

Vertragsindividuelle Erbbauzinsanpassung bei Erbbauverträgen der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck



Vertragsindividuelle Erbbauzinsanpassung bei Erbbaurechtsverträgen der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck

Diplomarbeit

Verwaltungsfachhochschule in Wiesbaden
Fachbereich Verwaltung

vorgelegt von **Christiane Schmidt**

Studiengruppe 2/03/01 – SG 71
Abteilung Kassel

Erstgutachterin Regierungsoberrätin Kathrin Brinkmeier-Kaiser
Verwaltungsfachhochschule in Wiesbaden

Zweitgutachterin Oberlandeskirchenrätin Ute Stey
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck

Abgabetermin am 15. August 2006

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Problemstellung	1
1.2	Herangehensweise und Ziel der Arbeit	2
2	Das Erbbaurecht und seine Bedeutung für die EKKW	2
2.1	Definition des Begriffes Erbbaurecht	2
2.2	Die historische Entwicklung des Erbbaurechts	4
2.3	Die besondere Bedeutung von Erbbaurechtsverträgen für die EKKW	5
3	Die Anpassung von Erbbauzinsen	6
3.1	Definition des Begriffes Erbbauzins	6
3.2	Notwendigkeit einer Anpassung	7
3.3	Vertragliche Anpassungsklauseln	8
3.3.1	Allgemeines	8
3.3.2	Die Automatikklausele	9
3.3.3	Das Leistungsbestimmungsrecht	10
3.3.4	Die Neuverhandlungsklausel	10
4	Die Anpassung von Erbbauzinsen in der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck	11
4.1	Das bisherige Anpassungsverfahren in der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck	11
4.2	Analyse und Typisierung der vorhandenen Anpassungsklauseln	12
4.2.1	Allgemeines	12
4.2.2	Automatikklausele	12
4.2.3	Leistungsbestimmungsrechte	13
4.2.4	Neuverhandlungsklauseln	14
4.3	Die Billigkeitsgrenze des § 9a ErbbauVO	15

4.4	Auslegungs- und Anwendungsprobleme	17
4.4.1	Die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse	17
4.4.2	Nicht bestimmbare Bezugsgrößen	20
4.4.3	Die Berechnungsbasis	20
4.4.4	Fristen für die Wirksamkeit von Erhöhungsansprüchen	22
4.4.5	Anpassung bei Verträgen ohne Anpassungsklausel	23
4.4.6	Sonstiges	24
4.5	Grundzüge des neuen Anpassungsverfahrens in der EKKW	24
4.6	Gestaltungsempfehlung	25
4.6.1	Kommunikation und Einführung des neuen Verfahrens	25
4.6.2	Neuvereinbarung einer einheitlichen Anpassungsklausel	26
5	Fazit	27
	Literaturverzeichnis	29
	Anlagenverzeichnis	31

Abkürzungsverzeichnis

AVO-VAufsG	Ausführungsverordnung zum Vermögensaufsichtsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
DNotZ	Deutsche Notarzeitung
EKD	Evangelische Kirche in Deutschland
EKKW	Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck
ErbbauVO / ErbbRVO	Erbbaurechtsverordnung
GO EKKW	Grundordnung der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungs-Report
VAufsG	Kirchengesetz über die Vermögensaufsicht in der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck (Vermögensaufsichtsgesetz)

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

In Zeiten knapper Kassen und defizitärer Haushalte, bedingt durch den stetigen Rückgang der öffentlichen Mittel, ist die Haushaltskonsolidierung wichtiger denn je. Dies gilt auch für die Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, da deren Haushalt zu ca. 70 % aus Kirchensteuermitteln finanziert wird. Zur Stabilisierung der Haushaltslage gibt es bekanntlich nur zwei Varianten: Die Reduzierung der Ausgaben oder die Steigerung der Einnahmen. Soll die Erfüllung der kirchlichen Aufgaben nicht gefährdet werden, ist eine Verringerung der Ausgaben nur noch mit sehr hohem Risiko möglich. Somit müssen neue Wege und Gelegenheiten zur Erzielung von Einnahmen eruiert, analysiert und erschlossen werden, aber auch bestehende Einnahmemöglichkeiten untersucht und gegebenenfalls optimiert werden. Zur Einnahmesteigerung und damit Ertragsmaximierung gehört also nicht nur die Schaffung einer neuen Stelle für Kapitalbeschaffung und Sponsorengewinnung, sondern auch die Überprüfung bestehender Vermögenswerte und Einnahmequellen hinsichtlich ihres Steigerungspotenzials.

Bereits Art. 13 Abs. 4 der Grundordnung der EKKW sowie § 1 Abs. 1 des Kirchengesetzes über die Vermögensaufsicht in der EKKW verpflichten die kirchlichen Körperschaften, „ihr eigenes und das ihnen anvertraute Vermögen in eigener Verantwortung gewissenhaft zu verwalten und bestehende Vermögensrechte zu wahren.“ Zur so beschriebenen verantwortungsvollen Vermögensverwaltung und Mittelverwendung gehört selbstverständlich auch der nutz- und gewinnbringende Einsatz des Vermögens, speziell des recht umfangreichen Grundvermögens. Eine Variante hierfür ist die Vergabe von Erbbaurechten. Da die EKKW von diesem Flächenbewirtschaftungsinstrument vermehrt Gebrauch gemacht hat, ist natürlich auch hier auf eine adäquate Einnahmeerzielung zu achten.

Da der ursprüngliche Erbbauzins in den überwiegend zwischen 1950 und 1970 abgeschlossenen Verträgen aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung keinesfalls mehr eine angemessene Gegenleistung für die Gewährung des Erbbaurechtes darstellt, ist eine Anpassung der Erbbauzinsen unerlässlich. Leider wurde in der Vergangenheit der korrekten und optimalen Steigerung der Erbbauzinsen seitens der verwaltenden Stellen zu wenig Aufmerksamkeit gewidmet. Dies führte letzten Endes dazu, dass bei weitem nicht das gesamte Potenzial der Erbbauzinsen zur Ertragsmaximierung ausgeschöpft wurde. Durch eine Umstellung auf eine vertragsindividuelle Erbbauzinsanpassung bei den Erbbaurechtsverträgen der EKKW soll nun die Unaufmerksamkeit der Vergangenheit in eine effiziente Erbbaurechtsverwaltung umgewandelt und die daraus resultierenden Einnahmen deutlich gesteigert werden.

1.2 Herangehensweise und Ziel der Arbeit

Im Rahmen der Diplomarbeit werden ausschließlich Erbbaurechte für Wohnzwecke untersucht, da die EKKW kaum Erbbaurechte für gewerbliche Zwecke vergibt und diese im gebotenen Umfang dieser Arbeit nicht mehr bearbeitet werden können.

Neben einer Analyse von Gesetzestexten und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes wird ebenso die einschlägige und aktuelle Literatur ausgewertet. Hierbei erfolgt nicht nur eine Betrachtung und Definition der Begriffe Erbbaurecht und Erbbauzins, sondern auch eine systematische Aufarbeitung der historischen Entwicklung des Erbbaurechts und seiner besonderen Bedeutung für die Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck. Darüber hinaus stellt diese Diplomarbeit das rechtlich korrekte Verfahren zur Anpassung von Erbbauzinsen dar und gibt eine Gestaltungsempfehlung für seine Umsetzung in der EKKW. Ferner wird eine alternative Möglichkeit zur Verwaltung der Erbbauverträge erwogen und kritisch hinterfragt.

Mit Hilfe der gewonnenen Erkenntnisse soll in der Zukunft ein Handlungsleitfaden für die künftige vertragsindividuelle Anpassung der Erbbauzinsen im Bereich der kurhessischen Landeskirche entwickelt werden. Dieser soll die zuständigen Sachbearbeiter befähigen, die bestehenden Erbbaurechtsverträge individuell und effizient zu verwalten und gleichzeitig die Möglichkeiten zur Einnahmeerzielung optimal im gegebenen Rahmen zu nutzen.

2 Das Erbbaurecht und seine Bedeutung für die EKKW

2.1 Definition des Begriffes Erbbaurecht

§ 1 Abs. 1 ErbbauVO gibt eine Legaldefinition des Begriffes Erbbaurecht als das Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Dieses Recht kann veräußert und vererbt, also an Dritte übertragen werden. Das Erbbaurecht ist somit ein beschränktes dingliches Recht an dem Grundstück, das mit dem Recht belastet wird¹. Wie jede Belastung eines Grundstücks wird auch das Erbbaurecht im Grundbuch eingetragen. Besonders zu beachten ist dabei, dass die Eintragung gemäß § 10 ErbbauVO nur an erster Rangstelle erfolgen darf. Ziel dieser Regelung ist die Sicherung in einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren sowie der Beleihbarkeit des Erbbaurechts², da sowohl vorrangige als auch gleichrangige Rechte als unzulässig ausgeschlossen werden.³

Eine weitere Besonderheit des Erbbaurechtes ist die rechtliche Zuordnung des Bauwerks. Obwohl das BGB (§§ 93, 946 BGB) regelt, dass ein Bauwerk, da es fest mit dem Grundstück verbunden ist, ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist und somit gemeinsam mit ihm eine Rechtseinheit bildet, stellt das Erbbaurecht selbst eine Ausnahme von diesem Grundsatz dar. Laut § 12 Abs. 1 ErbbauVO ist das auf dem Erbbaugrundstück errichtete Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts selbst. Es teilt daher zwingend Rechtslage und Schicksal des Erbbaurechts⁴.

Der Komplexität des Erbbaurechts als beschränktes dingliches Recht am Grundstück einerseits und als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts andererseits entspricht der Gesetzgeber dadurch, dass das Erbbaurecht gem. § 11 Abs. 1 ErbbauVO wie ein Grundstück

¹ Oefeler / Winkler, Rn. 1.27.

² Palandt – Bassenge, § 10 ErbbRVO Rn. 1.

³ Winkler, NJW 1992, 2515.

⁴ Palandt – Bassenge, § 12 ErbbRVO Rn. 1.

als grundstücksgleiches Recht behandelt wird. Beispielsweise ist es übertragbar, belastbar und wird in einem eigenen Grundbuch, dem Erbbaugrundbuch, geführt.⁵

Das Erbbaurecht kann nur für eine bestimmte natürliche oder juristische Person bestellt werden und ist daher zwingend ein subjektiv persönliches Recht.⁶

Da sich bei der Vergabe eines Erbbaurechtes zwei Berechtigte am Grundstück – der Grundstückseigentümer als Erbbaurechtsgeber und der Erbbauberechtigte als Eigentümer des Bauwerks – gegenüberstehen, empfiehlt sich grundsätzlich die Vereinbarung aller Rechte und Pflichten in einem Vertrag. Dieser muss zunächst den gesetzlichen Vorgaben des § 1 ErbbauVO entsprechen. Weitergehende Vereinbarungen unterliegen dem Grundsatz der Vertragsfreiheit. Die Beteiligten können alles vereinbaren, was geltendes Recht nicht verletzt und nicht sittenwidrig ist (§§ 134, 138 BGB).⁷ Beispielsweise ist die Festlegung einer bestimmten Zeitdauer für das Erbbaurecht nicht zwingend notwendig, aber üblich.⁸ Die Laufzeit der Verträge ist somit individuell bestimmbar; beim überwiegenden Teil wird eine Laufzeit von 99 Jahren festgesetzt. Mangels einer rechtlichen Grundlage wurde für die Festlegung dieser häufig verwendeten Zeitspanne wohl die zu erwartende Lebensdauer eines Bauwerks zugrunde gelegt.⁹

Darüber hinaus nennen die Paragraphen 2 bis 8 der Erbbauverordnung einige Punkte, welche vertraglich geregelt werden sollten. Besonders erwähnenswert sind hier eventuelle Regelungen zur Verpflichtung des Erbbauberechtigten, bei Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht auf den Eigentümer des Grundstücks zu übertragen, dem so genannten „Heimfall“ (§ 2 Nr. 4 ErbbauVO). Diese Voraussetzungen (Heimfallgründe) können von den Vertragsparteien frei vereinbart werden.

Das Erbbaurecht beginnt frühestens mit der Einigung der beiden Parteien und der Eintragung im Grundbuch oder zu einem späteren festgelegten Zeitpunkt (zum Beispiel bei Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung und deren späterem Eintritt).¹⁰

Wann das Erbbaurecht endet, hängt in erster Linie von den vertraglichen Regelungen selbst ab, insbesondere von der bereits erwähnten, im Vertrag vereinbarten bestimmten Zeitdauer. Neben dem Ende durch Zeitablauf, welches den Regelfall darstellt, bestehen noch weitere Möglichkeiten für ein Erlöschen des Erbbaurechts. Zum einen ist die vertragliche Aufhebung des Erbbaurechts ein Mittel zur Beendigung. Laut § 11 Abs. 1 ErbbauVO in Verbindung mit § 875 BGB sind dafür einerseits die Erklärung des Erbbauberechtigten, dass er das Recht aufgibt, sowie andererseits die Zustimmung des Grundstückseigentümers notwendig. Zum anderen erlischt das Erbbaurecht durch Verjährung gem. § 901 BGB oder, sofern eine aufschiebende Bedingung vereinbart wurde, wenn diese Bedingung sich nicht erfüllt.

Im Gegensatz dazu regelt § 1 Abs. 4 Satz 1 ErbbauVO jedoch, dass die Vereinbarung von auflösenden Bedingungen (§ 158 Abs. 2 BGB) unzulässig und somit nichtig ist.¹¹ Ein vertragliches oder gesetzliches Rücktrittsrecht bedeutet ebenfalls, das Erbbaurecht bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen (Rücktrittsgrund und Rücktrittserklärung) zu beenden, was der Definition einer auflösenden Bedingung entspricht.¹² Ein Rücktritt vom Vertrag führt somit ebenfalls nicht zur Beendigung des Erbbaurechts. Auch der Untergang des Bauwerks

⁵ Oefeler / Winkler, Rn. 1.30.

⁶ Staudinger – Ring, § 1 ErbbVO Rn. 9.

⁷ Oefele / Winkler, Rn. 4.6.

⁸ Palandt - Bassenge, § 1 ErbbRVO Rn. 15, s. a. § 27 ErbbRVO Rn. 1.

⁹ Linde / Richter, 37.

¹⁰ Palandt – Bassenge, § 11 ErbbRVO Rn. 2a.

¹¹ Ebenda, § 1 ErbbRVO Rn. 13.

¹² Oefele / Winkler, Rn. 2.156.

(§ 13 ErbbauVO), der Verzicht des Grundstückseigentümers auf sein Eigentumsrecht (§ 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO i. V. m. § 928 BGB), die Zwangsversteigerung des Grundstücks (§ 25 ErbbauVO), die Geltendmachung eines Heimfallanspruches durch den Grundstückseigentümer (§ 32 ErbbauVO) oder der Erwerb des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten bzw. der Erwerb des Erbbaurechts durch den Grundstückseigentümer (§ 889 BGB) bewirken nicht das Erlöschen des Erbbaurechts.¹³

Endet das Erbbaurecht, gleich aus welchem der genannten Gründe, so werden gemäß § 12 Abs. 3 ErbbauVO jegliche Bestandteile des Erbbaurechts zu Bestandteilen des Grundstücks. Die bereits erwähnte Durchbrechung des Grundsatzes der §§ 93, 946 BGB endet mit dem Erbbaurecht, so dass das Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird. Somit wird der Grundstückseigentümer kraft Gesetzes Eigentümer des Bauwerks.¹⁴ Mit dem Erbbaurecht gehen darüber hinaus auch alle auf dem Erbbaurecht ruhenden dinglichen Rechte, wie z. B. Belastungen oder Beleihungen, unter.¹⁵ Die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch des Grundstücks sowie das zugehörige Erbbaugrundbuch werden gelöscht.

2.2 Die historische Entwicklung des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist keine juristische Erfindung der Neuzeit, sondern blickt auf eine lange Geschichte zurück. Bereits das römische Recht erwähnt die „superficies“, worunter ein dingliches Baurecht auf einem fremden Grundstück gegen die Zahlung eines Entgeltes („solarium“) verstanden wurde.¹⁶

Ein dem Erbbaurecht ebenfalls ähnliches Recht findet sich im Mittelalter und der frühen Neuzeit in Form der so genannten Erbleihe.¹⁷ Der Begriff Erbleihe bezeichnet ebenfalls ein vererbliches dingliches Recht an einer Baustelle gegen Zahlung eines Jahreszinses. Die Erbleihe war für die Entwicklung vieler deutscher Städte von großer Bedeutung, wurde aber bereits im Hochmittelalter in Eigentum an Bauwerk und Grundstück mit einer Belastung in Form eines Zinsbezugsrechts des vorherigen Grundstückseigentümers umgewandelt. Es wird daher eher angenommen, dass das Erbbaurecht der Neuzeit zum größten Teil von der bereits erwähnten „superficies“ des römischen Rechts abstammt.¹⁸

Durch die Abschaffung des Lehenswesens und des Feudalismus im 19. Jahrhundert – verbunden mit der gleichzeitigen Abkehr von mittelalterlichen Eigentumsbeziehungen und -bindungen – gewann der individualistische Eigentumsbegriff immer mehr an Gewicht. Das Erbbaurecht trat daher immer mehr in den Hintergrund.¹⁹

Da die geltenden Regelungen zum Erbbaurecht weder abgeschafft noch aufgehoben wurden, fand es auch seinen Einzug in das Bürgerliche Gesetzbuch. Allerdings wurden die Regelungen im BGB derartig knapp (§§1012 – 1017 BGB) gehalten, „dass das Erbbaurecht lediglich noch theoretische, aber keine praktische Bedeutung mehr besaß.“²⁰

Als um 1900 aufgrund des starken Bevölkerungswachstums der Wohnraum zunehmend knapper und gleichzeitig teurer wurde, sollte mit Hilfe von Erbbaurechten die

¹³ Palandt – Bassenge, § 11 ErbbRVO Rn. 8

¹⁴ Oefele / Winkler, Rn. 5.254.

¹⁵ Winkler, NJW 1992, 2516.

¹⁶ Erler / Kaufmann, 950 ff.

¹⁷ Ebenda, S. 968 ff.

¹⁸ Ebenda, S. 950 ff.

¹⁹ Oefeler / Winkler, Rn. 1.2.

²⁰ Ingenstau / Hustedt, Einleitung, Kapitel I, Nr. 4.

Bodenspekulation bekämpft und der Bevölkerung die Möglichkeit zur günstigeren Schaffung von Wohnraum gegeben werden.²¹ Im Hinblick darauf konnten die lediglich lückenhaften Regelungen des BGB nur als unzureichend und unsicher angesehen werden. Auch der Gesetzgeber erkannte die Notwendigkeit einer Reform und detaillierteren Regelung. Am 15. Januar 1919 wurde die Verordnung über das Erbbaurecht in ihrer ursprünglichen Form erlassen und seither mehrere Male reformiert und ergänzt, zuletzt im Jahr 1998.

