



**Amtsgericht
Meppen**

Geschäfts-Nr.:
3 C 340/12

Es wird gebeten, bei allen Eingaben die
vorstehende Geschäftsnummer anzugeben

Abschrift

Verkündet am:
10.09.2012

Wilkens, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin/beamter der Geschäftsstelle

Vert.	Frist ncl.		KR/ KA	Mdt.
RA	EINGEGANGEN			Kontroll- nr.
SB	1 2. SEP. 2012			Rück- spr.
Rück- spr.	SVEN HARDEGEN RECHTSANWALT			Zu- kunft
ZdA	Geschäftsstelle			Stel- lungn.

**Im Namen des Volkes
Urteil**

In dem Rechtsstreit

Firma Arenberg-Meppen GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Winfried Frölich,
Haselünner Str. 17, 49716 Meppen

Klägerin

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Sven Hardegen, Rheinstr. 41, 64283 Darmstadt
gegen

1.

2.

Beklagte

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte Hartmann u.a. GF 19, Kolpingstr. 7,
49716 Meppen
Geschäftszeichen: 2066 u. 2070/12

hat das Amtsgericht Meppen auf die mündliche Verhandlung vom 17.08.2012 durch die
Richterin Lucks

für Recht erkannt:

- 1.) Die Beklagten werden verurteilt, einer Erhöhung des jährlichen Erbbauzinses für das Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Meppen, Flur 8, Flurstück Nr. 1092/0 von 381,16 € um 381,16 € auf insgesamt 762,32 € jährlich ab dem 01.01.2012 zuzustimmen.
- 2.) Die Beklagten werden verurteilt, in Abteilung II des Erbbaugrundbuches von Meppen Blatt 4535 (an dem Grundstück Flur 8, Flurstück Nr. 1092/0) zusätzlich zu der bereits eingetragenen Erbbaureallast in Höhe von 369,66 €, die Eintragung einer weiteren Erbbaureallast in Höhe von 392,66 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer ab dem Tag der Eintragung im Rang der Vormerkung, ansonsten an rangbereitetester Stelle zu bewilligen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

- 3.) Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 40 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 60%.
- 4.) Das Urteil ist wegen der Kosten und des Antrags zu 2.) vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin hinsichtlich des Antrags zu 2.) gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.700,00 €.

Hinsichtlich der Kosten wird den Parteien nachgelassen, die Vollstreckung durch die jeweils andere Partei gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

- 5.) Der Streitwert wird auf einen Betrag von bis zu 4.500,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Berechtigung eines Erbbauzinserhöhungsverlangens der Klägerin.

Die Klägerin ist Eigentümerin des erbbaupachteten, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks unter der Anschrift " " in 49716 Meppen, gemäß Grundbuch des Amtsgerichts Meppen: Gemarkung Meppen, Flur Flurstück Nr.

Durch notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrag vom 20.05.1964 wurde Herrn Heinrich Warning bis zum 31.05.2063 ein Erbbaurecht an dem Grundstück bestellt. Bei Beginn des Erbbaurechtsverhältnisses betrug der jährlich zu leistende Erbbauzins 341,00 DM (174,34 €). Hinsichtlich der Erhöhungsmöglichkeit des Erbbauzinses heißt es in § 14 des Erbbaurechtsvertrages wie folgt:

„Die Grundstückseigentümerin und der Erbbauberechtigte sind berechtigt, von 5 zu 5 Jahren, außerdem in der Zwischenzeit bei eingetretenem außergewöhnlichem Anlass, 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 einem ähnlichen die Kaufkraft des dann im Umlauf befindlichen Geldes beeinflussenden Ereignis. [...]“

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertrages wird auf die bei der Akte befindliche Vertragsurkunde vom 20.05.1964 (Bl. 11-16 d.A.) verwiesen.

Die Beklagten übernahmen das Erbbaurecht mit den zu Grunde liegenden Bedingungen entsprechend des Erbbaurechtsvertrages vom 20.05.1964 durch notariellen Vertrag vom 15.06.2000 von den Rechtsvorgängern.

