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung zu diesem Urteil zugelassen hat.

Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Darüber hinaus kann die Kostenentscheidung isoliert mit der sofortigen Beschwerde angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen bei dem Amtsgericht Meppen, Obergerichtsstr. 20, 49716 Meppen oder dem Landgericht Osnabrück, Neumarkt 2, 49074 Osnabrück einzulegen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der Entscheidung.

Die sofortige Beschwerde gegen die Kostenentscheidung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 € und der Wert des Beschwerdegegenstandes in der Hauptsache 600 € übersteigt. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle der genannten Gerichte eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei einem der genannten Gerichte ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Die Beschwerde soll begründet werden.

Schneckenberger

Richterin am Amtsgericht

Ausgefertigt
Meppen, 27.06.2014

Fischer, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Amtsgerichts