Besondere Ziele dieser Norm sind sowohl die Förderung des Wohnungsbaus sowie die Gelegenheit, sozial schwächeren Schichten die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen als auch die Bekämpfung von Bodenspekulation, die Schaffung einer stabilen Rechtslage und nicht zuletzt die Förderung der Beleihbarkeit.²²

2.3 Die besondere Bedeutung von Erbbaurechtsverträgen für die EKKW

Laut Absatz 4 der Präambel der Grundordnung der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck (GO EKKW) „hat die Landeskirche mit ihren Gemeinden und allen ihren Gliedern die Verantwortung, das Evangelium in Wort und Sakrament, in Seelsorge, Unterweisung, Mission und Diakonie in rechter Weise auszurichten.“ In diesem Sinne hat sich die Kirche selbst schon immer als Unterstützerin der Armen und Bedürftigen verstanden. Aufgrund dieser Zielsetzung haben Erbbaurechte für kirchliche Träger eine spezielle Bedeutung.

Mit Hilfe der Erbbaurechte erhalten auch finanziell schwächere Familien und Bauinteressierte die Möglichkeit, Wohneigentum zu schaffen. Da kein Kapital durch den Erwerb von Grundeigentum gebunden wird, können eventuell vorhandene finanzielle Mittel in volle Höhe in den Bau selbst investiert werden. Eine Beleihung des Erbbaurechts ermöglicht die Beschaffung zusätzlicher Baumittel. Auf diese Weise ermöglicht das Erbbaurecht jungen Familien und selbst völlig Mittellosen den Bau eines Eigenheimes. Diesen sozialen Zweck verstärkt die Kirche als Erbbaurechtsgeberin dadurch, dass für die Berechnung der zu zahlenden Erbbauzinsen der Verkehrswert des Grundstücks großzügig gering angesetzt wurde und anstelle der von Kommunen verlangten 4 – 5 % vom Grundstückswert oft lediglich 2 – 4 % berechnet wurden.

Auch der wirtschaftliche Zweck der Erbbaurechte kommt den Zielen der Kirche in besonderem Maß entgegen. Die Kirche ist bekanntermaßen Eigentümerin eines recht umfangreichen Grundvermögens. Auch die Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck bildet hiervon mit einem Grundvermögen von ca. 13.000 ha keine Ausnahme. Der größte Teil dieses Grundbesitzes gehört den Pfarreien und wurde früher als ortskirchliche Stiftung verwaltet. Der Stiftungserlös diente zur Besoldung des örtlichen Pfarrers. Gemäß § 6 des Hessischen Stiftungsgesetzes besteht für Stiftungsvermögen ein absolutes Veräußerungsverbot, da selbiges „in seinem Bestand ungeschmälert zu erhalten“ ist. Diese Art der Grundstücksverwaltung ist inzwischen überholt und das Veräußerungsverbot in dieser Form nicht mehr gültig. Aus Pfarreivermögen erzielte Erträge fließen nunmehr in den Pfarrbesoldungsfonds, durch welchen die Finanzierung der Pfarreien sichergestellt werden soll. Jedoch ist ein Verkauf der Grundstücke in den meisten Kirchengemeinden noch immer unerwünscht. Trotzdem ist das kirchliche Vermögen wie bereits erwähnt laut Art. 13 Abs. 4 der Grundordnung der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck (vgl. auch § 1 Abs. 1 VAufsG) gewissenhaft zu verwalten. Anstatt die Grundstücke brach liegen zu lassen und damit eventuell ihren Verkehrswert zu vermindern, kann durch Vergabe von Erbbaurechten für diese Grundstücke eine gewinnbringende Verwertung ohne Veräußerung erreicht werden.

²¹ Oefele / Winkler, Rn. 1.3.

²² Ebenda, Rn. 1.4 ff.

Zusätzlich dazu bleibt zu erwähnen, dass Grund und Boden im Laufe der Vergangenheit stetigen Wertsteigerungen unterlag. Dieser Wertzuwachs während der Vertragsdauer kommt nicht dem Erbbauberechtigten, sondern ebenfalls dem Grundstückseigentümer, in diesem Fall der Kirche zugute. Sie kann natürlich erst nach Ablauf des Erbbauvertrages darüber verfügen oder diesen Vorteil realisieren.

Mit Hilfe von Erbbaurechten kann die Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck also gleichzeitig ihr Grundvermögen zur Einnahmeerzielung einsetzen sowie dasselbe zur Verwirklichung des kirchlichen Auftrages und sozialen Zwecks einsetzen.

3 Die Anpassung von Erbbauzinsen

3.1 Definition des Begriffes Erbbauzins

Wie bereits erwähnt, unterliegen Erbbauverträge weitestgehend dem Grundsatz der Vertragsfreiheit. Insbesondere steht es den Parteien frei, eine Gegenleistung für die Gewährung des Erbbaurechts zu vereinbaren. Da der Erbbaurechtsgeber sein Eigentum für die Dauer des Erbbaurechtes weder nutzen noch voll darüber verfügen kann, stellt die Vereinbarung eines Gegenwertes für das Erbbaurecht ein positives Argument für diese Bewirtschaftungsform dar. Rein juristisch betrachtet sind derartige Vereinbarungen für den Begriff des Erbbaurechts nicht wesentlich.²³ In der Praxis kommt jedoch die unentgeltliche Vergabe eines Erbbaurechtes nur im Ausnahmefall vor, da die Wahl der Form der Grundstücksverwaltung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu treffen ist und daher auch die Erbbaurechtsvergabe hauptsächlich da Anwendung findet, wo sie auch als Instrument zur Erzielung von Einnahmen genutzt werden kann.

Als mögliche Gegenleistung sind einmalige Leistungen – ähnlich einem Kaufpreis – denkbar, aber auch mehrfache oder wiederkehrende Raten in Form von Sachleistungen oder Geldbeträgen. Wenn die Bestellung des Erbbaurechtes entgeltlich erfolgt, wird überwiegend eine wiederkehrende Leistung in Geld vereinbart. Gemäß § 9 Abs. 1 ErbbauVO ist dies die Legaldefinition für den Erbbauzins.

Die Bezeichnung als „Zins“ ist an dieser Stelle zutreffend, da der Grundstückseigentümer dadurch eine Rendite auf sein Vermögen, sozusagen eine „Verzinsung des Grundstückswertes“²⁴ erhält.

Der Erbbauzins gehört inhaltlich nicht zum Erbbaurecht an sich, sondern stellt eine dingliche Belastung desselben dar.²⁵ Laut § 9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO gelten für den Erbbauzins die Vorschriften des BGB über Reallasten (§§ 1105 ff BGB). Daraus ergibt sich, dass der Erbbauzins ein reallastartiges Recht ist, welches als Belastung des Erbbaurechtes mit der Einigung und der Eintragung im Grundbuch gemäß §§ 873, 874 BGB entsteht.²⁶

Laut § 9 Abs. 2 ErbbauVO kann der Anspruch auf den Erbbauzins nicht vom Eigentum am Grundstück getrennt werden und ist somit gemäß § 93 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Die Forderung ist somit ein subjektiv-dingliches Recht des jeweiligen Grundstückseigentümers.²⁷

²³ Staudinger – Ring, § 9 ErbbVO Rn. 1.

²⁴ Münchener Kommentar – von Oefele, § 9 ErbbauVO Rn. 2.

²⁵ Ebenda, Rn. 6.

²⁶ Oefele / Winkler, Rn. 6.29.

²⁷ Münchener Kommentar – von Oefele, § 9 ErbbauVO Rn. 7.

§ 9 ErbbauVO erfasst allerdings nur den rein dinglichen Erbbauzins. Dieser musste gemäß der alten Fassung des § 9 ErbbauVO für die gesamte Dauer des Erbbauvertrages im Voraus bestimmt sein. Darüber hinaus stand es den Vertragsparteien trotzdem selbstverständlich frei, schuldrechtliche Vereinbarungen über Anpassungen und Veränderungen entweder anstelle des dinglichen Erbbauzinses oder zusätzlich zu selbigem zu treffen.²⁸ Aus diesem Grund existiert der überwiegende Teil der Anpassungsklauseln lediglich in Form von schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien. Die Veränderungsbeträge sind dann ebenfalls dinglich zu sichern, was über die Eintragung einer zusätzlichen Reallast im Grundbuch geschieht.

Die betragsmäßige Festsetzung der Erbbauzinsen bei Vertragsabschluss unterliegt keinen festen Vorgaben. Auch über eventuelle Maßstäbe oder Richtlinien zur Angemessenheit von Erbbauzinsen findet sich in der ErbbauVO keine Regelung. Als Basis für eine solche Vereinbarung bietet sich die Verzinsung langfristiger Kapitalanlagen auf der Grundlage des Verkehrswertes des Grundstückes an. Jedoch ist dabei zu beachten, dass der Erbbauberechtigte mit der Bebauung auf seine Kosten den Wert des Grundstückes erheblich steigert, was dem Erbbaurechtsgeber nach Ende des Vertrages zugute kommt. Der Erbbauzins in Abhängigkeit vom Grundstückswert sollte daher niedriger als der Kapitalzins sein. Außerdem kommt es ebenso auf den Zweck des Erbbaurechtes an. Wird dieses für bestimmte, in besonderem Maß soziale Zwecke bestellt, bspw. für die Errichtung eines Krankenhauses oder Kindergartens, ist sicher ein niedrigerer Erbbauzinssatz angebracht als bei einem Erbbaurecht für gewerbliche Zwecke.²⁹ In der Praxis werden in der Mehrheit Erbbauzinsen in Höhe von 4 bis 8 % des Verkehrswertes des Grundstückes vereinbart.³⁰ Auch die Ausführungsverordnung zum Vermögensaufsichtsgesetz (AVO VAufsG) regelt in § 34 Satz 2 für den Bereich der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck, dass der Erbbauzins „auf der Grundlage des Verkehrswertes ... festzusetzen“ ist. Üblicherweise werden hier Erbbauzinsen in Höhe von 2 bis 5 % des Grundstückswertes festgesetzt, was die besondere soziale Zielsetzung der Kirche unterstreicht.

3.2 Notwendigkeit einer Anpassung

Bei Abschluss eines Erbbauvertrages gehen die Parteien regelmäßig von den zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden äußeren Umständen aus. Für die Bestimmung des Erbbauzinses wird üblicherweise der Verkehrswert des Grundstückes zugrunde gelegt. Die Vertragsparteien sind an die von ihnen getroffenen Regelungen für die Dauer des Vertrages gebunden. Veränderungen grundlegender Bedingungen während der Laufzeit des Vertrages können allerdings dazu führen, dass die Vertragspartner mit den getroffenen Regelungen nicht mehr zufrieden sind.³¹ Als solch entscheidende Veränderungen äußerer Umstände lassen sich zwei Kategorien anführen. Es können sich allgemeine Verhältnisse ändern, wie z. B. der Geldwert, die allgemeine wirtschaftliche Situation oder die politischen Verhältnisse. Diese Veränderungen können eine Vielzahl von Verträgen betreffen. Spezifische Bedingungen, wie z. B. das Kosten- oder Preisniveau in bestimmten Branchen oder auch der Wert bestimmter Güter, können ebenfalls Veränderungsprozessen unterworfen sein. Derartige Veränderungen

²⁸ Bamberger / Roth – Maaß, § 9 ErbbauVO Rn. 8 f.

²⁹ Ingenstau / Hustedt, § 9 ErbbauVO Rn. 15.

³⁰ Linde / Richter, 100.

³¹ Kamanabrou, 1.

betreffen zwar nur einzelne Verträge, sind aber für die Parteien dieser Verträge ebenso wichtig wie die Veränderung der allgemeinen Verhältnisse.³²

In diesem Fall ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass der Vertrag, hätten die Parteien von den veränderten Umständen Kenntnis gehabt, mit anderem Inhalt geschlossen worden wäre. Es entsteht der Bedarf, die Vertragsbedingungen an die veränderten Verhältnisse anzupassen.

Veränderungen, die durch Eingriffe der beiden Vertragsparteien in den Vertrag entstehen, wie z. B. einvernehmliche Änderung bereits getroffener Vereinbarungen, werden im Folgenden nicht berücksichtigt, da ein hierbei entstehender Anpassungsbedarf nicht in der Veränderung äußerer Umstände wurzelt, sondern eher künstlich erzeugt wurde.³³

Im Hinblick auf die meist sehr lange Laufzeit von Erbbauverträgen sind Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der Boden- und Grundstückswerte höchst wahrscheinlich. Tritt ein solcher Wandel ein, kann der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses festgelegte Erbbauzins nicht mehr als Gegenwert für das Erbbaurecht gewertet werden; er muss angepasst werden.

3.3 Vertragliche Anpassungsklauseln

3.3.1 Allgemeines

Da der Eintritt von Veränderungen während der langen Laufzeit von Erbbauverträgen sehr wahrscheinlich ist, müssen die Vertragsparteien Maßnahmen ergreifen, um ihre Rechte auch bei völlig neuen äußeren Umständen zu wahren. Eine solche Maßnahme ist die Festlegung von Rücktritts- oder Kündigungsrechten im Vertrag.³⁴ Da dies aber, wie unter Punkt 2.1 bereits erwähnt, einer auflösenden Bedingung gleichzusetzen ist, ist diese Variante auf Erbbauverträge nicht anwendbar. Vielmehr werden üblicherweise bei Vertragsabschluss Klauseln zum Inhalt des Vertrages gemacht, die Voraussetzungen und Art und Weise einer Anpassung festlegen, so genannte Anpassungs- bzw. Wertsicherungsklauseln.

Auch in § 34 Satz 2 der AVO VAufsG findet sich die Regelung, dass der Erbbauzins „dinglich zu sichern und durch eine Anpassungsklausel währungssicher auszugestalten“ ist.

Im deutschen Rechtssystem gilt allerdings der Grundsatz der Vertragsbindung, der zwar im BGB nicht ausdrücklich geregelt ist, aber seinen Niederschlag in § 311 Abs. 1 BGB findet. Dies bedeutet, dass die Vertragsparteien an den geschlossenen Vertrag gebunden sind. Vertragliche Anpassungsklauseln stellen aber die Bindung an den unveränderten Vertrag bei veränderten Verhältnissen in Frage. Genau betrachtet ist dies jedoch kein Widerspruch, da § 311 Abs. 1 BGB ausdrücklich die Möglichkeit einer vertraglichen Änderung von Schuldverhältnissen vorsieht. Da mit der Anpassungsklausel eine wirksame Vereinbarung zur Anpassung der Vertragsbedingungen an veränderte Umstände vorliegt, widerspricht eine solche Vereinbarung nicht dem Grundsatz der Vertragsbindung.³⁵

Für die inhaltliche Vereinbarung von Anpassungsklauseln gilt wiederum der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Selbstverständlich muss den §§ 134, 138 BGB entsprochen werden. Darüber hinaus gilt es, das Bestimmtheitsgebot einzuhalten. Die Klauseln selbst müssen inhaltlich so verfasst sein, dass vorab bestimmbar ist, unter welchen genauen Voraussetzungen sowie auf

³² Kamanabrou, 5 f.

³³ Ebenda, 6.

³⁴ Ebenda, 10.

³⁵ Ebenda, 45 f.

welche Art und Weise bzw. in welchem Maßstab eine vorzunehmende Anpassung durchzuführen ist.³⁶

In Verträgen können unterschiedliche Arten von Anpassungsklauseln vereinbart werden. Laut *Kamanabrou*³⁷ kristallisieren sich zwei grundsätzliche Arten heraus. Vereinbaren die Parteien bei Vertragsabschluss einen – veränderlichen – Betrag für die Gegenleistung, so fällt dies unter den Begriff der Preisänderungsklausel. Wird hingegen kein bestimmter Preis festgelegt und soll erst später festgesetzt werden, so ist dies eine Preisvorbehaltsklausel.

In den Erbbauverträgen der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck sind nur Preisänderungsklauseln zu finden, da der Erbbauzins bei Vertragsabschluss betragsmäßig festgelegt und ohne eine Änderung des Vertrages nur anhand der vereinbarten Anpassungsklauseln verändert werden kann. Um den Rahmen dieser Arbeit nicht zu sprengen, wird daher von der weiteren Diskussion der Preisvorbehaltsklauseln abgesehen.

Weiterhin kann man die Anpassungsklauseln auch nach dem Anpassungsmodus selbst kategorisieren. Hier kommen Automatikkláuseln, Leistungsbestimmungsrechte und Neuverhandlungsklauseln in Frage.³⁸ Die folgenden Ausführungen zu diesen drei Gruppen sind an die Ausführungen von *Kamanabrou*³⁹ angelehnt.

3.3.2 Die Automatikkláusel

Bei der Vereinbarung einer Automatikkláusel erfolgt eine Bindung des Preises an eine bestimmte Bezugsgröße, bei deren Änderung sich der Preis entsprechend ebenfalls ändert. Dies erfolgt dabei ohne Aktion der Vertragsparteien – sozusagen automatisch. Um dies zu ermöglichen, sollte in der Kláusel selbst detailliert geregelt werden, unter welchen Umständen genau eine Anpassung erfolgt und wie diese dann betragsmäßig zu bestimmen ist. Selbstverständlich wird der Zahlungspflichtige nicht von selbst auf die Idee kommen, einen höheren Preis zu zahlen, nur weil sich die Bezugsgröße entsprechend verändert hat. Im Gegenzug wird der Gläubiger nicht ohne Weiteres geringere Zahlungen hinnehmen, die auf einer entsprechenden Änderung der Bezugsgröße beruhen. Obwohl der Preis sich automatisch ändert, muss der jeweilige Berechtigte sein Recht gegenüber der anderen Vertragspartei geltend machen. Dieser Umstand erschwert eine Unterscheidung zwischen Automatikkláusel und Leistungsbestimmungsrechten, wie sich im Folgenden noch zeigt.

Darüber hinaus unterscheidet man je nach Anpassungsmaßstab bei den Automatikkláuseln vier Unterkategorien: Kostenelements-, Spannungs-, Marktwert- bzw. Listenpreisklauseln sowie Kláuseln mit vertragsfremden Bezugsgrößen.

Bei Kostenelementskláuseln orientiert sich der Preis an den der Leistung zugrunde liegenden Kostenfaktoren in ihrer unterschiedlichen Gewichtung je nach Anteil an der Leistungserstellung. Die Veränderung eines Kostenfaktors ändert dabei immer nur den entsprechenden Anteil am Preis.

Spannungskláuseln hingegen binden den Preis selbst an die Preisentwicklung für gleichartige Güter oder Leistungen. So bleibt der Vertragspreis relativ nah an den Preisen für vergleichbare Leistungen.

Marktwert- oder Listenpreiskláuseln machen den Preis von der Entwicklung des Marktwertes für die vertragliche Leistung abhängig. Sie sind nur anwendbar, wenn ein solcher Marktpreis für die entsprechende Leistung existiert.

³⁶ Kamanabrou, 55 f.

³⁷ Ebenda, 13.

³⁸ Ebenda, 17.

³⁹ Ebenda, 14 – 44.