Seit 1964 hatte es seitens der Klägerin Erhöhungen des Erbbauzinses ergeben, die sie auf die Veränderungen der Kosten für die Gesamtlebenshaltung stützten. Zuletzt wurde der Erbbauzins zum 01.01.2003 auf einen Betrag von 381,16 € angehoben. Mit Schreiben vom 28.05.2003 wurde ein weiteres Erhöhungsverlangen an die Beklagten herangetragen, in dem die Klägerin einen erhöhten Erbbauzins von 4,604,18 € geltend machte. Hiergegen wehrten sich die Beklagten wie auch andere Erbbauberechtigte, an die die Klägerin mit einem entsprechenden Erhöhungsverlangen herangetreten war. Die

Streitigkeiten waren auch Gegenstand der örtlichen Presse. Mit Schreiben vom 25.11.2003 zog die Klägerin schließlich ihr Erhöhungsverlangen zurück.

Im aktuellen Grundbuch ist die Erbbaureallast für das streitgegenständliche Grundstück mit einem Betrag in Höhe von 369,66 € ausgewiesen. Der aktuelle Verkehrswert des streitgegenständlichen Grundstücks liegt bei ca. 89.750,00 €.

Mit Schreiben vom 20.09.2011 machte die Klägerin gegenüber den Beklagten eine weitere Anhebung des Erbbauzinses zum 01.01.2012 um einen Betrag von 629,38 €, insgesamt mithin 1.010,54 € jährlich, geltend. Zur genauen Berechnung, die auf Grundlage des Index der durchschnittlichen Bruttoverdienste von Arbeitnehmern in der Wirtschaft in Deutschland und der veränderten Verbraucherpreise vorgenommen wurde, wird auf den Inhalt des Anpassungsschreibens vom 20.09.2011 verwiesen.

Zeitgleich forderte die Klägerin die Beklagten auf, dem Erhöhungsverlangen zuzustimmen und eine Eintragung im Grundbuch zu der sich erhöhenden Erbbaureallast auf insgesamt 1.010,54 € zu bewilligen. Dieser Aufforderung kamen die Beklagten nicht nach und wiesen das klägerische Begehren zurück.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass ihr die geltend gemachte Erhöhung des Erbbauzinses zustehe und diese nicht als unbillig anzusehen sei.

Die Klägerin beantragt,

- 1.) die Beklagten zu verurteilen, einer Erhöhung des jährlichen Erbbauzinses für das Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Meppen, Flur 8, Flurstück Nr. 1092/0 von 381,16 zuzüglich 629,38 € auf insgesamt 1.010,54 € jährlich ab dem 01.01.2012 zu zustimmen.
- 2) die Beklagten zu verurteilen, in Abteilung II des Erbbaugrundbuches von Meppen Blatt (an dem Grundstück Flur , Flurstück Nr. ; zusätzlich zu der bereits eingetragenen Erbbaureallast in Höhe von 369,66 €, die Eintragung einer weiteren Erbbaureallast in Höhe von 640,88 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer ab dem Tag der Eintragung im Rang der Vormerkung, ansonsten an rangbereitetester Stelle zu bewilligen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass die begehrte Erhöhung des Erbbauszinses unbillig i.S.d. § 9a ErbbauRG sei. Im Rahmen der Billigkeitsprüfung sei zu berücksichtigen, dass die Häuser auf Erbbaugrundstücken der Klägerin, auch das Wohnhaus der Beklagten, aufgrund ihrer übersetzten Erhöhungsverlangen und der einhergehenden Verunsicherung erheblich im Wert gefallen seien. Außerdem könne bei der Betrachtung der eingetretenen Veränderungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse lediglich auf den Zeitpunkt der letzten Erhöhung, hier zum Jahr 2003, bzw. auf die letzten fünf Jahre abgestellt werden.

Wegen des weitergehenden Vorbringens der Parteien wird auf die wechselseitige Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und im tenorierten Umfang begründet. Im Übrigen hat sie keinen Erfolg.

I.