Klauseln mit vertragsfremden Bezugsgrößen machen – wie der Name bereits sagt – dem Vertrag völlig fremde Größen zum Inhalt der Anpassungsklausel. Solche Größen sind meist Indizes, wie z. B. der Verbraucherpreisindex sowie der Baukostenindex, oder auch bestimmte Gehälter, wie z. B. die Beamtenbesoldung einer bestimmten Besoldungsstufe.

Aufgrund des Bestimmtheitsgrundsatzes des § 9 ErbbauVO in der alten Fassung wurden in Erbbaurechtsverträgen Anpassungsklauseln lediglich als schuldrechtliche Vereinbarungen zusätzlich zum dinglichen Erbbauzins festgehalten. Der Betrag, um welchen der Erbbauzins angepasst wird, wird in diesem Fall als zusätzliche Reallast im Grundbuch eingetragen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung kann jedoch nun auch eine Automatikklausele Inhalt der im Grundbuch einzutragenden Reallast sein, wodurch sowohl der ursprüngliche Erbbauzins als auch jeder Anpassungsbetrag automatisch dinglich gesichert sind.⁴⁰

3.3.3 Das Leistungsbestimmungsrecht

Eine Klausel mit Leistungsbestimmungsrecht beinhaltet das Recht der Vertragsparteien oder eines Dritten, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die vertraglichen Regelungen anzupassen. Eine Abgrenzung des Leistungsbestimmungsrechtes zur Automatikklausele ist, wie bereits angedeutet, oft schwierig, da bei beiden Klauseltypen der jeweilige Berechtigte sein Recht gegenüber der anderen Vertragspartei geltend machen muss. Im Gegensatz zur Automatikklausele muss hier jedoch die berechtigte Partei zuerst aktiv werden und die Preisänderung verlangen. Erst auf das Verlangen des Berechtigten hin erfolgt eine Neufestsetzung des Preises. Bei der Automatikklausele hingegen ändert sich zuerst der Preis, was der Berechtigte dem Vertragspartner nur noch mitteilen muss.

Selbstverständlich kann bei Leistungsbestimmungsrechten aus diversen Gründen ebenso auf eine Geltendmachung verzichtet werden, indem der Berechtigte die Änderung nicht verlangt. Ein solcher Verzicht auf eine Anpassung dürfte bei Automatikklauselen eher die Ausnahme von der Regel darstellen, da aufgrund des automatisch geänderten Preises hierfür eine gesonderte Verzichtserklärung des Berechtigten notwendig wäre.

Bei Leistungsbestimmungsrechten muss die Klausel selbst die Bestimmungsberechtigten bezeichnen und sollte ebenso genau definieren, unter welchen Voraussetzungen eine Anpassung bzw. Vertragsänderung verlangt werden kann. Wird dabei allein die Änderung des Preises an bestimmte Voraussetzungen oder einen bestimmten Maßstab geknüpft, spricht man von einem Preisänderungsvorbehalt.

Da es sich bei den Anpassungsklauseln in den Erbbaurechtsverträgen der EKKW grundsätzlich um Klauseln handelt, die ausschließlich auf eine Preisänderung abzielen, sind alle vorkommenden Leistungsbestimmungsrechte gleichzeitig Preisänderungsvorbehalte.

3.3.4 Die Neuverhandlungsklausel

Enthält ein Vertrag eine Neuverhandlungsklausel, so bedeutet dies, dass die Parteien bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen über bestimmte Punkte des Vertrages neu verhandeln. Diese Klauseln machen die Höhe des neu festzusetzenden Preises an der Einigung der Vertragsparteien fest.

Es erscheint auch hier sinnvoll, genaue Regelungen über die Umstände zu treffen, unter denen Neuverhandlungen aufgenommen werden sollen. Ebenso sollte in der Klausel festgelegt werden, wie zu verfahren ist, wenn bei den Neuverhandlungen keine Einigung

⁴⁰ BayObLG, NJW 1997, 468.

erzielt werden kann. Üblicherweise wird in diesem Fall ein Dritter benannt, der als Schlichter fungieren soll. Eine solche Regelung ist allerdings nicht zwingend notwendig.

Des Weiteren erscheint es sinnvoll, Regelungen über Maßstäbe und Bezugsgrößen zu treffen, welche in den Verhandlungen eine Rolle spielen sollten. Damit wird eine Einigung der Parteien trotz gegenteiliger Interessen erleichtert, da keine völlig neue Verhandlung des Preises notwendig ist, sondern lediglich ein gewisser Verhandlungsspielraum vorgegeben wird.

Auch im Bereich der EKKW spielen Neuverhandlungsklauseln eine Rolle, wie die Ausführungen unter Punkt 4.2.4 zeigen.

4 Die Anpassung von Erbbauzinsen in der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck

4.1 Das bisherige Anpassungsverfahren in der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck

Um das Anpassungsverfahren und die dafür notwendige Verwaltung betrachten zu können, sollte zunächst die Verwaltungsstruktur der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck kurz dargestellt werden.

Die Grundstruktur ähnelt stark der Aufteilung in Hierarchiestufen im öffentlichen Bereich in Gemeinden, Landkreise und Bundesländer.

Die Kirchengemeinden als kleinste Verwaltungseinheiten führen nur in sehr geringem Maße Verwaltungsarbeiten aus. Im Hinblick auf Erbbaurechte trifft lediglich das Beschlussorgan der Kirchengemeinde, der Kirchenvorstand, die Entscheidungen über die Vergabe von Erbbaurechten und durchzuführende Erbbauzinserhöhungen. Die Ausführung dieser Beschlüsse sowie die gesamte Verwaltung der Erbbaurechte erfolgen in den Kirchenkreisämtern, welche für alle Kirchengemeinden eines Kirchenkreises als übergeordnete Verwaltungsebene vielfältige Aufgaben, wie z. B. Meldewesen, Vermögens-, Personal- und Liegenschaftsverwaltung etc. wahrnehmen. Auch die Durchführung und Überwachung von Erbbauzinserhöhungen fällt somit in den Zuständigkeitsbereich der Kirchenkreisämter.

Das Landeskirchenamt als oberstes Verwaltungsorgan der EKKW ist für die Verwaltung der Landeskirche zuständig und führt gemäß Art. 134 Abs. 3 GO EKKW die Aufsicht über die Verwaltung der Kirchengemeinden, kirchlichen Verbände und Stiftungen. Auch die Bestellung, Übertragung, Veränderung und Belastung von Erbbaurechten bedürfen laut § 18 Abs. 1 Nr. 5 AVO-VAufsG vor ihrer Ausführung der Genehmigung des Landeskirchenamtes.

Obwohl die Zuständigkeit für die Beschlussfassung zur Durchführung von Erbbauzinserhöhungen schon immer allein bei den Kirchenvorständen lag und die Überwachung und Verwaltung der Erbbauverträge und damit auch für die Durchführung von Erbbauzinserhöhungen in den Zuständigkeitsbereich der Kirchenkreisämter gehörte, wurde bisher in relativ regelmäßigen Abständen von fünf bis sechs Jahren vom Landeskirchenamt die in Anlage 2 beigefügte Rundverfügung an die Kirchenvorstände und nachrichtlich auch an die Kirchenkreisämter herausgegeben, in welcher auf die Notwendigkeit von Erbbauzinserhöhungen aufmerksam gemacht wurde. Ebenso wurde dabei mitgeteilt, in welchem Maß eine Erhöhung seit der letzten Durchführung möglich wäre. Dieses Maß ergab sich aus dem Mittelwert der Steigerungen des ausgabefähigen Einkommens eines Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes einerseits und dem Lebenshaltungskostenindex andererseits.

Die Kirchenkreisämter ihrerseits haben überwiegend ein höchstens minimales Interesse an einer möglichst wirtschaftlichen Durchführung von Erbbauzinserhöhungen, da sie selbst von diesen Erhöhungen nicht profitieren. Vielmehr kommen diese dem jeweiligen Grundstückseigentümer, demzufolge zum größten Teil dem Pfarrbesoldungsfonds, in welchen die Erträge aus Pfarreivermögen fließen, zugute. Da die Kirchengemeinde ihr eigenes Vermögen durch eine regelmäßige und optimierte Erbbauzinserhöhung ebenfalls nicht nennenswert mehrern kann, widmet sich der Kirchenvorstand ebenfalls höchst selten der intensiven Überwachung der Erbbaurechte.

Die relativ regelmäßige Ausgabe der Rundverfügung führte in den verwaltenden Stellen dazu, dass nur noch aufgrund dieser Rundverfügungen Erbbauzinserhöhungen durchgeführt wurden. Dabei wurde auf die vertraglich individuell vereinbarten Anpassungsklauseln sowie auf deren Unterschiede keinerlei Rücksicht genommen. Im Detail wurden die Erbbauzinsen aller bestehenden Erbbaurechtsverträge in gleichem Maße, und zwar um den in der Rundverfügung angegebenen Prozentsatz bezogen auf den ursprünglichen Erbbauzins, erhöht. Dabei ist erwähnenswert, dass die Berechnung der Anpassungsbeträge nicht automatisiert durchgeführt wurde und dadurch sehr viel Zeit in Anspruch nahm.

Insgesamt wurden somit in Bezug auf die Intervalle zwischen den Erhöhungen als auch bei der Erhöhung selbst nicht alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausgenutzt, wie auch eine Analyse des Wortlauts sowie der Auslegungs- und Anwendungsmöglichkeiten der vorhandenen Anpassungsklauseln im Folgenden zeigt.

4.2 Analyse und Typisierung der vorhandenen Anpassungsklauseln

4.2.1 Allgemeines

Um die Anpassungsklauseln in Verträgen richtig anwenden zu können, ist eine vorherige genaue Bestimmung und Einordnung derselben unerlässlich. Zu diesem Zweck wurde zunächst in allen Erbbaurechte verwaltenden Stellen der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck eine Erhebung hinsichtlich der vorhandenen Anpassungsklauseln durchgeführt. Diese ergab die in der Anlage 1 aufgeführten 14 verschiedenen Formulierungsvarianten in den bestehenden Erbbaurechtsverträgen sowie ca. 50 Verträge ohne eine Anpassungsklausel, auf die unter Punkt 4.4.5 näher eingegangen wird. Zunächst sind die vorhandenen Klauseln detaillierter zu klassifizieren.

Bei allen festgestellten Klauseln handelt es sich um Preisänderungsklauseln, da bereits bei Vertragsabschluss der Erbbauzins betragsmäßig vereinbart und nur durch die Anpassungsklausel flexibilisiert wurde. Darüber hinaus wurde eine Gruppierung der vorhandenen Klauseln anhand der in den Punkten 3.3.2 bis 3.3.4 erläuterten verschiedenen Anpassungsmodi vorgenommen.

4.2.2 AutomatikklauseIn

Dem Oberbegriff AutomatikklauseIn wurden die Formulierungsvarianten 1 bis 6 zugeordnet, was im Folgenden näher betrachtet werden soll.

In den Klauselvarianten 1 bis 4 wird der Erbbauzins an die Entwicklung einer bestimmten Bezugsgröße gebunden. Gemäß dem Wortlaut der Anpassungsklauseln „Der Erbbauzins ändert sich ...“ (Variante 1), „...ändert sich ... der Erbbauzins...“ (Variante 2), „Der Erbbauzins erhöht oder vermindert sich...“ (Variante 3) sowie „Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass der Erbbauzins für die Dauer des Erbbaurechts dem ... entsprechen soll.“

(Variante 4) ist eine Änderung des Erbbauzinses ohne Weiteres vorgesehen. Die Vertragsparteien müssen hierfür nicht tätig werden. Aufgrund dieser Indizien wurden diese vier Klauseln als Automatikkláuseln klassifiziert.

Die Einordnung der Varianten 5 und 6 ist ungleich komplizierter, da diese mit dem Wortlaut „... ist ... der Erbbauzins auf den angemessenen Betrag herabzusetzen, im anderen Falle auf diesen zu erhöhen...“ (Variante 5) bzw. „ist ... der Erbbauzins auf den angemessenen Betrag herabzusetzen, im anderen Falle eine zum vereinbarten Erbbauzins hinzutretende Reallast ... als zusätzlicher Erbbauzins am Erbbaurecht an bereiter Stelle einzutragen.“ die Notwendigkeit eines Tätigwerdens einer Vertragspartei indizieren. Jedoch haben sich auch bei diesen Klauseln die Vertragsparteien darauf geeinigt, dass sich der Erbbauzins bei Unangemessenheit auf einen angemessenen Betrag ändert. Lediglich die Geltendmachung des neuen Erbbauzinses, die Festsetzung desselben, bleibt notwendig. Ein Ermessensspielraum ist ebenfalls nicht gegeben, da der Erbbauzins auf den angemessenen Betrag zu ändern „ist“. Diese Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass es sich hierbei um Automatikkláuseln handelt.

Zwischen diesen sechs Varianten ist aber noch eine weitere Unterscheidung zu treffen. Im Gegensatz zu den anderen Klauseln bindet Variante 4 den Erbbauzins an den Grundstückswert und damit an den Preis eines gleichartigen bzw. ähnlichen Gutes. Gemäß den unter Punkt 3.3.2 gemachten Ausführungen liegt somit eine Spannungsklausel vor. Anpassungsmaßstab der Klauselvarianten 1 bis 3 sowie 4 und 5 ist hingegen eine dem Vertragsinhalt völlig fremde Bezugsgröße. In den Varianten 1 und 2 ist dies der Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes, womit die wirtschaftliche Situation des Erbbauberechtigten berücksichtigt werden soll. Variante 3 nennt als Bezugsgröße den Index landwirtschaftlicher Erzeugerpreise. Die Klauseln 4 und 5 führen hingegen die „wirtschaftlichen und geldlichen Verhältnisse allgemein oder hinsichtlich des Erbbaugrundstückes“ als Maß für eine Änderung des Erbbauzinses an. Diese Formulierung ist ein sehr unbestimmter Begriff und kann zu Problemen führen. Trotzdem fallen beide Varianten, wie auch die Klauseln 1 bis 3, unter die Kategorie der Automatikkláuseln mit vertragsfremden Bezugsgrößen.

Für die praktische Anwendung dieser Klauseln ist diese Zuordnung von Bedeutung, da Automatikkláuseln, wie bereits beschrieben, den Anspruch auf eine Anpassung automatisch begründen und lediglich eine Geltendmachung dieses Rechts gegenüber dem Erbbauberechtigten notwendig ist. Dafür ist das in der Anlage zur bisher vom Landeskirchenamt herausgegebenen Rundverfügung zur Erbbauzinserhöhung enthaltene Musterschreiben an die Erbbauberechtigten mit leichten inhaltlichen Abänderungen durchaus verwertbar. Die geringfügigen Änderungen sind im Musterschreiben an Erbbauberechtigte mit Verträgen mit Automatikkláusel (vgl. Anlage 3) kenntlich gemacht.

4.2.3 Leistungsbestimmungsrechte

Zur Kategorie der Leistungsbestimmungsrechte gehören die Klauselvarianten 7 bis 10. Die Formulierungen „... kann jede Partei verlangen...“ (Variante 7), „Die Vertragsparteien können verlangen...“ (Varianten 8 und 9) sowie „Jede Vertragspartei hat das Recht, eine Anpassung des Erbbauzinses zu verlangen...“ (Variante 10) geben klar dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten das Recht, unter bestimmten Voraussetzungen eine Preisänderung zu verlangen. Die Voraussetzungen, die für eine Änderung des Erbbauzinses erfüllt sein müssen, sind in den Varianten 8 bis 10 eindeutig geregelt. Diese enthalten als Anpassungsvoraussetzung eine Änderung des „Preisindex für die Lebenshaltung in der Bundesrepublik Deutschland“ innerhalb eines Jahres (Variante 10) oder um mindestens

20 Punkte (Variante 8) bzw. die Änderung des Verkehrswertes des Grundstückes um mindestens 10 % (Variante 9). Lediglich die Formulierungsvariante 7, welche auf die „wirtschaftlichen und geldlichen Verhältnisse allgemein“ abstellt, bietet keine detaillierte Regelung und birgt daher erhöhtes Konfliktpotenzial für beide Vertragsparteien. Die rechtlich korrekte und wirtschaftlich effizienteste Auslegung und Anwendung dieser Klausel wird unter Punkt 4.4.1 näher beschrieben. Alle Klauseln enthalten damit jedoch vertragsfremde Bezugsgrößen, wodurch der allgemeinen Kostenentwicklung sowie der finanziellen Leistungsfähigkeit des Erbbauberechtigten Rechnung getragen werden soll.

Die praktische Anwendung dieser Anpassungsklauseln mit Leistungsbestimmungsrecht ähnelt der Anwendung von Automatikkláuseln. Der gravierendste Unterschied ist, dass bei den Leistungsbestimmungsrechten auf die Geltendmachung der Anpassung ohne Verwaltungsaufwand verzichtet werden kann, indem keine Änderung des Erbbauzinses verlangt wird. Dies kann speziell für die Verwirklichung der besonderen sozialen Zielsetzung der Evangelischen Kirche von großer Bedeutung sein.

Das in der Anlage zur bisher verwendeten Rundverfügung zur Erbbauzinserhöhung enthaltene Musterschreiben kann auch hier mit geringfügigen Änderungen verwendet werden. Das Musterschreiben an Erbbauberechtigte mit Verträgen, die Anpassungsklauseln mit Leistungsbestimmungsrechten enthalten (vgl. Anlage 4) verdeutlicht ebenfalls die für notwendig erachteten Änderungen.

4.2.4 Neuverhandlungsklauseln

Obwohl die Varianten 11 bis 14 mit dem Wortlaut „Jede Vertragspartei kann verlangen...“ beginnen, was auf Anpassungsklauseln mit Leistungsbestimmungsrechten hinweist, wurden diese als Neuverhandlungsklauseln klassifiziert. Diese Zuordnung begründet sich mit der Formulierung „Der Erbbauzins wird durch Einigung beider Parteien ... angepasst.“, welche in allen vier Varianten enthalten ist. Diese Einigung setzt ein Einverständnis zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem voraus, welches aufgrund der gegensätzlichen Interessen meist nur durch Verhandlungen zu erreichen ist.

Die Voraussetzungen, die zur Aufnahme von Verhandlungen berechtigen, sind in allen Klauseln klar geregelt: Eine Anpassung ist grundsätzlich nach Ablauf von drei Jahren möglich. Diese Klauseln stellen also nicht die Änderung einer Bezugsgröße in einem festgelegten Maßstab als Bedingung, sondern lediglich den Zeitablauf. Ebenso geben diese Bestimmungen Maßstäbe vor, die bei den Einigungsverhandlungen als Richtlinie dienen sollen. Grundsätzlich soll der Erbbauzins bei den Verhandlungen „dem veränderten Stand der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst“ werden. Zur Konkretisierung dieses sehr unbestimmten Begriffes sind in den Klauseln weitere unterschiedliche Bezugsgrößen angegeben. In jeder der Varianten spielt der „Preisindex für die Lebenshaltung eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes“ (Varianten 11 bis 13) bzw. der „Preisindex für die Lebenshaltung aller Privathaushalte in der Bundesrepublik Deutschland“ (Variante 14) dafür eine Rolle. Die Varianten 12 und 13 lassen zusätzlich noch Einkommenswerte über „das Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen“ (Variante 12) oder über den „Mittelwert aus Index der durchschnittlichen Bruttowochenverdienste der Arbeiter in der Industrie im Bundesgebiet und Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel im Bundesgebiet“ (Variante 13) als Richtlinienvorgaben einfließen. Durch die Berücksichtigung von Kosten- und Einkommensentwicklung findet die finanzielle Leistungsfähigkeit des Erbbauberechtigten besondere Beachtung.

Weitere hinzutretende Bezugsgrößen sind „die Änderung des Verkehrswertes des ... Grundstücks ... im Rahmen des geltenden Rechts“ (Varianten 11 bis 13) und auch der Bodenrichtwert gem. § 196 BauGB (Variante 14), womit die Preisentwicklung eines gleichartigen Gutes in die Verhandlungen einbezogen werden soll. Gleiches gilt für die Zugrundelegung des „Preisindex für Mieten bei Neubauwohnungen aller privaten Haushalte“. Diese sehr detaillierte Vorgabe von Richtlinien und Maßstäben erleichtert die Verhandlungen über die Erbbauzinsen hochgradig, da für beide Parteien damit ein Ausgangspunkt gesetzt wird, um welchen sich die Verhandlungen in einem gewissen Rahmen bewegen können. Ohne diese Angaben müsste zunächst eine gemeinsame Basis für Verhandlungen gesucht werden.

Einzig die Klauselvariante 14 trifft genaue Regelungen für den Fall, dass die Verhandlungen über die neue Höhe des Erbbauzinses scheitern sollten. In diesem Fall soll der „neue Erbbauzins im ordentlichen Rechtswege festgesetzt“ werden. Dies bedeutet, dass auf die Zahlung des Erbbauzinses in der neuen Höhe geklagt wird, woraufhin das zuständige Gericht einen neuen Zins festsetzt.

Da das Musterschreiben in der Anlage zur Rundverfügung zur Erbbauzinserhöhung in der bisherigen Form dem Erbbauberechtigten keinerlei Mitspracherecht zugesteht, ist dieses für die Varianten 11 bis 14 eher ungeeignet. Die notwendigen Änderungen wurden daher im als Anlage 5 beigefügten Musterschreiben für Erbbauberechtigte mit Verträgen mit Neuverhandlungsklauseln eingearbeitet und durch Markierungen verdeutlicht.

4.3 Die Billigkeitsgrenze des § 9 a ErbbauVO

Dem Rechtsinstitut des Erbbaurechts kommt eine besondere soziale Bedeutung zu. Die Einführung der Erbbaurechtsverordnung hatte das erklärte Ziel, sozial schwächeren Bevölkerungsschichten die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen. Seit Beginn der 50er Jahre trat jedoch eine Marktentwicklung ein, die der BGH im Leitsatz seiner Entscheidung vom 20. 10. 1972 als „ungesunde Steigerung der Bodenpreise“ bezeichnete.⁴¹ Dies führte zu einer ebenfalls erheblichen Steigerung der Erbbauzinsen, insbesondere derjenigen, welche über eine Anpassungsklausel mit Bindung an die Bezugsgröße „Verkehrswert des Grundstückes“ angepasst werden konnten. Dieser rapide Anstieg war auf Dauer sozialpolitisch nicht tragbar, da durch die stark erhöhten Erbbauzinsen der eigentliche Sinn des Erbbaurechts untergraben wurde und der Grundstückseigentümer durch den höheren Grundstückswert und die angehobenen Erbbauzinsen einen doppelten Vorteil genoss. Aus diesem Grund ergänzte der Gesetzgeber die Erbbaurechtsverordnung durch § 9 a, welcher den sozialen Charakter des Erbbaurechts wieder herstellen sollte.⁴² Das Verfahren zur Erarbeitung dieser Regelung gestaltete sich äußerst schwierig, da diese einen schwerwiegenden Eingriff in die Vertragsfreiheit darstellte. Der Entstehungsprozess wurde sogar als „Der Leidensweg eines Gesetzgebungsverfahrens“⁴³ bezeichnet, was durchaus angemessen erscheint. Im Ergebnis entstand mit dem durch Gesetz vom 08. 01. 1974⁴⁴ eingefügten § 9 a ErbbauVO eine eher unbestimmte, einer Generalklausel ähnliche Regelung, die im Folgenden näher betrachtet werden soll.

Zunächst stellt die Formulierung des Absatzes 1 Satz 1 klar, dass § 9 a ErbbauVO nur auf Erbbaurechte anwendbar ist, die Wohnzwecken dienen, da die Schaffung von Wohnraum

⁴¹ BGH, NJW 1973, 42.

⁴² Münchener Kommentar – von Oefele, § 9a ErbbauVO Rn. 2.

⁴³ Falk, NJW 1992, 540.

⁴⁴ BGBl. I, 41.

vorrangiges Ziel bei der Einführung der Erbbaurechtsverordnung war. Die Inhaber von Erbbaurechten für gewerblichen Zwecke können nach Ansicht des Gesetzgebers die wirtschaftlichen Risiken, welche mit der Vereinbarung einer entsprechenden Anpassungsklausel verbunden sind, besser überblicken, abschätzen und verkraften.⁴⁵ Daher sind diese von der Anwendbarkeit des § 9 a ausgeschlossen. Für die Beurteilung, ob das errichtete Bauwerk Wohnzwecken dient, ist die zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer vereinbarte Zweckbestimmung entscheidend.⁴⁶ Gerade die Beschränkung auf Wohnungserbbaurechte betont die besondere sozialpolitische Zielsetzung bei der Einführung der Regelung.

Der weitere Wortlaut des Satzes 1 definiert die Rechtswirkung der Vorschrift. Demzufolge wirkt die Beschränkung nicht auf die Anpassungsklausel selbst, sondern lediglich auf ihre Wirkung.⁴⁷ Durch eine wirksame Anpassungsklausel wird der Erhöhungsanspruch also voll begründet, ist allerdings nur noch in den Grenzen der Billigkeit durchsetzbar.⁴⁸ Zur Vereinfachung erläutert Satz 2 direkt den Begriff der Billigkeit bzw. Unbilligkeit einer Erhöhung. Folglich gilt als Maßstab hierfür die „seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“. Mit dieser unbestimmten Formulierung ließ der Gesetzgeber viel Raum für eine Auslegung durch die Rechtsprechung, was unter Punkt 4.4.1 noch genauer beleuchtet wird.

Satz 1 lässt nach seinem Inhalt für die Bestimmung der Billigkeitsgrenze auch die Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles zu. Danach kann die Begrenzung erhöht oder vermindert werden. Jedoch sind damit nur solche Einzelumstände gemeint, welche die Erhöhung des Erbbauzinses selbst betreffen. Die persönlichen Verhältnisse der Vertragsparteien sowie Einschränkungen durch diese (z. B. Minderung des Grundstückswertes, Einkommensverhältnisse etc.) sind für die Billigkeit einer Erhöhung irrelevant, da sie nur individuelle Risikobereiche des jeweiligen Vertragspartners betreffen.⁴⁹

Gemäß § 9 a Abs. 1 Satz 3 bleiben auch Änderungen der Grundstückswertverhältnisse außer den in Satz 4 aufgeführten Ausnahmen außer Betracht. Dies gilt jedoch nur für die Berechnung des Billigkeitsmaßstabes, nicht für die Erhöhungsberechnung selbst. In der praktischen Anwendung ist zunächst der Anpassungsbetrag gemäß der vertraglich vereinbarten Klausel zu berechnen – auch bei Klauseln, die als Bezugsgröße den Verkehrswert des Grundstückes nennen – und erst dann mit dem Maßstab der Billigkeit gemäß § 9 a ErbbauVO zu vergleichen. Im Zweifelsfall muss der Anspruchsberechtigte, also der Grundstückseigentümer beweisen, dass die Erhöhung nicht unbillig ist. Sofern dies aber der Fall ist, kann der Erbbauzins maximal bis zur Billigkeitsgrenze erhöht werden. Besondere Beachtung verdient an dieser Stelle die Entscheidung des BGH vom 08. 04. 1991⁵⁰ zur Erbbauzinsanpassung an gestiegene Grundstückspreise. Dieses besagt, dass, sofern der Erhöhungsanspruch aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise aufgrund der Grenze des § 9 a ErbbauVO nicht voll geltend gemacht werden konnte, es bei der nächsten Erhöhung des Erbbauzinses nicht auf eine erneute Steigerung des Grundstückswertes ankommt. In diesem Fall kann die Erhöhung innerhalb der Beschränkungen des § 9 a ErbbauVO fortgeschrieben werden, bis die Steigerung entsprechend des Grundstückswertes erreicht ist.

Darüber hinaus setzt § 9 a ErbbauVO eine Sperrfrist fest, während der eine Erhöhung des Erbbauzinses ausgeschlossen ist. Dies sind drei Jahre seit Vertragsabschluss bzw. seit der

⁴⁵ Linde / Richter, 112.

⁴⁶ Ingenstau / Hustedt, § 9a ErbbauVO Rn. 8.

⁴⁷ Bamberger / Roth – Maaß, § 9a ErbbauVO Rn. 5.

⁴⁸ Falk, NJW 1992, 540.

⁴⁹ BGH, NJW 1979, 1546 ff.

⁵⁰ BGH, NJW-RR 1991, 787 ff.

letzten Erbbauzinserhöhung. Als Vertragsabschluss gilt in diesem Fall der Zeitpunkt der Vereinbarung der Anpassungsklausel.⁵¹ Eine Erhöhung innerhalb dieser Frist ist rechtlich nicht durchsetzbar.⁵² Diese Festlegung stellt jedoch lediglich eine Mindestregelung dar. Sofern in der Anpassungsklausel eine längere Zeitspanne vorgesehen ist (vgl. Klauselvarianten 8, 9, 10), dann ist diese zwischen den Erhöhungen einzuhalten. Diese Sperrfristen wurden bisher ebenfalls nicht beachtet. Da die Rundverfügung allerdings nicht häufiger als alle fünf Jahre versandt wurde und somit auch keine häufigere Erhöhung stattgefunden hat, sind die Sperrfristen nicht verletzt worden. Es wurde lediglich auch hier nicht das mögliche Potenzial hinsichtlich der Häufigkeit der Erhöhungen ausgenutzt.

Es bleibt festzuhalten, dass § 9 a ErbbauVO für jede durchzuführende Erbbauzinsanpassung von größter Bedeutung ist. Der nach der Anpassungsklausel berechnete Erhöhungsanspruch wird durch die Billigkeitsprüfung bestätigt oder sogar vermindert, aber niemals erhöht. Für eine rechtlich korrekte Berechnung eines Anpassungsanspruchs ist daher die Vergleichsberechnung der Billigkeitsgrenze sowie die Beachtung der Sperrfristen unerlässlich.

4.4 Auslegungs- und Anwendungsprobleme

4.4.1 Die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse

Für die Berechnung der Billigkeitsgrenze gemäß § 9 a ErbbauVO ist eine Definition des unbestimmten Begriffes „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ notwendig. Nach Einführung dieser Vorschrift wurde über die Auslegung dieser Formulierung vielfältig diskutiert. *Odenbreit*⁵³ führt in seinem Beitrag in der „Neuen Juristischen Wochenschrift“ als Grundlagen für die Berechnung dieser Änderung die Steigerung der Lebenshaltungskosten sowie der Einkommensverhältnisse an, wobei die Differenz zwischen diesen Größen Spielraum für die Einzelfallbetrachtung lässt. *Sager und Peters*⁵⁴ hingegen lehnen eine Kombination verschiedener Größen ab und bezeichnen die Lebenshaltungskostenentwicklung als „nicht gesetzlich verankerte Obergrenze, sondern Richtschnur“. *Czerlinsky*⁵⁵ wiederum erachtet „die Entwicklung der Miet- und Pachtverträge, die Hypothekenzinsen und die Erträge aus dem Erbaurecht“ für „sinnvolle Anknüpfungskriterien“, wobei lediglich steigende Erträge als Indiz für eine Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Erbbauberechtigten gewertet werden. *Nordalm*⁵⁶ schließt sich daraufhin wieder den Ausführungen von *Odenbreit* an, indem er den Preisindex für die Lebenshaltung als Untergrenze der wirtschaftlichen Veränderung sowie den Index der ausgabefähigen Einnahmen einer Vier-Personen-Arbeitnehmerfamilie mit mittlerem Einkommen des Haushaltsvorstandes als Obergrenze der Veränderung annimmt, da er *Czerlinskys* Ausführungen für zu eng und nicht allgemein genug hält.

Nach diesen Diskussionen hat auch der Bundesgerichtshof Festlegungen zur Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes gemacht. Er folgt in seinem Urteil vom 18. 05. 1979⁵⁷

⁵¹ BGH, NJW 1977, 433.

⁵² BGH, NJW-RR 1986, 138 ff.

⁵³ Odenbreit, NJW 1974, 2273 ff.

⁵⁴ Sager / Peters, NJW 1976, 409.

⁵⁵ Czerlinsky, NJW 1977, 1228 ff.

⁵⁶ Nordalm, NJW 1977, 1956.

⁵⁷ BGH, NJW 1980, 181 ff.

weitestgehend den Ausführungen von *Odenbreit* und *Nordalm*, indem er in die Berechnung der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse sowohl die Lebenshaltungskosten als auch die Einkommensverhältnisse einbezieht. Dies begründet er mit der Definition der „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ als „sämtliche Teilbereiche des Wirtschaftslebens, die von allgemeiner Bedeutung sind.“ Da jedoch eine solche Berechnung nicht praktikabel ist, beschränkt er sich auf die bereits genannten zwei Bezugsgrößen. Zur Frage, in welchem Verhältnis diese beiden Bestandteile miteinander zu verbinden sind, äußerte sich der Bundesgerichtshof erst später im Urteil vom 30. 04. 1982⁵⁸. Die Änderung der Lebenshaltungskosten, repräsentiert durch den Preisindex für die Lebenshaltung eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen (im Folgenden: Lebenshaltungskostenindex), verdeutlicht dabei die Ausgabenseite eines durchschnittlichen Haushalts. Die Einnahmeseite desselben soll durch den Index der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie (im Folgenden: Einkommensindex Arbeiter) und den Index der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel (im Folgenden: Einkommensindex Angestellte) vertreten werden. Sofern alle Indizes gleich gewichtet würden, wäre die Einnahmeseite doppelt so stark repräsentiert wie die Ausgabenseite. Da hierfür aber kein sachlicher Grund besteht, ist zunächst ein Mittelwert aus den Indizes der Einkommensveränderungen zu bilden, welcher dann in die Berechnung einfließt. Aus diesem ersten Mittelwert der Einkommensänderungen und der Änderung der Lebenshaltungskosten wird ein weiterer Mittelwert gebildet, welcher für die durchschnittliche Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse steht. Da laut BGH von den Prozentsätzen der Indexveränderungen, nicht von den Punktdifferenzen auszugehen ist, ist das Ergebnis ein Prozentwert, der die gesuchte Änderung beschreibt. Die unbestimmte Generalklausel des § 9 a ErbbauVO wurde somit durch die Rechtsprechung in eine klare mathematische Formel für einen so genannten Mischindex umgewandelt.⁵⁹ Diese lässt sich folgendermaßen darstellen:

$$\begin{array}{r}
 \text{Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (\%)} \\
 = \\
 \text{Änderung Lebenshaltungskostenindex (\%)} + \frac{\text{Mittelwert aus Änderung Einkommens-} \\
 \text{index Arbeiter (\%) und Änderung} \\
 \text{Einkommensindex Angestellte (\%)}}{2}
 \end{array}$$

Für die Berechnung der Billigkeitsgrenze gemäß § 9 a ErbbauVO ergibt sich daher folgende Berechnung:

$$\text{ursprünglicher Erbbauzins} + \left(\text{Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse vom Vertragsabschluss bis zum Änderungszeitpunkt (\%)} \right) \times \text{ursprünglicher Erbbauzins}$$

Die so berechnete Billigkeitsgrenze entspricht gleichzeitig dem nach einer Erhöhung maximal möglichen Erbbauzins.

⁵⁸ BGH, NJW 1982, 2382 ff.

⁵⁹ Falk, NJW 1992, 540.

Übersteigt die Summe aus dem Erbbauzins vor der Erhöhung und dem nach der Anpassungsklausel berechneten Erhöhungsbetrag die Billigkeitsgrenze, bestimmt sich der tatsächlich mögliche Erhöhungsbetrag wie folgt:

Billigkeitsgrenze gem. § 9 a ErbbauVO - Erbbauzins vor der Erhöhung

Aber nicht nur für die Anwendung des § 9 a ErbbauVO ist die Definition des Begriffes „allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse“ von Bedeutung. Auch als Bezugsgröße in mehreren Anpassungsklauseln (z. B. Varianten 5, 6 und 7) findet dieser Begriff Anwendung und muss daher definiert werden. Als Voraussetzung für eine Erhöhung nennen diese Klauseln eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse „in dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins ... nicht mehr angemessen ist“. Dies ist wiederum ein unbestimmter Rechtsbegriff, der nach einer Konkretisierung durch die Rechtsprechung verlangte. Der BGH äußerte sich zur Frage der Angemessenheit und Zumutbarkeit in seinem Urteil vom 24. 04. 1992⁶⁰ dahingehend, dass eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse um mehr als 20 % „jedenfalls“ ausreichend ist, um eine Anpassung verlangen zu können. Diese Angabe wurde mit Urteil vom 03. 02. 1995⁶¹ konkretisiert. Hier stellte der BGH fest, dass in dem vorgenannten Urteil die Änderung um mehr als 20 % „jedenfalls“ für ausreichend gehalten wurde und damit nicht zum Ausdruck gebracht werden sollte, dass eine Anpassung nur bei einer Änderung um mindestens 20 % erfolgen könne. Vielmehr genüge bereits eine Änderung um mehr als 10 %. Damit wurden sowohl die Bezugsgröße als auch die Erhöhungsvoraussetzungen für diese Anpassungsklauseln hinreichend konkretisiert.

Bei diesen Klauseln erübrigt sich theoretisch die Billigkeitsüberprüfung gemäß § 9 a ErbbauVO, da der Erbbauzins aufgrund des gewählten Anpassungsmaßstabes grundsätzlich nur im Rahmen der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst werden kann.

In der bisher vom Landeskirchenamt herausgegebenen Rundverfügung zur Erbbauzinserhöhung lassen sich anhand der gewonnenen Erkenntnisse diverse Fehler feststellen.