Die Klägerin kann von den Beklagten verlangen, einer Erhöhung des jährlichen Erbbauszinses für das Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Meppen, Flur 8, Flurstück Nr. 1092/0 von 381,16 € zuzüglich 381,16 €, auf insgesamt 762,32 € jährlich ab dem 01.01.2012 zu zustimmen. Der Anspruch ergibt sich aus § 14 des zwischen den Parteien geltenden notariellen Erbbaurechtsvertrages vom 20.05.1964. Die in dieser Vorschrift enthaltene Wertsicherungsklausel stellt eine schuldrechtliche Anpassungsverpflichtung des Erbbauszinses dar. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer derartigen Anpassungsklausel ist allgemein anerkannt und wird von den Beklagten auch nicht angegriffen.

1.

Die Voraussetzungen der vertraglich vereinbarten Anpassungsklausel sind vorliegend erfüllt. Insoweit sind sich die Parteien auch einig. Allein nach der vertraglichen Grundlage könnte die Klägerin eine Erhöhung des Erbbauszinses um 629,38 € (= 479,61 % von 174,35 €) verlangen.

a) ,

Die in § 14 des Vertrages zu Grunde gelegte zeitliche Komponente ist gegeben. Seit der letzten Anpassung des Erbbauzinses sind über 5 Jahre vergangen. Die letzte Anpassung wurde einvernehmlich zum 01.01.2003 vorgenommen.

b)

Der bislang vereinbarte Erbbauzins entspricht auch nicht den "derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen". Danach ist ab dem 01.01.2012 ein Erbbauzins in Höhe von 1.010,54 € jährlich, mithin eine Erhöhung des Urzinses um 479,61 %, gerechtfertigt. Im Einvernehmen der Parteien und nach ständiger Rechtsprechung sind zur Bestimmung der (derzeitigen) allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, die auf Grundlage sämtlicher Teilbereiche des Wirtschaftslebens von allgemeiner Bedeutung zu ermitteln sind, nach Wegfall des Preisindex für die Lebenshaltung in der Bundesrepublik Deutschland und des früheren Index der Einkommen von Arbeitern und Arbeitnehmern der Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste von Arbeitnehmern in der Wirtschaft in Deutschland und der Index der Verbraucherpreise heranzuziehen (vgl. BGH, NZM 2010, 253, 253; OLG Braunschweig, Urteil vom 08.12.2011, Az.: 8 U 172/10) Münchener Kommentar- von Oefele, BGB, § 9a Rn. 9 ErbbauRG mwN.). Nach der Rechtsprechung des BGH errechnet sich die Änderung der "derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnisse" aus dem Mittelwert der Änderung der Einkommen der Arbeiter und Angestellten einerseits und der der Lebenshaltungskosten der Vier-Personen-Haushalte eines Arbeitnehmers mit mittlerem Einkommen bzw. der der Verbraucherpreise andererseits. Als Bezugspunkt kann hierbei -wie auch vorliegend von der Klägerin gewählt- auf den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages abgestellt werden (vgl. BGH, NZM 2010, 253, 253 mwN.). Das Gericht schließt sich dieser Auffassung des Bundesgerichtshofs an. Eine anderweitige vertragliche Vereinbarung ist diesbezüglich nicht ersichtlich und nicht hinreichend dargetan. Soweit die Beklagten in diesem Zusammenhang auf die Entscheidung des Amtsgerichts Meppen vom 13.10.2008, Az.: 8 C 324/08 verweisen, genügt dieser Vortrag nicht. Ungeachtet dessen wurde die dort vertretene Rechtsauffassung zum Bezugspunkt der Änderungsberechnung (aufgrund nachträglicher Vereinbarung) von der Berufsstanz (Landgericht Osnabrück, Urteil vom 10.03.2009, Az.: 4 S 48/09) nicht geteilt.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen lässt sich feststellen, dass der Mittelwert aus den prozentualen Steigerungen des Verbraucherpreisindex und des Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste von Arbeitnehmern in der Wirtschaft in

Deutschland 479,61 % beträgt. Das Gericht schließt sich insoweit dem klägerischen Vortrag an, der auch von Seiten der Beklagten nicht beanstandet wurde. Danach ist im Vergleichszeitraum von Juni 1964 bis zur letzten Veröffentlichung der maßgeblichen Indices im Jahr 2011 hinsichtlich der Verbraucherpreise eine Steigerung von 276,27 % und hinsichtlich der Arbeitnehmerverdienste eine Steigerung von 682,95 % zu verzeichnen.

c)

Eine Erhöhung des (Ur-)Erbbauzinses entsprechend der wirtschaftlichen Verhältnisse um 479,61 % liegt auch nicht über 4,75 % des allgemeinen Wertes des streitgegenständlichen Grundstücks. Der Verkehrswert des streitgegenständlichen Grundstücks liegt unstreitig bei einem Betrag von ca. 89.750,00 €. 4,75 % hiervon betragen 4.263,13 €.