Die Rundverfügung spricht von einer Erhöhung anhand der Bezugsgrößen „ausgabefähiges Einkommen eines Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes“ und „Lebenshaltungskostenindex“, was der Definition der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse durch die gleich gewichtete Berücksichtigung von Einnahme- und Ausgabeseite eines Haushaltes entspricht. Es erfolgte zwar auf Seite 2 dieser Rundverfügung ein Hinweis auf mögliche Anpassungsklauseln mit anderen Bezugsgrößen, welcher jedoch von den Kirchenkreisämtern im Allgemeinen nicht beachtet wurde. Dies führte dazu, dass der Erbbauzins in allen Verträgen ungeachtet der individuell vereinbarten Anpassungsklauseln gleichmäßig entsprechend der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst wurde.

Darüber hinaus wurde die Billigkeitsüberprüfung gem. § 9 a ErbbauVO nicht erwähnt. Eine Erhöhung anhand der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, wie hier geschehen, kann allerdings nicht unbillig sein, da genau diese Änderung den Billigkeitsmaßstab darstellt. Der Verzicht auf die Vergleichsrechnung führte daher nicht zu unbilligen Erbbauzinserhöhungen und ist somit unbeachtlich.

Aufgrund der bisher herausgestellten Individualität der Anpassungsklauseln hinsichtlich vielfacher Elemente, wie z. B. Bezugsgrößen, Sperrfristen oder Erhöhungsvoraussetzungen, wird an dieser Stelle nochmals besonders deutlich, dass das bisherige Anpassungsverfahren dringend einer Änderung bedarf.

⁶⁰ BGH, NJW 1992, 2088 ff.

⁶¹ BGH, NJW 1995, 1360 ff.

4.4.2 Nicht bestimmbare Bezugsgrößen

Die korrekte Anwendung von Anpassungsklauseln wird weiterhin extrem erschwert, wenn die in den Klauseln vereinbarten Bezugsgrößen nicht bestimmt werden können.

Derartige Probleme können einerseits durch sehr unbestimmte Formulierungen, wie z. B. die Vereinbarung anhand der Änderung der „wirtschaftlichen und geldlichen Verhältnisse allgemein“ auftreten. Da es aufgrund der gegensätzlichen Interessen der Vertragsparteien bei solchen Vereinbarungen schnell zu Rechtsstreiten kommt, werden diese dann durch die Gerichte definiert, wie die vorstehenden Ausführungen zeigen. Eine ständige Aktualisierung der Vorgehensweise bei Anpassungen anhand des neuesten Stands der Rechtsprechung ist daher sehr wichtig und die einzige Möglichkeit, derartig unbestimmte Bezugsgrößen richtig auszulegen.

Probleme mit den vereinbarten Anpassungsmaßstäben können andererseits auch entstehen, wenn Indizes, auf denen die Veränderung des Erbbauzinses beruhen soll, von der herausgebenden Stelle nicht mehr festgestellt und veröffentlicht werden.

Beispielsweise wurde der Preisindex für Mieten bei Neubauwohnungen aller privaten Haushalte vom Statistischen Bundesamt in dieser Form ersatzlos eingestellt. Da dieser Index jedoch lediglich als Richtlinie für die Erbbauzinsanpassung nach der Anpassungsklausel Variante 12 dienen soll, ist sein Wegfall eher unproblematisch. Die Entwicklung der verbleibenden beiden Indizes ist als Richtlinie für die Anpassung ausreichend.

Ebenso wurden die Lebenshaltungskostenindizes für die verschiedenen Haushaltstypen nicht mehr getrennt voneinander festgestellt, sondern werden seit dem Jahr 2000 zusammengefasst im „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ veröffentlicht. Die dadurch nicht mehr anwendbaren Anpassungsklauseln können jedoch im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung mit dem neuen Verbraucherpreisindex als Bezugsgröße weiter verwandt werden, da dieser Ersatzindex dem nicht mehr veröffentlichten am nächsten kommt und sich ähnlich zu diesem entwickelt⁶².

Wird allerdings für eine nicht mehr feststellbare Bezugsgröße kein entsprechender Ersatz gefunden, müssen die Vertragsparteien über den Inhalt der Anpassungsklausel neu verhandeln und andere geeignete Bezugsgrößen finden.

4.4.3 Die Berechnungsbasis

In der bisher verwendeten Rundverfügung zur Erbbauzinserhöhung fällt auf, dass mehrfach darauf hingewiesen wird, dass die berechnete Erhöhung auf den bei Vertragsabschluss vereinbarten ursprünglichen Erbbauzins zu beziehen ist. Dies verdient eine genauere Betrachtung, da die Festlegung der Berechnungsbasis elementar für die Erzielung von Erträgen aus einer Erbbauzinserhöhung ist.

Die Bestimmung, ob die Erbbauzinserhöhung betragsmäßig auf der Grundlage des ursprünglichen Erbbauzinses oder auf der des erhöhten Erbbauzinses festzusetzen ist, hängt in erster Linie vom Betrachtungszeitraum für die zugrunde zu legende Veränderung ab. Wird die Veränderung des Lebenshaltungskostenindex bzw. Verbraucherpreisindex oder auch der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Vertragsabschluss bestimmt, so ist der ursprüngliche Erbbauzins Bezugspunkt und Berechnungsbasis für den Erhöhungsbetrag.

⁶² Reul, DNotZ, 2003, Heft 02, S. 97.

Dieser ergibt sich dann nach folgender Formel:

$$\begin{aligned} & \text{Erhöhungsbetrag} \\ & = \\ & \text{ursprünglicher Erbbauzins} + (\text{ursprünglicher Erbbauzins} \times \text{Veränderung der Bezugsgröße seit} \\ & \quad \text{Vertragsabschluss (in \%)} - \text{zuletzt gezahlter Erbbauzins} \end{aligned}$$

Diese Formel ähnelt der Bestimmung des maximalen rechtlich durchsetzbaren Erhöhungsbetrages, wenn die Erhöhung nach der Anpassungsklausel die Billigkeitsgrenze des § 9 a ErbbauVO überschreitet, da auch dort die Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse seit Vertragsabschluss bestimmt wird und Bezugsgröße somit nur der ursprüngliche Erbbauzins sein kann. Für die Berechnung des Anpassungsbetrages kommt der Bezug zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses immer dann zur Anwendung, wenn die Klausel selbst ausdrücklich auf diesen hinweist. Dies wird beispielsweise bei den Varianten 1 und 3 durch den Wortlaut „Anknüpfungspunkt für alle künftigen Veränderungen ist der Durchschnittswert für das Jahr des Vertragsabschlusses.“ besonders deutlich.

Wird allerdings, wie in der bereits erwähnten Rundverfügung, die Änderung der Bezugsgröße seit der letzten durchgeführten Erhöhung betrachtet, ergibt sich ein völlig anderes Bild. Bei der vorliegenden Rundverfügung wurde eine Steigerung von 17 % festgestellt. Da dies die Entwicklung der Bezugsgröße ist und der Erbbauzins sich in gleichem Maße wie die Bezugsgröße entwickeln soll, ist diese Steigerung dann auch auf den vor der Erhöhung zuletzt gezahlten, gegebenenfalls zuvor bereits mehrere Male erhöhten Erbbauzins zu berechnen. Es ergibt sich für die Bestimmung des Erhöhungsbetrages dann folgende Formel:

$$\begin{aligned} & \text{Erhöhungsbetrag} \\ & = \\ & (\text{zuletzt gezahlter Erbbauzins} \times \text{Veränderung der Bezugsgröße seit letzter Erhöhung (in \%)} \end{aligned}$$

Auch hier ist die Vergleichsberechnung zur Beachtung der Billigkeit durchzuführen. Die Berechnung auf der Basis des vor der Erhöhung zuletzt zu zahlenden Erbbauzinses ergibt wesentlich höhere Erhöhungsbeträge, als die bisher praktizierte Bestimmung auf der Basis des ursprünglichen Erbbauzinses. In diesem Punkt liegt einer der größten Fehler des bisherigen Verfahrens, dessen Ursachen heute nicht mehr festgestellt werden können. Durch die Verwendung des ursprünglichen Erbbauzinses als Berechnungsbasis bei gleichzeitiger Betrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung seit der letzten Erhöhung wurden die Erbbauzinsen in einem wesentlich geringeren Maß angepasst, als tatsächlich möglich gewesen wäre.

Dies führt dazu, dass bei einer Umstellung der Berechnungsbasis oder des Veränderungszeitraumes (je nach Anpassungsklausel) künftig wesentlich höhere Erhöhungsbeträge vom Erbbauberechtigten verlangt werden. An dieser Stelle könnte fraglich sein, ob der Grundstückseigentümer durch die langjährige, nur geringfügige Erhöhung das Anpassungsverfahren und den Anpassungsmaßstab selbst beeinflusst hat und der Erbbauberechtigte sich nunmehr auf den Vertrauensschutz berufen kann. Laut Urteil des BGH⁶³ ist die „Anpassung des Erbbauzinses um einen anderen Betrag als im Erbbaurechtsvertrag vereinbart ... bei einer erneuten Anpassung nur dann fortzuschreiben, wenn der Wille der Vertragsparteien bei der vergangenen Anpassung darauf gerichtet war, die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Anpassungsregelung entsprechend dem vereinbarten Anpassungsbetrag zu ändern.“ Da aber die geringere Erhöhung in der Vergangenheit nicht

⁶³ BGH, NJW 2002, 1424 ff.

wissentlich und willentlich in so geringem Maß durchgeführt wurde und keinesfalls darauf abzielte, die Erbbauzinsen künftig nur noch in so geringem Maß anzupassen, kann nunmehr eine Änderung der Berechnung von Anpassungsbeträgen auf die in der Anpassungsklausel vereinbarte Art und Weise erfolgen. Wird als Bezugszeitraum die Veränderung der Bezugsgröße seit der letzten durchgeführten Erhöhung betrachtet, ist somit als Berechnungsbasis der zuletzt gezahlte, gegebenenfalls bereits mehrfach erhöhte Erbbauzins zugrunde zu legen. Auf die genauen Formulierungen in den Anpassungsklauseln ist dabei besonders zu achten. In einer Änderung der bisherigen Praxis liegt somit beträchtliches Potenzial für eine Steigerung der Erträge aus Erbbaurechtsverträgen.

4.4.4 Fristen für die Wirksamkeit von Erhöhungsansprüchen

Wie bereits erwähnt, sind für die Geltendmachung von Erhöhungsansprüchen die Sperrfristen des § 9 a ErbbauVO bzw. der individuellen Anpassungsklausel, falls diese darüber hinausgehen, zu beachten.

Des Weiteren gibt es noch weitere, in den Klauseln selbst verankerte Fristenregelungen, die nicht ignoriert werden dürfen. Die Klauselvariante 8 legt beispielsweise fest, dass das Verlangen auf Neufestsetzung innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist gestellt werden muss. Diese Regelung ist von besonderer Bedeutung, da eine Erhöhung, falls die Frist versäumt wird, „erst mit Wirkung vom nächsten Termin an zulässig“ ist, also erst nach erneutem Ablauf der Fünf-Jahres-Frist. Diese Regelung fand im bisherigen Verfahren keinerlei Beachtung. Da jedoch keiner der betroffenen Erbbauberechtigten den Erbbauzinserhöhungen widersprochen hat und diese im Grundbuch eingetragen wurden, sind sie trotzdem wirksam geworden.

Speziell die Neuverhandlungsklauseln (Variante 11 bis 14) stellen ebenfalls eine Bedingung für die Wirksamkeit einer Erbbauzinsänderung zum 1. Januar. Sie geben vor, dass das schriftliche Erhöhungsverlangen spätestens am 1. November zur Post zu geben ist. Mit dieser Regelung soll ein ausreichend langer Zeitraum für Verhandlungen und die Einigung noch vor dem 1. Januar zur Verfügung stehen. Wird dieser Termin nicht beachtet, so ist eine Neufestsetzung erst wieder zum 1. Januar des folgenden Jahres möglich. Bemerkenswert ist allerdings, dass bei gewahrter Frist die Änderung des Erbbauzinses grundsätzlich zum 1. Januar wirksam wird, auch wenn eine Einigung der Vertragsparteien erst später erfolgen sollte. Die Differenz zwischen altem und neuem Erbbauzins ist dann für den rückwirkenden Zeitraum bis zum Jahresbeginn zu berechnen und vom Zahlungspflichtigen an die jeweils andere Vertragspartei zu zahlen.

Doch nicht nur der Grundstückseigentümer muss im Rahmen einer Erbbauzinsanpassung Fristen beachten. Da es bei Neuverhandlungsklauseln auf eine Einigung ankommt, an der beide Vertragsparteien mitzuwirken haben, ist besonders bei diesen Klauseln auch der Erbbauberechtigte gefragt. Die Klauselvarianten 12 bis 14 regeln die Folgen für den Erbbauberechtigten, sofern dieser nicht innerhalb von sechs Wochen nach Zugang des Erhöhungsverlangens dem Verlangen auf Verhandlungen nicht nachkommt. Dies kann auch darin bestehen, dass er der vorgeschlagenen Erbbauzinshöhe lediglich zustimmt. Die Klauseln 12 und 13 bestimmen, dass der erhöhte Erbbauzins im ordentlichen Rechtsweg festgesetzt wird, wenn der Erbbauberechtigte die Verhandlungen nicht aufnimmt. Klausel 14 hingegen legt fest, dass die vorgeschlagene Erbbauzinshöhe wirksam wird, wenn der Erbbauberechtigte zu Beginn der Sechs-Wochen-Frist darauf aufmerksam gemacht wurde und er dem Verlangen nach Verhandlungen trotzdem nicht nachkommt. Diese Regelung ist als besonders praktisch zu beurteilen, da eine gesonderte Zustimmung des Erbbauberechtigten nicht notwendig ist und für ein Einverständnis seinerseits sein Schweigen ausreicht.

Laut der Rundverfügung zur Erbbauzinserhöhung sehen „Erbbaurechtsverträge ... in der Regel vor, dass eine Erhöhung des Erbbauzinses den Erbbauberechtigten spätestens drei Monate vor Inkrafttreten der Erhöhung mitgeteilt werden muss.“ Eine solche vertragliche Vereinbarung konnte jedoch nicht gefunden werden. Mit dieser dreimonatigen Frist wurde jedoch sichergestellt, dass die bereits beschriebene Mitteilungsfrist der Neuverhandlungsklauseln der Varianten 11 bis 14 auf jeden Fall eingehalten wurde.

Da im bisherigen Verfahren die Typisierung der Anpassungsklauseln nicht beachtet wurde und somit der Erbbauberechtigte nicht über sein Verhandlungsrecht informiert wurde, fand auch keine Information über die zuvor beschriebene Sechs-Wochen-Frist statt, was bei einer Reform des Anpassungsverfahrens unbedingt zu beachten ist.

4.4.5 Anpassung bei Verträgen ohne Anpassungsklausel

Die Erhebung der verschiedenen Arten von Anpassungsklauseln erbrachte jedoch nicht nur die bereits analysierten 14 Varianten für Anpassungsklauseln, sondern darüber hinaus auch ca. 50 Verträge ohne vereinbarte Wertsicherungsklauseln. Fraglich ist, ob der in diesen Verträgen vereinbarte Erbbauzins angepasst werden kann.

Wie bereits beschrieben, kann eine Anpassung durch entscheidende Veränderungen der äußeren Umstände den Vertragsparteien notwendig erscheinen. Das Fehlen einer Anpassungsklausel ist jedoch insoweit problematisch, als der BGH⁶⁴ hier feststellt, dass die Vertragsparteien gerade bei Verträgen mit derartig langen Laufzeiten wie in Erbbaurechtsverträgen mit einer Änderung der äußeren Umstände rechnen mussten und dies somit als normales Risiko solcher Verträge angesehen wird. Eine Anpassung kann demzufolge nur „ausnahmsweise und unter besonderen Umständen“⁶⁵ vorgenommen werden. Diese Ausnahme ist laut *Sperling* dann gegeben, „wenn sich die maßgebenden Umstände derart grundlegend geändert haben, dass ein weiteres Festhalten am ursprünglichen Vertrag zu einem mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen würde.“⁶⁶ Dafür muss das Verhältnis zwischen der Leistung und der Gegenleistung so stark gestört sein, dass dies nicht mehr als das vom Gläubiger übernommene Risiko gesehen werden kann und seine Interessen nicht mehr im Geringsten gewahrt werden.⁶⁷ Diese als „Opfergrenze“ bezeichnete Schwelle ist laut Urteil des BGH⁶⁸ bei einer Steigerung des Lebenshaltungskostenindex um 150 %, was einem Kaufkraftschwund um mehr als 60 % entspricht, erreicht. Auch wenn bei Bestellung des Erbbaurechts besondere soziale Gesichtspunkte im Vordergrund standen, wie das zumeist bei der EKKW der Fall ist, kann es nicht als billig angesehen werden, dass sich nicht nur die Folgen des geringen ursprünglich vereinbarten Entgelts auf die für weitere soziale Zwecke benötigten Mittel auswirken, sondern zudem keinerlei Anpassung an die eingetretene Entwicklung möglich ist.⁶⁹

Sind die genannten Bedingungen erfüllt, kann eine auf § 242 BGB gestützte Anpassung durchgeführt werden.⁷⁰ Für den Umfang dieser Anpassung ist allerdings wieder die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse entscheidend, da für die

⁶⁴ BGH, NJW 1980, 2242.

⁶⁵ Ebenda, 2241.

⁶⁶ *Sperling*, NJW 1979, 1435.

⁶⁷ BGH, NJW 1980, 2242.

⁶⁸ BGH, NJW 1984, 2213 sowie ergänzend BGH, NJW 1985, 127.

⁶⁹ BGH, NJW 1985, 2525.

⁷⁰ Oefele / Winkler, Rn. 6.232.

Berechnung des Erhöhungsbetrages der Mittelwert aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten und der Einkommen zugrunde zu legen ist.⁷¹

Somit ist eine Anpassung bei diesen Verträgen nur höchst selten – etwa alle 25 bis 30 Jahre – möglich. Die Erhöhungen wirken dann auf den ersten Blick besonders hoch, wobei allerdings zu beachten ist, dass für eine lange Zeit vorher nur ein relativ geringer Erbbauzins zu zahlen war. Dies sollte dem Erbbauberechtigten besonders bewusst gemacht werden.

4.4.6 Sonstiges

Des Weiteren sind bei der Geltendmachung von Erhöhungsansprüchen diverse zusätzliche Punkte zu beachten.

Zunächst sollte eine Erhöhung der Erbbauzinsen in der richtigen Form gegenüber den Erbbauberechtigten kommuniziert werden. Dabei ist besonders auf den Sprachstil der Mitteilung – und damit auf Höflichkeit und Freundlichkeit – zu achten. Die weitläufig verwandte und meist komplizierte Verwaltungssprache sollte in einfache und verständliche Formulierungen umgewandelt werden. Von der Darstellung unverständlicher Berechnungen und diffizilen Erläuterungen sollte im Sinne einer erhöhten Transparenz für den Erbbauberechtigten Abstand genommen werden. Das in der bisherigen Rundverfügung zur Erbbauzinserhöhung vorgeschlagene Musterschreiben an die Erbbauberechtigten ist hierbei lobend zu erwähnen, da es allen geschilderten Anforderungen entspricht.

4.5 Grundzüge des neuen Anpassungsverfahrens in der EKKW

Das bisherige Anpassungsverfahren der EKKW ist anhand der nunmehr gewonnenen Erkenntnisse grundlegend zu ändern.

Anstelle der bisher vom Landeskirchenamt herausgegebenen Rundverfügung sollten die Kirchenkreisämter regelmäßig Informationen über die aktuelle Rechtslage, die Rechtsprechung sowie die aktuellsten Indizes vom Statistischen Bundesamt erhalten. Als Arbeitshilfe sollte außerdem ein Leitfaden für die korrekte Erbbauzinsanpassung herausgegeben werden. Dieser sollte die genaue Analyse der Anpassungsklauseln, Hinweise zur Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe, zum Umgang mit unbestimmbaren Bezugsgrößen und zur richtigen Berechnungsbasis, die individualisierten Musterschreiben an die Erbbauberechtigten sowie genaue Informationen über die Vergleichsberechnung gemäß § 9 a ErbbauVO enthalten.

Anhand dieser Informationen müssen die Kirchenkreisämter selbständig die Erbbaurechtsverträge mithilfe einer geeigneten Wiedervorlageregelung überwachen und zu gegebener Zeit unter Beachtung der vertragsindividuellen Anpassungsklauseln und der vorgegebenen Fristen die Erhöhung der Erbbauzinsen durchführen. Das Landeskirchenamt als Aufsichtsbehörde muss im Bedarfsfall dabei unterstützend tätig werden und die korrekte Durchführung der Anpassungen überwachen. Hierfür empfiehlt sich die Kontrolle im Rahmen der regelmäßigen Rechnungs- und Kassenprüfungen in den Kirchenkreisämtern durch das Rechnungsprüfungsamt.

Auch die Überlegung, die Erbbaurechtsverwaltung im Landeskirchenamt zu zentralisieren, sollte sorgfältig abgewogen werden. Dem mangelnden Interesse der Kirchengemeinden und Kirchenkreisämter an einer effizienten und Ertrag bringenden Erbbauzinsanpassung wäre damit sicher zu begegnen. Jedoch hätte das Landeskirchenamt, welches derzeit sehr um

⁷¹ Ebenda, 2526.

Einsparung finanzieller Ressourcen bemüht ist, eine zusätzliche, recht aufwändige Aufgabe zu bewältigen. Eine Trennung der Zuständigkeiten für die Erbbaurechtsverträge selbst und die Verwaltung der Erbbauzinsansprüche erscheint ebenso wenig sinnvoll.

Aus den genannten Gründen sollte das geschilderte Verfahren unter Beibehaltung der bisherigen Zuständigkeiten umgesetzt werden.

4.6 Gestaltungsempfehlung

4.6.1 Kommunikation und Einführung des neuen Verfahrens

Da die Umstellung auf ein neues Erbbauzinsanpassungsverfahren den Arbeitsbereich der jeweiligen Mitarbeiter in den Kirchenkreisämtern sowie im Landeskirchenamt direkt betrifft, sollten diese bereits während der Umstellungsphase intensiv beteiligt werden. Zunächst sollten alle an der Verwaltung von Erbbaurechten beteiligten Personen über die beabsichtigte Neuerung informiert und weiterhin ausreichend qualifiziert werden. Eine regelmäßige zentrale Schulungsveranstaltung, in der sowohl die Grundlagen vermittelt als auch ein Leitfaden ausgehändigt werden, erscheint hierfür am besten geeignet. Dies gibt den Mitarbeitern Gelegenheit, Unklarheiten und Probleme aufzudecken, sich im Gespräch über das bisherige und das neue Verfahren auszutauschen sowie Fragen direkt vor Ort zu klären.

Darüber hinaus ist es notwendig, die bearbeitenden Stellen mit entsprechenden Arbeitsmitteln auszustatten. Hierfür gibt es mehrere Möglichkeiten. Die Beschaffung oder Erstellung einer geeigneten Software zur Erbbaurechtsverwaltung kann den Kirchenkreisämtern selbst überlassen werden. Dies würde jedoch zur kostenintensiven Anschaffung zahlreicher unterschiedlicher, meist nicht kompatibler Programme führen, was für Auswertungs- und Überwachungszwecke denkbar ungeeignet wäre. Stattdessen wäre es möglich, dass das Landeskirchenamt zentral ein Verwaltungsprogramm einkauft und gleichzeitig genügend Lizenzen erwirbt, um alle Kirchenkreisämter damit arbeiten zu lassen. Dies ist ebenso mit relativ hohen Kosten verbunden. Außerdem ist eine weitere Schulung der Mitarbeiter zur Nutzung des Programms notwendig, welche vorzugsweise von qualifiziertem Personal der Softwarefirma selbst durchgeführt werden sollten und dadurch zusätzliche Kosten verursachen. Weiterhin kann ein extern erstelltes und für die Allgemeinheit nutzbares Programm nur in den seltensten Fällen den individuellen Bedürfnissen angepasst werden. Dies ist nur durch ein individuell erstelltes Programm möglich. Vorteile eines solchen Programms sind darüber hinaus die beliebigen Erweiterungsmöglichkeiten und die schnelle Reaktionsfähigkeit bei Problemen und Fehlern. Mit welchem geringem Aufwand ein solches Programm erstellt werden kann, zeigt die in der Anlage 10 als CD beigefügte Excel-Tabelle zur vertragsindividuellen Berechnung von Erbbauzins-Anpassungsbeträgen. Damit lässt sich schnell und einfach bestimmen, ob die Voraussetzungen für eine Erbbauzinsanpassung erfüllt sind und wie hoch der Anpassungsbetrag ist. Wenn alle Kirchenkreisämter mit diesem Berechnungsprogramm ausgestattet werden, ist die Verwaltung von Erbbaurechtsverträgen wesentlich vereinfacht und kann mit bedeutend geringerem Zeitaufwand als bisher erfolgen. Zu den notwendigen Arbeitsmitteln gehören auch die unter Punkt 5.1 bereits erwähnten aktuellen Informationen, auf welche die betroffenen Mitarbeiter ständig Zugriff haben sollten. Unter Beachtung dieser Punkte ist eine schnelle und effiziente Umstellung auf das neue Anpassungsverfahren durchaus möglich.

4.6.2 Neuvereinbarung einer einheitlichen Anpassungsklausel

Ein weiterer Weg, mit den vielfältigen und teilweise unzeitgemäßen Anpassungsklauseln umzugehen, ist, sich um die Vereinbarung einer neuen Klausel mit den Erbbauberechtigten zu bemühen.

Die Grundstückskommission der Evangelischen Kirche in Deutschland, die aus sachkundigen Vertretern der einzelnen Landeskirchen besteht, hat hierfür eine Empfehlung erarbeitet:

„Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechtes wie folgt wertgesichert: Er ändert sich ohne Weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. Januar jeweils nach Ablauf von drei Jahren in dem selben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert. Klargestellt wird, dass § 9 a Erbbaurechtsverordnung, dessen Inhalt vom Notar erläutert wird, unberührt bleibt.“

Dabei handelt es sich um eine Automatikklausele mit eindeutiger Bezugsgröße, welche direkt als Reallast anstatt des ursprünglichen Erbbauzinses an erster Rangstelle ins Grundbuch eingetragen werden soll. Diese Klausel hat entscheidende Vorteile für den Erbbauberechtigten. Zum einen entfallen durch die grundbuchliche Eintragung des aktuellen Erbbauzinses zusammen mit der Anpassungsklausel die nicht unwesentlichen Kosten für jede Eintragung der Erbbauzinserhöhungen. Gleichzeitig bedeutet die Bindung an eine allgemein zugängliche Bezugsgröße eine erhöhte Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Berechnungen. Zum anderen bringt die Festsetzung des dreijährigen Turnus dem Erbbauberechtigten die Möglichkeit, Erhöhungen besser kalkulieren zu können. Dies war bei der relativ unregelmäßigen bisherigen Erhöhung nicht möglich.

Für den Erbbaurechtsgeber, in diesem Fall die Körperschaften der EKKW, liegt der entscheidende Vorteil in der Minimierung des Verwaltungsaufwandes. Bei einheitlichen Anpassungsklauseln in allen Verträgen müssen keine individuellen Regelungen beachtet werden. Durch die Festsetzung des 1. Januar als Datum für die Wirksamkeit aller Erhöhungen ist eine Wiedervorlagebearbeitung nur noch einmal jährlich nötig, was den zuständigen Mitarbeitern erhebliche Freiräume schafft.

Jedoch hat diese Vorgehensweise nicht nur positive Aspekte. Das Hauptproblem liegt sicher darin, dass die Erbbauberechtigten der neuen Klausel zustimmen müssen. Es erscheint höchst unwahrscheinlich, dass sich alle mit dieser neuen Klausel einverstanden erklären. Hier ist Überzeugungsarbeit durch die Kirchenkreisämter gefordert. Als die aussichtsreichste Vorgehensweise hierfür wird vorgeschlagen, den Erbbauberechtigten die neue Klausel jeweils zusammen mit der nächsten Geltendmachung einer Erbbauzinserhöhung mitzuteilen und zu erläutern.

Zudem gelten gemäß § 877 BGB für alle inhaltlichen Änderungen von Rechten an einem Grundstück die Regelungen über Erwerb durch Einigung und Eintragung (§ 873 BGB). Daher empfiehlt es sich, die Vereinbarung über die neue Anpassungsklausel notariell beurkunden zu lassen, wofür gemeinsam mit der Eintragung der Klausel im Grundbuch nicht unerhebliche Kosten entstehen. Da die Neuvereinbarung durch den Erbbaurechtsgeber angeregt wird und um die Erbbauberechtigten zur Zustimmung zu bewegen, bietet sich eine Kostenübernahme durch den Grundstückseigentümer an.

Nicht zuletzt fällt auf, dass sich die neu zu vereinbarende Klausel nur am Verbraucherpreisindex für Deutschland orientiert. Da dessen Entwicklung hinter der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zurückbleibt, welche für die Billigkeit einer Erhöhung maßgeblich ist, wäre bei Vereinbarung einer Klausel mit den

allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen als Bezugsgröße und somit unter Einbeziehung der Einkommensseite der Haushalte ein größeres Steigerungspotenzial für die Einnahmen zu erreichen. Diese Entscheidung wurde jedoch bewusst im Sinne der Erbbauberechtigten getroffen. Die Grundstückskommission führt als Begründung an, dass die Koppelung an die Bruttolohnentwicklung bei Erbbauberechtigten in die Kritik geraten sei, da die Entwicklung der Nettolöhne aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung immer weiter hinter der der Bruttolöhne zurück bleibt.⁷²

Im Bereich der EKKW besteht im Allgemeinen Einigkeit darüber, dass die von der Grundstückskommission der EKD vorgeschlagene neue Anpassungsklausel in dieser Form künftig verwandt und in bereits bestehenden Verträgen soweit möglich als Neuvereinbarung eingefügt werden soll, da sie einen geringen Verwaltungsaufwand für die bearbeitenden Stellen bedeutet.

5 Fazit

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, ist eine Veränderung des bisherigen Verfahrens zur Anpassung von Erbbauzinsen in der EKKW dringend notwendig. Die Beachtung der individuell getroffenen Vereinbarungen in Form von Anpassungsklauseln sowie der rechtlichen Grundlagen ist dabei unumgänglich. Die in der Vergangenheit begangenen Fehler und Nachlässigkeiten können dadurch zwar nicht ungeschehen gemacht, aber für die Zukunft vermieden werden.

Für den künftigen Umgang mit Erbbauzinsanpassungen sind zwei unterschiedliche Wege eröffnet: die Umstellung des Anpassungsverfahrens unter Beibehaltung der bestehenden Anpassungsklauseln sowie die Vereinbarung einer neuen Anpassungsklausel mit dem Erbbauberechtigten. Beide Möglichkeiten weisen sowohl Vor- als auch Nachteile auf. Die Reform des Anpassungsverfahrens ist zwar zu Beginn recht aufwändig, kann aber mit geringen Mitteln, wie z. B. dem selbst erstellten Excel-Programm, schnell und effizient gestaltet werden. Die unter Punkt 4.6.2 genannten Vorteile einer Änderung der Anpassungsklauseln wiegen dagegen recht schwer. Betrachtet man diese jedoch unter dem Ziel der Ertragsmaximierung, erscheint auch Kritik angebracht. Durch die Bindung des Erbbauzinses an den Verbraucherpreisindex anstelle der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse wird auf ein großes Einnahmepotenzial verzichtet. Das Argument der Verwaltungsvereinfachung greift meines Erachtens hier nicht, da die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse aus nur drei Indizes, welche alle beim Statistischen Bundesamt erfragt werden können, berechnet wird. Der Aufwand gegenüber der Berechnung bezogen auf den Verbraucherpreisindex allein ist nur unwesentlich größer. Die Beachtung des Arguments der Erbbauberechtigten bezüglich der unterschiedlichen Entwicklung der Netto- gegenüber den Bruttolöhnen ist lobenswert und betont den sozialen Gedanken kirchlicher Träger. Trotzdem sollten als Bezugsgrößen für die Erbbauzinsanpassung nicht nur der Kaufkraftschwund, sondern auch die Entwicklung des allgemeinen Lebensstandards berücksichtigt werden, was auch der Definition der Billigkeitsgrenze nach § 9 a ErbbauVO entspricht. Da die Kirchenkreisämter jedoch die neue Klausel vereinbaren möchten, aber sicher nur ein Teil der Erbbauberechtigten der neuen Anpassungsklausel zustimmen wird, wird die künftige Erbbaurechtsverwaltung eine Mischung aus beiden aufgezeigten Wegen sein.

Unerlässlich und besonders zu betonen sind für diese Entwicklung die ausreichende Qualifizierung der Mitarbeiter sowie deren Ausstattung mit den dafür nötigen Arbeitsmitteln. Im

⁷² Auszug aus dem Protokoll der 113. Sitzung der Grundstückskommission der EKD, Anlage 6.

Umgang mit den Erbbauberechtigten sollte weiterhin auf die richtige Kommunikation – in Form von Höflichkeit, Freundlichkeit und Verständlichkeit – geachtet werden.

Nach Abschluss der Umstellung auf das neue Anpassungsverfahren sowie ersten Erfahrungen mit der neu vereinbarten Anpassungsklausel empfiehlt sich eine generelle Evaluation des Erfolges bzw. Misserfolges. Eine Befragung der Mitarbeiter sowie eine Vergleichsrechnung der Erträge vor und nach der Umstellung sind geeignete Mittel um Probleme erkennen sowie Defizite aufdecken zu können und diesen zeitnah begegnen und gegensteuern zu können.

Abschließend lässt sich festhalten, dass der bisher recht „stiefmütterlich“ behandelte Arbeitsbereich der Erbbaurechtsverwaltung durch Umstellung auf eine vertragsindividuelle Erbbauzinsanpassung ein recht großes Potenzial für eine Ertragssteigerung bietet und – richtig umgesetzt – seinen Beitrag zur Konsolidierung der Haushalte leisten kann.

Literaturverzeichnis

Lehrbücher

Erler, Adalbert / Kaufmann, Ekkehard / Stammler, Wolfgang (Hrsg.): Handwörterbuch zur Deutschen Rechtsgeschichte, 1. Auflage, Erich Schmidt Verlag, 1998 (zitiert: **Erler / Kaufmann**)

Kamanabrou, Sudabeh: Vertragliche Anpassungsklauseln, 1. Auflage, Verlag C H Beck, 2004 (zitiert: **Kamanabrou**)

Linde, Trutz/ Richter, Rüdiger: Erbbaurecht und Erbbauzins, 3. Auflage, Ashendorff Rechtsverlag, 2000 (zitiert: **Linde / Richter**)

Oefele, Helmut von / Winkler, Karl: Handbuch des Erbbaurechts, 3. Auflage, Verlag C H Beck, 2002 (zitiert: **Oefele / Winkler**)

Kommentare

Ingenstau, Jürgen / Hustedt, Volker: Kommentar zum Erbbaurecht, 8. Auflage, Werner Verlag, 2000 (zitiert: **Ingenstau / Hustedt**)

Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 65. Auflage, Verlag C H Beck, 2005 (zitiert: **Palandt – Bearbeiter**)

Rebmann, Kurt / Rixecker, Roland / Säcker, Franz J (Hrsg.): Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), Bd. 6, 4. Auflage, Verlag C H Beck, 2004 (zitiert: **Münchener Kommentar – Bearbeiter**)

Staudinger, J von: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Erbbaurechtsverordnung. §§ 1018-1112. (Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallasten), 14. Auflage, Verlag Sellier-de-Gruyter, 2002 (zitiert: **Staudinger – Bearbeiter**)

Bamberger, Heinz Georg / Roth, Herbert (Hrsg.): Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. 2, 1. Auflage, Verlag C H Beck, 2003 (zitiert: **Bamberger / Roth – Bearbeiter**)

Aufsätze

Czerlinsky, Hans Jürgen: Anpassung von Erbbauzinsen an die „wirtschaftlichen Verhältnisse“, in: Neue Juristische Wochenschrift, 1977, S. 1228 - 1230 (zitiert: **Czerlinsky, NJW 1977**)

Falk, Dr. Ulrich: Der Leidensweg eines Gesetzgebungsverfahrens – Zur Auslegung von § 9a ErbbauVO, in: Neue Juristische Wochenschrift, 1992, S. 540 - 543 (zitiert: **Falk, NJW 1992**)

Nordalm, Dieter: Nochmals: Anpassung von Erbbauzinsen an die „wirtschaftlichen Verhältnisse“, in: Neue Juristische Wochenschrift, 1977, S. 1956 (zitiert: **Nordalm, NJW 1977**)

Odenbreit, Günter: Die Billigkeitsregelung des § 9a ErbbauRVO, ihre Anwendung bei teilweiser Wohnnutzung, in: Neue Juristische Wochenschrift, 1974, S. 2273 - 2274 (zitiert: **Odenbreit, NJW 1974**)

Reul, Adolf: Die Umstellung von Wertsicherungsklauseln auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2000 = 100, in: Deutsche Notarzeitung, 2003, Heft 02, S. 92 – 103 (zitiert: **Reul, DNotZ 2003**)

Sager, Friedrich / Peters, Hans-Joachim: Nochmals: Zur Novellierung der Verordnung über das Erbbaurecht, in: Neue Juristische Wochenschrift, 1976, S. 409 - 410 (zitiert: **Sager / Peters, NJW 1976**)

Sperling, Eberhard: Maßstäbe für Erbbauzinserhöhungen, in: Neue Juristische Wochenschrift, 1979, S. 1433 – 1435 (zitiert: **Sperling, NJW 1979**)

Winkler, Dr. Karl: Das Erbbaurecht, in: Neue Juristische Wochenschrift, 1992, S. 2514 - 2524 (zitiert: **Winkler, NJW 1992**)

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** Formulierungsvarianten für Anpassungsklauseln in bestehenden Erbbaurechtsverträgen der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck
- Anlage 2** Rundverfügung zur Erhöhung der Erbbauzinsen mit Wirkung vom 1. Januar 1997 (Akte R 613 des Landeskirchenamtes)
- Anlage 3** Musterschreiben an die Erbbauberechtigten mit Verträgen mit Automatikklausele
- Anlage 4** Musterschreiben an die Erbbauberechtigten mit Verträgen mit Leistungsbestimmungsrechten
- Anlage 5** Musterschreiben an die Erbbauberechtigten mit Verträgen mit Neuverhandlungsklauseln
- Anlage 6** Auszug aus Seite 15 des Protokolls zur 113. Sitzung der Grundstückskommission der Evangelischen Kirche in Deutschland
- Anlage 7** Auszug aus der Grundordnung der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck
- Anlage 8** Auszug aus dem Kirchengesetz über die Vermögensaufsicht in der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck (Vermögensaufsichtsgesetz – VauFG)
- Anlage 9** Auszug aus der Ausführungsverordnung zum Vermögensaufsichtsgesetz (AVO–VauFG)
- Anlage 10** Excel-Tabelle zur vertragsindividuellen Berechnung von Erbbauzins-Anpassungsbeträgen

Anlage 1

Formulierungsvarianten für Anpassungsklauseln in bestehenden Erbbaurechtsverträgen der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck

Variante 1

„Der Erbbauzins soll künftig der Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepasst werden. Bemessungsmaßstab ist der vom Statistischen Bundesamt jeweils im Kalenderjahresdurchschnitt amtlich festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (Basisjahr 1976 = 100). Anknüpfungspunkt für alle künftigen Veränderungen ist der Durchschnittswert für das Jahr des Vertragsabschlusses. Beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. Januar ändert sich jeweils nach Ablauf von drei Jahren der Erbbauzins in demselben prozentualen Verhältnis (Prozente, nicht Punkte), wie sich der o. a. Jahresindex nach oben oder nach unten verändert hat.“

Variante 2

„Der Erbbauzins wird danach den Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst. Eine Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse liegt vor, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt oder einer Nachfolgestelle herausgegebene Index landwirtschaftlicher Erzeugerpreise gegenüber dem jeweiligen Stand der letzten Anpassung um jeweils mehr als 10% erhöht oder vermindert hat.