2.

Der der Klägerin aufgrund der vertraglichen Anpassungsklausel grundsätzlich zustehender Erhöhungsanspruch kann jedoch nur teilweise vor der Billigkeitsprüfung des § 9a ErbbauRG bestehen. Aus Sicht des Gerichts erscheint die Erhöhung des Erbbauzinses unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unbillig, soweit das Erhöhungsverlangen einen Betrag von 100 % der letzten Erhöhung des Erbbauzinses zum 01.01.2003, mithin 762,32 €, übersteigt.

Die Klägerin muss sich nach Auffassung des Gerichts ihre jahrzehntelange Praxis der äußerst moderaten Erhöhung des Erbbauzinses entgegenhalten lassen. Der Klägerin ist zwar in Übereinstimmung mit der Rechtsauffassung des BGH in dessen Entscheidung vom 11.12.2009, Az.: V ZR 110/09 zu zustimmen, dass sie aufgrund des Umstandes, in Vergangenheit bei ihren Erhöhungsverlangen den ihr zustehenden Erhöhungsanspruch nicht vollständig ausgeschöpft zu haben, nicht zukünftig daran gehindert ist, den zulässigen Rahmen auszuschöpfen. Insoweit ist die Klägerin jedoch auch der Billigkeit unterworfen und ist gehalten, sich der Ausschöpfung des Rahmens anzunähern. Den Beklagten muss Gelegenheit gegeben werden, sich auf die nicht unbeachtliche Steigerung der finanziellen Belastung einstellen und einrichten, ggf. sich gänzlich von der Belastung lösen zu können. Die Klägerin hat bei den Beklagten durch ihre jahrzehntelange Übung gegenüber ihnen bzw. deren Rechtsvorgänger das Vertrauen erweckt, dass sich die jährliche finanzielle Belastung durch den Erbbauzins in

dem bis dahin üblichen Rahmen entwickeln würde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich im Zeitraum von 1964 bis 2003 der Erbbauzins lediglich um 118,62 % erhöhte. Das jetzige Erhöhungsverlangen, mit dem die Beklagten nach den vertraglichen Grundlagen erstmals zum 01.01.2008 hätten rechnen müssen, übersteigt hingegen die bisherige Steigerungsrate deutlich, nämlich in nur neun Jahren um 165,12 %, die zu einer spürbaren monatlichen Mehrbelastung der Beklagten von 52,45 € führen würde.

Zum Ausgleich der widerstreitenden Interessen der Parteien erschien es dem Gericht daher angezeigt, einem Erhöhungsverlangen bis zu 100 % des bisherigen Erbbauzinses stattzugeben. Eine höhere Steigerungsrate würde jegliche Erwartungen eines vernünftigen Erbbauberechtigten übersteigen. Angesichts des Umstandes, dass die Klägerin offenbar über Jahrzehnte auf Teilforderungen bezüglich des streitgegenständlichen Erbbaurechtes verzichtete, ist es ihr auch zumutbar, bis zur nächsten vertraglichen Erhöhungsmöglichkeit zuzuwarten, und dann ein weitergehendes Erhöhungsverlangen zuzüglich einer etwaig weiteren zwischenzeitlichen Anpassung an die wirtschaftlichen Verhältnisse geltend zu machen.

Anderweitige Umstände, die zu einer Unbilligkeit des Erhöhungsanspruchs i.S.d. § 9a ErbbauRG führen, liegen hingegen nicht vor.