Der Erbbauzins erhöht oder vermindert sich dann jeweils ebenfalls prozentual gegenüber der zuletzt festgesetzten Höhe. Der Stand vom ... entspricht 100 %.“

Variante 3

„Der Erbbauzins soll künftig der Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepasst werden. Bemessungsmaßstab ist der vom Statistischen Bundesamt jeweils im Kalenderjahresdurchschnitt amtlich festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (Basisjahr 1976 = 100). Anknüpfungspunkt für alle künftigen Veränderungen ist der Durchschnittswert für das Jahr des Vertragsabschlusses. Beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. Januar ändert sich jeweils nach Ablauf von drei Jahren der Erbbauzins in demselben prozentualen Verhältnis (Prozente, nicht Punkte), wie sich der o. a. Jahresindex nach oben oder nach unten verändert hat.

Eine Änderung des Erbbauzinses tritt nicht ein, wenn die Entwicklung des Preisindexes in dem Dreijahreszeitraum unter 10 Punkten liegt. Sie wird jedoch wirksam mit Ablauf des Folgejahres, in dem die 10 Punkte überschritten sind.“

Variante 4

„Die Vertragsschließenden gehen davon aus, dass das Grundstück z. Zt. der Bebauung im Jahr 1969 einen Verkehrswert von 20,00 DM/m² hatte und der jährliche Erbbauzins etwa 2 % dieses Betrages ausmachen soll. Auf dieser Berechnungsgrundlage ist der jährliche Erbbauzins berechnet worden. Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass der Erbbauzins für die Dauer des Erbbaurechts dem steigenden oder fallenden Wert des Grundstücks entsprechen soll. Sie verpflichten sich daher, entsprechend der obigen Berechnungsgrundlage den Erbbauzins zu erhöhen oder zu senken, und zwar mindestens alle 10 Jahre vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts ab gerechnet, soweit zu diesem Zeitpunkt der zuletzt vereinbarte Erbbauzins nicht mehr 2 % des Grundstückswertes entspricht; im übrigen jederzeit auch dann, falls der Grundstückswert um 25 % im Vergleich zu dem zuletzt festgestellten Grundstückswert gestiegen oder gefallen ist.“

Variante 5

„Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein oder hinsichtlich des Erbbaugrundstückes in dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins entweder für den Erbbauberechtigten oder für den Grundstückseigentümer nicht mehr angemessen ist, so ist jeweils im ersten Falle der Erbbauzins auf den angemessenen Betrag herabzusetzen, im anderen Falle auf diesen zu erhöhen und eine zum vereinbarten Erbbauzins hinzutretende Reallast für den Grundstückseigentümer als zusätzlicher Erbbauzins am Erbbaurecht an bereiter Stelle einzutragen. Bemessungsgrundlage für die wiederkehrenden Leistungen der Reallasten ist der bei Abschluss des Erbbauvertrages ermittelte Verkehrswert des Grundstückes. ... Lasten des Grundstückes (insbesondere auch das Erbbaurecht selbst) gelten nicht als Minderung des Verkehrswertes des Grundstückes. Änderungen des Verkehrswertes des Grundstückes bis zu 20 % bleiben unberücksichtigt.“

Variante 6

„Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein oder hinsichtlich des Erbbaugrundstückes in dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins im Hinblick auf den geänderten Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes entweder für den Erbbauberechtigten oder für den Grundstückseigentümer nicht mehr angemessen ist, so ist jeweils im ersten Falle der Erbbauzins auf den angemessenen Betrag herabzusetzen, im anderen Falle eine zum vereinbarten Erbbauzins hinzutretende Reallast für den jeweiligen Grundstückseigentümer als zusätzlicher Erbbauzins am Erbbaurecht an bereiter Stelle einzutragen. Dabei sind die wiederkehrenden Leistungen der Reallast so zu bemessen, dass der vereinbarte jährliche Erbbauzins und der zusätzliche jährliche Erbbauzins zusammen 2,5 % (auch 4 % oder 5 %) des Verkehrswertes des Grundstückes betragen. Lasten des Grundstückes (insbesondere auch das Erbbaurecht selber) gelten insoweit nicht als Minderung des Verkehrswertes des Grundstückes. Änderungen des Verkehrswertes des Grundstückes bis zu 20 % bleiben unberücksichtigt.“

Variante 7

„Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins für den Eigentümer oder den Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen ist, so kann jede Partei verlangen, dass der dann angemessene Erbbauzins neu festgesetzt wird.“

Variante 8

„Die Vertragsparteien können verlangen, dass die Höhe des Erbbauzinses jeweils nach Ablauf von 5 Jahren, gerechnet vom Vertragsabschluss, neu festgesetzt wird, wenn sich der Preisindex für die Lebenshaltung in der Bundesrepublik Deutschland vom Dezember des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Preisindex im Zeitpunkt der letzten Festsetzung des Erbbauzinses um mindestens 20 Punkte nach oben oder nach unten verändert. In diesem Falle ist der Erbbauzins entsprechend der Änderung des Lebenshaltungskostenindex zu erhöhen oder zu senken. Der Preisindex bei Vertragsabschluss beträgt ... (bezogen auf 1962 = 100 bzw. 1980 = 100).

Wird das Verlangen auf Neufestsetzung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf der in Satz 1 genannten 5-Jahres-Frist von dem jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber dem Erbbauberechtigten oder umgekehrt schriftlich gestellt, so ist eine Neufestsetzung des Erbbauzinses erst mit Wirkung vom nächsten Termin an zulässig.“

Variante 9

„Die Vertragsparteien können verlangen, dass die Höhe des Erbbauzinses jeweils nach Ablauf von wenigstens 5 (fünf) Jahren, erstmalig mit Wirkung vom ..., neu festgesetzt wird, sofern sich der gemeine (Verkehrs-) Wert des mit dem Erbaurecht belasteten Grundstückes um mindestens 10 % (zehn vom Hundert) gegenüber dem Wert im Zeitpunkt der tatsächlich erfolgten letzten Erbbauzinsfestsetzung verändert hat. In diesem Fall soll der bisherige Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz erhöht oder gesenkt werden, um welchen sich jeweils der gemeine (Verkehrs-) Wert des Grundstückes verändert hat. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass in diesem Zusammenhang Lasten des Grundstückes (insbesondere auch das Erbaurecht selber) nicht als Wertminderungen des Grundstückes angesehen werden sollen.“

Variante 10

„Jede Vertragspartei hat das Recht, eine Anpassung des Erbbauzinses zu verlangen, wenn der vom Statistischen Bundesamt ermittelte monatliche Preisindex für die Lebenshaltung (mittlere Verbrauchergruppe, 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen) des Monats September gegenüber dem Stand im Monat September des Vorjahres gestiegen oder gesunken ist. Die Angleichung (Erhöhung oder Ermäßigung) erfolgt im gleichen Verhältnis wie die Indexveränderung und tritt zum 01. 01. des folgenden Jahres in Kraft. Das Basisjahr ist 1991.“

Variante 11

„Jede Vertragspartei kann verlangen, dass die Höhe des Erbbauzinses zum ersten Tage eines Kalenderjahres nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsbeginn oder der letzten Änderung des Erbbauzinses neu festgesetzt wird. Die erste Änderung ist frühestens zum ... zulässig. Der Erbbauzins wird durch Einigung beider Parteien dem veränderten Stand der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst. Bei den Einigungsverhandlungen soll die Entwicklung des folgenden vom Statistischen Bundesamt festgestellten Wertes als Richtlinie dienen:

der Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (Basisjahr 1976 = 100). Die Änderung des Verkehrswertes des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes ist jeweils im Rahmen des geltenden Rechts zu berücksichtigen. Lasten des Grundstückes (insbesondere auch die Belastung durch das Erbbaurecht) gelten insoweit nicht als Minderung des Verkehrswertes des Grundstückes.

Das Anpassungsverlangen muss schriftlich unter Mitteilung der vorgeschlagenen Erbbauzinshöhe geltend gemacht werden. Der Brief ist spätestens am 01. November zur Post aufzugeben, wenn die Änderung mit dem 01. Januar des nächsten Jahres wirksam werden soll. Sie wird für den Fall der Form- und Fristwahrung zu diesem Zeitpunkt wirksam, auch wenn die Einigung über den neuen Erbbauzins – gleich in welcher Höhe – erst später erfolgt.“

Variante 12

„Jede Vertragspartei kann verlangen, dass die Höhe des Erbbauzinses zum 1. eines Kalenderjahres nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsbeginn oder der letzten Änderung des Erbbauzinses neu festgesetzt wird. Die erste Änderung ist frühestens zum ... zulässig. Der Erbbauzins wird durch Einigung beider Parteien dem veränderten Stand der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst. Bei den Einigungsverhandlungen soll die Entwicklung folgender vom Statistischen Bundesamt festgestellter Werte als Richtlinie dienen:

- das Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen
- der Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes (Basisjahr 1970 = 100)
- der Preisindex für Mieten bei Neubauwohnungen aller privaten Haushalte (Basisjahr 1970 = 100)

Die Änderung des Verkehrswertes des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes ist jeweils im Rahmen des geltenden Rechts zu berücksichtigen. Lasten des Grundstückes (insbesondere auch die Belastung durch das Erbbaurecht) gelten insoweit nicht als Minderung des Verkehrswertes des Grundstückes.

Das Anpassungsverlangen muss schriftlich unter Mitteilung der vorgeschlagenen Erbbauzinshöhe geltend gemacht werden. Der Brief ist spätestens am 1. November zur Post aufzugeben, wenn die Änderung mit dem 1. Januar des nächsten Jahres wirksam werden soll. Sie wird für den Fall der Form- und Fristwahrung zu diesem Zeitpunkt wirksam, auch wenn die Einigung über den neuen Erbbauzins – gleich in welcher Höhe – erst später erfolgt. Wenn der Erbbauberechtigte dem Verlangen auf Verhandlungen über die Erbbauzinsanpassung innerhalb von 6 Wochen ab Zugang des Briefes nicht nachkommt,

wird der zu erhöhende Erbbauzins im ordentlichen Rechtsweg festgesetzt. Wird das Verlangen einer Vertragspartei auf Neufestsetzung des Erbbauzinses nicht form- und fristgerecht gestellt, kann eine Neufestsetzung zum 1. Januar des nächstfolgenden Jahres gefordert werden.“

Variante 13

„Jede Vertragspartei kann verlangen, dass die Höhe des Erbbauzinses zum 1. Januar nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsbeginn oder der letzten Änderung des Erbbauzinses neu festgesetzt wird. Die erste Änderung ist frühestens zum Januar ... zulässig. Der Erbbauzins wird durch Einigung beider Parteien dem veränderten Stand der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst. Bei den Einigungsverhandlungen soll die Entwicklung folgender vom Statistischen Bundesamt festgestellten Werte als Richtlinie dienen:

- der Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes
- Mittelwert aus Index der durchschnittlichen Bruttowochenverdienste der Arbeiter in der Industrie im Bundesgebiet und Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel im Bundesgebiet

Maßgebend ist bei jedem der genannten Indices das vom Statistischen Bundesamt jeweils festgesetzte letzte Basisjahr.

Die Änderung des Verkehrswertes des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes ist jeweils im Rahmen des geltenden Rechts zu berücksichtigen. Lasten des Grundstückes (insbesondere auch die Belastung durch das Erbbaurecht) gelten insoweit nicht als Minderung des Verkehrswertes des Grundstückes.

Das Anpassungsverlangen muss schriftlich unter Mitteilung der vorgeschlagenen Erbbauzinshöhe geltend gemacht werden. Der Brief ist spätestens am 1. November bei der Post aufzugeben, wenn die Änderung mit dem 1. Januar des nächsten Jahres wirksam werden soll. Sie wird für den Fall der Form- und Fristwahrung zu diesem Zeitpunkt wirksam, auch wenn die Einigung über den neuen Erbbauzins – gleich in welcher Höhe – erst später erfolgt. Wenn der Erbbauberechtigte dem Verlangen auf Verhandlungen über die Erbbauzinsanpassung innerhalb von 6 Wochen ab Zugang des Briefes nicht nachkommt, wird der zu erhöhende Erbbauzins im ordentlichen Rechtsweg festgesetzt. Wird das Verlangen einer Vertragspartei auf Neufestsetzung des Erbbauzinses nicht form- und fristgerecht gestellt, kann eine Neufestsetzung zum 1. Januar des nächstfolgenden Jahres gefordert werden.“

Variante 14

„Jede Vertragspartei kann verlangen dass die Höhe des Erbbauzinses zum 01. Januar nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsbeginn oder der letzten Änderung des Erbbauzinses neu festgesetzt wird. Die erste Änderung ist frühestens zum ... zulässig. Der Erbbauzins wird durch Einigung beider Parteien dem veränderten Stand der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und der Änderung des Bodenwertes angepasst. Bei den Einigungsverhandlungen sollen als Richtlinie dienen:

- a) Preisindex für die Lebenshaltung aller Privathaushalte in der Bundesrepublik Deutschland insgesamt (Kalenderjahresdurchschnitt)
- b) Die Entwicklung des Bodenrichtwertes (§ 196 BauGB)

Maßgebend sind bei jedem des unter a) genannten Indices die vom Statistischen Bundesamt unter Zugrundelegung des jeweils festgesetzten neuesten Basisjahres (Index = 100) ermittelten Werte. Der Bodenrichtwert beträgt bei Vertragsabschluss

Das Anpassungsverlangen muss schriftlich unter Mitteilung der vorgeschlagenen Erbbauzinshöhe geltend gemacht werden. Der Brief ist spätestens am 1. November bei der Post aufzugeben, wenn die Änderung mit dem 1. Januar des folgenden Jahres wirksam werden soll. Sie wird für den Fall der Form- und Fristwahrung zu diesem Zeitpunkt wirksam, auch wenn die Einigung über den neuen Erbbauzins oder die gerichtliche Festsetzung des neuen Erbbauzinses – gleich in welcher Höhe – erst später erfolgt. Wenn der Vertragspartner nicht innerhalb von 6 Wochen ab Zugang des Briefes schriftliche Einwendungen gegen die Änderung geltend macht und die Einwendungen schriftlich begründet, und er bei Beginn der Frist auf diese Rechtsfolge ausdrücklich hingewiesen worden ist, gilt der Erbbauzins in der vorgeschlagenen Höhe als vereinbart. Scheitern die Einigungsverhandlungen, wird der neue Erbbauzins im ordentlichen Rechtswege festgesetzt. Wird das Verlangen einer Vertragspartei auf Neufestsetzung des Erbbauzinses nicht form- und fristgerecht gestellt, kann eine Neufestsetzung des Erbbauzinses zum 1. Januar des Jahres, für das die Voraussetzungen der form- und fristgerechten Geltendmachung erfüllt sind, - unter Berücksichtigung der weiteren Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse – gefordert werden.“

Landeskirchenamt Kassel · Postfach 41 02 60 · 34114 Kassel

Ruf (05 61) 93 78 -0 Durchwahl 93 78 - 328
Telefax 93 78 - 400

Kirchenvorstände

Az.: A 3020/96 - R 613

nachrichtlich:
Kirchliche Rentämter
und Gesamtverbände

Datum: 08.08.1996

Erhöhung der Erbbauzinsen mit Wirkung vom 1. Januar 1997

Rundverfügung vom 17. Juli 1991 - A 2889/91 - R 613

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem die Erbbauzinsen zuletzt mit Wirkung vom 1. Januar 1991 an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse angepaßt worden sind, ist es nunmehr notwendig, zum nächstmöglichen Termin (01.01.1997) eine erneute Anpassung durchzuführen.

Zum 1. Januar 1992 betrug die Erhöhung aufgrund der damaligen statistischen Zahlen 20 % des ursprünglichen Erbbauzinses. Da sich der Preisauftrieb in den vergangenen Jahren abgeschwächt hat, ist bei der bevorstehenden Erhöhung nur ein Aufschlag von 17 % auf den ursprünglichen Erbbauzins zu rechtfertigen:

Das ausgabefähige Einkommen eines Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts hat sich in dem Zeitraum von 1990 bis 1995 um 16,7 % erhöht. Demgegenüber ist der Lebenshaltungskostenindex (1980 = 100) in diesem Zeitraum um 17,1 % angestiegen (vgl. Anlage 1). Aus den genannten Indizes ergibt sich ein Mittelwert von 16,9 %, der auf 17 % aufgerundet werden sollte.

Die Erhöhung des Erbbauzinses liegt somit unter 20 %.

Erbbauverträge, bei denen erst ab einer Steigerung von 20 % die Erbbauzinsen erhöht werden dürfen, können mit Wirkung vom 01.01.1997 nicht angepaßt werden. Sofern sich aus den beiden Indizes im nächsten Jahr ein Wert ergibt, der über 20 % liegt und somit eine Erhöhung des Erbbauzinses ermöglicht, ist die Anpassung nachzuholen. Zu gegebener Zeit werden wir die neuen Werte bekanntgeben.