Insbesondere geht die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht hinaus, § 9a Abs.1 Satz 2 ErbbauRG. Unter Vertragsschluss in diesem Sinne ist dabei entgegen der Auffassung der Beklagten die vertragliche Vereinbarung der Anpassungsklausel als solche, hier mithin der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages im Jahr 1964, zu verstehen (vgl. Münchener Kommentar / von Oefele, BGB, § 9a ErbbauRG Rn. 8 f. mwN.). Die Bestimmung der maßgeblichen Änderung ist wiederum anhand eines Vergleichs der Verbraucherpreise und Arbeitnehmerverdienste zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu dem begehrten Änderungszeitpunkt vorzunehmen. Insoweit kann auf die obige Ausführungen verwiesen werden, mit dem Ergebnis, dass eine Überschreitung aufgrund der übereinstimmenden Werte nicht festzustellen ist.

Soweit sich die Beklagten darauf berufen, dass im Rahmen der Billigkeitsprüfung ein etwaiger Wertverlust des Wohnhauses der Beklagten auf dem streitgegenständlichen Grundstück zu berücksichtigen sei, kann sie mit diesem Vortrag nicht durchdringen. Änderungen der Grundstückswertverhältnisse, wozu auch der Wert der Bebauung zu

zählen ist, ist gemäß § 9a Abs.1 Satz 3 ErbbauRG für die Frage der Unbilligkeit grundsätzlich unbeachtlich. Ein Ausnahmefall i.S.d § 9a Abs.1 Satz 4 ErbbauRG ist nicht ersichtlich und würde ohnehin keine negativen Entwicklungen des Grundstückswertes berücksichtigen.

Auch der Umstand, dass es den Beklagten selbst -wie sie vortragen- nicht möglich gewesen sein soll, die vertraglichen Einzelheiten des Erbbaurechtsvertrages vom 20.05.1964 (nach-)zu verhandeln, kann im Rahmen der Billigkeitsprüfung keine Berücksichtigung finden. Die Beklagten haben sich aus freien Stücken auf eine Vertragsübernahme eingelassen und müssen sich hieran halten lassen. Das hiermit eingegangene Risiko liegt allein in Sphäre der Beklagten.

3.

Das klägerische Erhöhungsverlangen ist auch nicht aus sonstigen Gründen ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Entscheidung des BGH vom 11.12.2009, Az.: V ZR 110/09 kommen die Grundsätze der Verwirkung nicht zum Tragen. Angesichts des selbst von den Beklagten geschilderten Umgangs der Klägerin zum Thema "Erhöhung des Erbbauzinses" in den letzten Jahren und der einhergehenden Verunsicherung auf Seiten der Erbbauberechtigten können sich die Beklagten nicht darauf berufen, darauf vertraut zu haben, dass die Klägerin zu ihrer anfänglichen, äußerst moderaten "Erhöhungspolitik" zurückkehrt bzw. diese auch zukünftig beibehält.

Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses ist auch nicht gemäß § 9a Abs.1 Satz 5 ErbbauRG ausgeschlossen. Die letzte Erhöhung liegt 9 Jahre, mithin mehr als 3 Jahre, zurück.

Soweit die Beklagten die Auffassung vertreten, dass dem Schreiben der Klägerin vom 25.11.2003 für das hiesige Erhöhungsverlangen Bedeutung beizumessen sei, kann ihr nicht gefolgt werden. Nach dem Vortrag beider Parteien ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Schreiben vom 25.11.2003 um die bloße Rücknahme des seinerzeitigen Anpassungsbegehrens, das mit Schreiben vom 28.05.2003 an die Beklagten herangetragen worden war, handelt. Es ist nicht ersichtlich und von Seiten der

Beklagten auch nicht hinreichend dargelegt, dass dem Schreiben eine weitergehende Rechtswirkung zukommen sollte.

II.

Wegen des zustehenden Erhöhungsbetrages, der sich zuzüglich des bisher gezahlten Erbbauzinses auf 381,16 € beläuft, hat die Klägerin gegen die Beklagten auch einen Anspruch auf Bewilligung der Eintragung einer weiteren Reallast in dieser Höhe im Erbbaugrundbuch. Der Anspruch ergibt sich aus § 14 des notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrages vom 20.05.1964.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs.1, 708 Nr.11, 709 Satz 1, 711 Satz 1 und 2 ZPO.

Lucks
Richterin