Weiterhin ist zu beachten, daß in einigen Verträgen, z.B. bei gewerblichen Erbbaurechten, die Erhöhung der Erbbauzinsen nicht auf der Grundlage des ausgabefähigen Einkommens eines Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes und des Lebenshaltungskostenindex erfolgt. Bei den gewerblichen Erbbaurechten ist in der Regel die tatsächliche Erhöhung des Grundstückspreises maßgebend. Die Erhöhung des Erbbauzinses muß sich folglich nach der vertraglichen Regelung richten und danach angepaßt werden.

Zur Durchführung der Erhöhung werden die Erbauberechtigten in nächster Zeit wiederum durch ein Schreiben, für das wir als Anlage 2 ein Muster beifügen, über die vorgesehene Erhöhung zu unterrichten sein. Wir bitten, diesem Schreiben eine Empfangsbestätigung und den Entwurf einer Eintragungsbewilligung beizufügen, für die als Anlage 3 und 4 weitere Muster beigelegt sind.

// Bei den Anlagen 4 und 5 (Eintragungsbewilligung und Eintragungsantrag) bitten wir zu überprüfen, ob die vorgegebenen Paragraphen auch auf die jeweiligen Erbbauverträge zutreffen. Ist dies nicht der Fall, bitten wir die unzutreffenden Passagen zu streichen bzw. abzuändern.

Nachdem bei der letzten Erhöhung darauf verzichtet worden war, die Erhöhung grundbuchlich sichern zu lassen, kann bei der bevorstehenden Erhöhung hierauf nicht erneut verzichtet werden. Wir bitten deshalb, von den Erbauberechtigten eine öffentliche beglaubigte Eintragungsbewilligung zu beanspruchen, in der auch die mit Wirkung vom 01.01.1992 durchgeführte Erhöhung des Erbbauzinses noch mitberücksichtigt werden muß.


Die Erbbaurechtsverträge sehen in der Regel vor, daß eine Erhöhung des Erbbauzinses den Erbauberechtigten spätestens drei Monate vor Inkrafttreten der Erhöhung mitgeteilt werden muß. Wenn die Anpassung des Erbbauzinses beispielsweise zum 01.01.1997 in Kraft gesetzt werden soll, müssen die Kirchenvorstände die notwendigen Beschlüsse über die Erhöhung zu dem genannten Zeitpunkt in den nächsten Wochen fassen. Erst dann sind die Kirchlichen Rentämter in der Lage, das zur technischen Durchführung der Erhöhung Erforderliche zu veranlassen.

Wir machen noch einmal darauf aufmerksam, daß die vorgesehene Erhöhung der Erbbauzinsen um 17 % sich auf den bei Abschluß des Vertrages vereinbarten ursprünglichen Erbbauzins bezieht.

Die Grundordnung gebietet den Kirchengemeinden in Artikel 13 Absatz 4, das kirchliche Vermögen gewissenhaft zu verwalten. Dazu gehört die Erhebung eines angemessenen Erbbauzinses. Von der Möglichkeit der Erbbauzinserhöhung muß daher bei allen Erbbaurechten Gebrauch gemacht werden, die nicht in den letzten Jahren erst neu begründet worden sind.

Abschließend weisen wir noch darauf hin, daß der Eintragungsantrag, mit dem der Kirchenvorstand die Eintragungsbewilligung der Erbauberechtigten beim Grundbuchamt einreicht, keiner besonderen öffentlichen Beglaubigung bedarf, da er als Urkunde einer öffentlichen Behörde gewertet wird (§ 14 der Anordnung zur Regelung der Geschäftsführung in den Kirchenvorständen vom 21. März 1989, KABl. S. 28, sowie Brand-Schnitzler, Die Grundbuchsachen in der gerichtlichen Praxis, § 50). Die unterzeichneten Eintragungsanträge bedürfen weiterhin keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung gemäß § 9 (1) der Verwaltungsordnung vom 26. September 1931 (KABl. S. 137); bei der Vorlage der Eintragungsanträge beim Grundbuchamt kann auf die vorliegende Verfügung verwiesen werden. Sollten wegen der Erhöhung der Erbbauzinsen noch Unklarheiten bestehen, bitten wir um Bericht.

Mit freundlichen Grüßen


(Stey)

Statistische Übersicht
über die Entwicklung des ausgabefähigen Einkommens eines
Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes und des
Lebenshaltungskosten-Indexes in den Jahren 1990 - 1995

Jahr	Ausgabef. Einkommen 4-Pers.-AN HH mtl./DM	Erhöhung 1995 zu Vorjahren %	Lebensh. kosten- Index 1980 = 100	Erhöhung 1995 zu Vorjahren %	Durchschn. aus Spalten 3 und 5 in %
1990	4.585,66	16,7	128,9	17,1	16,9
1991	4.904,63	9,1	133,4	13,2	11,2
1992	5.143,44	4,0	138,7	8,8	6,4
1993	5.196,81	3,0	144,0	4,8	3,9
1994	5.213,57	2,6	148,3	1,8	2,2
1995	5.349,34	-	150,9	-	-

Musterschreiben

an die Erbbauberechtigten

Adresse

Erhöhung des Erbbauzinses mit Wirkung vom (01.01.1997)

Sehr geehrte (r),

nachdem seit der letzten Erbbauzinserhöhung fünf Jahre vergangen sind, ist aufgrund der Überprüfung der statistischen Zahlen erneut eine Angleichung des Erbbauzinses an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse erforderlich. Die Anpassung ist mit Wirkung vom (01.01.1997) vorgesehen.

Wir haben dabei - im Anschluß an die letzte Anpassung - den Zeitraum von 1990 bis 1995 unseren Berechnungen zugrunde gelegt. Danach ergibt sich nach dem Durchschnitt der maßgeblichen Indizes eine Erhöhung um 17 % des ursprünglichen Erbbauzinses - also nicht des erhöhten Erbbauzinses.

Die vorgesehene Erhöhung beträgt aufgrund des ursprünglichen Erbbauzinses von DM DM. Vom (01.01.1997) an wird Ihr Erbbauzins, der sich bisher auf DM belaufen hat, somit DM betragen.

Da wir bei der letzten Erhöhung auf eine grundbuchliche Sicherung verzichtet haben, werden Sie sicherlich Verständnis dafür haben, wenn wir Sie diesmal um Zustimmung zur Eintragung des erhöhten Erbbauzinses in das Grundbuch unter Berücksichtigung der vom 01.01.1992 an geltenden Erhöhung bitten.

Sollten noch Fragen bestehen, sind wir zur Auskunft jederzeit gern bereit.

Wir bitten Sie, die beigelegte Empfangsbestätigung bei einem Notar oder dem Ortsgericht zu unterzeichnen und die Richtigkeit der Unterschrift auf der Eintragungsbewilligung öffentlich beglaubigen zu lassen. Im Kosteninteresse empfehlen wir Ihnen, das für Sie zuständige Ortsgericht in Anspruch zu nehmen, da Sie gemäß § 21 des Erbbauvertrages die geringen Beglaubigungs- und Gerichtskosten übernehmen müssen.

Wir bitten Sie zunächst um Rücksendung der Empfangsbestätigung. Ferner bitten wir um Rücksendung der Eintragungsbewilligung, sobald die öffentliche Beglaubigung Ihrer Unterschrift erfolgt ist.

Abschließend bitten wir um freundliches Verständnis dafür, daß im Hinblick auf die steigenden Einkommen und Lebenshaltungskosten auf die Durchführung der vertraglich vereinbarten Anpassung der Erbbauzinsen an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse nicht verzichtet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Empfangsbestätigung

Ich (Wir) bestätige(n) den Eingang des Schreibens des vom
und habe(n) davon Kenntnis genommen, daß der Erbbauzins für mein(unser)
Erbbaugrundstück mit Wirkung vom (01.01.1997) von bisher DM
auf DM erhöht wird.

.....
.....

....., den

Eintragungsbewilligung

Der (Die) Unterzeichnete(n)
ist(sind) Inhaber eines Erbbaurechts an dem im Eigentum der
..... stehenden Grundstück Gemarkung
..... Flur Flurstück
in der Größe von, eingetragen im Grundbuch von
..... Band Blatt Das Erbbaurecht
ist im Erbbaugrundbuch von Band Blatt
eingetragen.

Aufgrund des § 3 Absatz 5 des Erbbaupertrages ist der Erbbauzins vom
01.01.1992 an um DM auf DM erhöht worden. Diese
Erhöhung ist im Grundbuch bisher noch nicht eingetragen.

Vom (01.01.1997) an soll der Erbbauzins um weitere DM
auf DM erhöht werden. Aus beiden Erhöhungsbeträgen ergibt
sich ein Gesamterhöhungsbetrag von DM.

Unter Bezugnahme auf § 3 Absatz 7 in Verbindung mit § 20 Nr. 2 c des
Erbbaupertrages bewilligt (bewilligen) der(die) Unterzeichnete(n) zur
Sicherung des Gesamterhöhungsbetrages die Eintragung einer zusätzlichen
Reallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuches über einen Betrag von
..... DM unter teilweiser Ausnutzung der durch die Vormerkung gesicherten
Rangstelle (§§ 3 Abs. 7 und 20 Nr. 2 c des Erbbaupertrages).

....., den

Unterschrift

.....
.....

Öffentliche Beglaubigung umseitig !

Eintragungsantrag

Im Grundbuch von Band Blatt ist das Grundstück Gemarkung Flur Flurstück in der Größe von als Eigentum der eingetragen.

Dieses Grundstück ist mit einem Erbbaurecht zugunsten des/der Eheleute belastet, das im Erbbaugrundbuch von Band Blatt eingetragen ist.

In Abteilung II des Erbbaugrundbuches ist unter lfd. 3 eine Vormerkung eingetragen, die die Eintragung zusätzlicher Reallasten bei einer zukünftigen Erhöhung des Erbbauzinses im gleichen Range mit der Vormerkung sichert (§ 3 Abs. 7 i.V. mit § 20 Nr. 2 c des Erbbauvertrages).

Der (Die) Erbbauberechtigte(n) hat (haben) durch die als Anlage beigefügte öffentlich beglaubigte Erklärung die Eintragung einer Reallast in Höhe von jährlich DM bewilligt.

Die Grundstückseigentümerin beantragt hiermit die Eintragung einer entsprechenden Reallast an der oben angegebenen Rangstelle.

Nach Artikel 32 der Grundordnung der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck vom 22. Mai 1967 (Kirchliches Amtsblatt Seite 19) in der Neufassung des Kirchengesetzes vom 01.12.1982 (Kirchliches Amtsblatt 1982 Seite 114) vertritt der Kirchenvorstand die Kirchengemeinde und die ortskirchlichen Stiftungen. Zu den ortskirchlichen Stiftungen gehören die Pfarrei, der Kirchenkasten, die Küsterstelle und die Legatenkasse.

....., den

Für

* Der Kirchenvorstand
der Evangelische Kirchengemeinde

* bei Pfarreien in Kirchspielen:
Die vereinigte Kirchenvorstände
des Kirchspiels

.....
Vorsitzender

.....
Mitglied

.....
Mitglied

Anlage 3

Musterschreiben

an die Erbbauberechtigten mit Verträgen mit Automatikklausele

(Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Musterschreiben aus Anlage 2 sind durch farbliche Hinterlegung kenntlich gemacht, Erläuterungen sind kursiv gedruckt.)

Erhöhung des Erbbauzinses mit Wirkung vom ... *(Datum des Inkrafttretens der Erhöhung einfügen)*

Sehr geehrte(r) ...,

Ihr Erbbaurechtsvertrag sieht eine automatische Anpassung des Erbbauzinses an ... *(Bezugsgröße „den Verbraucherpreisindex für Deutschland“, „den Index landwirtschaftlicher Erzeugerpreise“, „den Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes“ oder „die wirtschaftlichen und geldlichen Verhältnisse allgemein“ je nach Klauselvariante einfügen)* vor. Die Anpassung des Erbbauzinses tritt mit Wirkung vom ... *(Datum des Inkrafttretens der Erhöhung einfügen)* in Kraft.

Wir haben dabei – im Anschluss an die letzte Anpassung – die Entwicklung der Bezugsgröße im Zeitraum von ... bis ... *(Zeitraum von letzter Erhöhung bis zur aktuellen Erhöhung einfügen)* zugrunde gelegt. Danach ergibt sich ein Erhöhungsbetrag von ... € *(errechneten Erhöhungsbetrag einfügen)*. Somit wird Ihr Erbbauzins, der sich bisher auf ... € belief, ... € betragen *(Erbbauzinsbetrag vor und nach der Erhöhung einfügen)*.

Da wir bei der letzten Erhöhung auf eine grundbuchliche Sicherung verzichtet haben, werden Sie sicherlich Verständnis dafür haben, wenn wir Sie diesmal um Zustimmung zur Eintragung des erhöhten Erbbauzinses in das Grundbuch unter Berücksichtigung der vom ... an geltenden Erhöhung bitten. *(Die bisherige Praxis, lediglich jede zweite Erhöhung grundbuchlich sichern zu lassen, kann im Interesse der Erbbauberechtigten beibehalten werden, da sich hieraus keine negativen Erfahrungen ergeben haben.)*

Sollten noch Fragen bestehen, sind wir zur Auskunft jederzeit gern bereit.

Wir bitten Sie, die beigefügte Empfangsbestätigung bei einem Notar oder dem Ortsgericht zu unterzeichnen und die Richtigkeit der Unterschrift auf der Eintragungsbewilligung öffentlich beglaubigen zu lassen. Im Kosteninteresse empfehlen wir Ihnen, das für Sie zuständige Ortsgericht in Anspruch zu nehmen, da Sie gemäß § ... des Erbbauvertrages die geringen Beglaubigungs- und Gerichtskosten übernehmen müssen.

Wir bitten Sie zunächst um Rücksendung der Empfangsbestätigung. Ferner bitten wir um Rücksendung der Eintragungsbewilligung, sobald die öffentliche Beglaubigung Ihrer Unterschrift erfolgt ist.

Abschließend bitten wir um freundliches Verständnis dafür, dass im Hinblick auf die allgemeinen Preissteigerungen auf die Geltendmachung unseres Anspruchs auf Erhöhung

des Erbbauzinses nicht verzichtet werden kann. *(Auch wenn bei Automatikklauseln der Verzicht auf eine Erhöhung einer gesonderten Verzichtserklärung bedarf, ist dies dennoch möglich. Dieser Satz sollte im Sinne einer freundlichen Kommunikation der Erbbauzinserhöhung weiter verwendet werden.)*

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 4

Musterschreiben

an die Erbbauberechtigten mit Verträgen mit
Leistungsbestimmungsrechten

(Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Musterschreiben aus Anlage 2 sind durch farbliche Hinterlegung kenntlich gemacht, Erläuterungen sind kursiv gedruckt.)

Erhöhung des Erbbauzinses mit Wirkung vom ... *(Datum des Inkrafttretens der Erhöhung einfügen)*

Sehr geehrte(r) ...,

Ihr Erbbaurechtsvertrag sieht vor, dass jede Vertragspartei eine Anpassung des Erbbauzinses an ... *(Bezugsgröße „den Verbraucherpreisindex für Deutschland“, „den Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes“ oder „die wirtschaftlichen und geldlichen Verhältnisse allgemein“ je nach Klauselvariante einfügen)* verlangen kann. Von diesem Recht machen wir hiermit Gebrauch. Die Anpassung des Erbbauzinses ist mit Wirkung vom ... *(Datum des Inkrafttretens der Erhöhung einfügen)* vorgesehen.

Wir haben dabei – im Anschluss an die letzte Anpassung – die Entwicklung der *Bezugsgröße* im Zeitraum von ... bis ... *(Zeitraum von letzter Erhöhung bis zur aktuellen Erhöhung einfügen)* zugrunde gelegt. Die vorgesehene Erhöhung beträgt ... € *(errechneten Erhöhungsbetrag einfügen)*. Somit wird Ihr Erbbauzins, der sich bisher auf ... € belief, ... € betragen *(Erbbauzinsbetrag vor und nach der Erhöhung einfügen)*.

Da wir bei der letzten Erhöhung auf eine grundbuchliche Sicherung verzichtet haben, werden Sie sicherlich Verständnis dafür haben, wenn wir Sie diesmal um Zustimmung zur Eintragung des erhöhten Erbbauzinses in das Grundbuch unter Berücksichtigung der vom ... an geltenden Erhöhung bitten. *(Die bisherige Praxis, lediglich jede zweite Erhöhung grundbuchlich sichern zu lassen, kann im Interesse der Erbbauberechtigten beibehalten werden, da sich hieraus keine negativen Erfahrungen ergeben haben.)*

Sollten noch Fragen bestehen, sind wir zur Auskunft jederzeit gern bereit.

Wir bitten Sie, die beigegefügte Empfangsbestätigung bei einem Notar oder dem Ortsgericht zu unterzeichnen und die Richtigkeit der Unterschrift auf der Eintragungsbewilligung öffentlich beglaubigen zu lassen. Im Kosteninteresse empfehlen wir Ihnen, das für Sie zuständige Ortsgericht in Anspruch zu nehmen, da Sie gemäß § ... des Erbbauvertrages die geringen Beglaubigungs- und Gerichtskosten übernehmen müssen.

Wir bitten Sie zunächst um Rücksendung der Empfangsbestätigung. Ferner bitten wir um Rücksendung der Eintragungsbewilligung, sobald die öffentliche Beglaubigung Ihrer Unterschrift erfolgt ist.

Abschließend bitten wir um freundliches Verständnis dafür, dass im Hinblick auf die allgemeinen Preissteigerungen auf die Geltendmachung unseres Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses nicht verzichtet werden kann. *(Da bei Anpassungsklauseln mit Leistungsbestimmungsrechten der Verzicht auf eine Erhöhung keiner gesonderten Erklärung bedarf, sollte dieser Hinweis im Sinne einer freundlichen Kommunikation der Erbbauzinserhöhung weiter verwendet werden.)*

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 5

Musterschreiben

an die Erbbauberechtigten mit Verträgen mit Neuverhandlungsklauseln
(Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Musterschreiben aus Anlage 2 sind durch farbliche Hinterlegung kenntlich gemacht, Erläuterungen sind kursiv gedruckt.)

Erhöhung des Erbbauzinses mit Wirkung vom ... (Datum des Inkrafttretens der Erhöhung einfügen)

Sehr geehrte(r) ...,

Ihr Erbbaurechtsvertrag sieht vor, dass jede Vertragspartei eine Anpassung des Erbbauzinses an den veränderten Stand der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse verlangen kann. Als Richtlinie für die Einigungsverhandlungen über die Höhe des neuen Erbbauzinses sollen dienen: ... (in der Klausel angegebene Richtlinien einfügen).

Die Anpassung des Erbbauzinses ist mit Wirkung vom ... (Datum des Inkrafttretens der Erhöhung einfügen) vorgesehen.

Wir haben unseren Berechnungen – im Anschluss an die letzte Anpassung – die Entwicklung der angegebenen Richtlinien im Zeitraum von ... bis ... (Zeitraum von letzter Erhöhung bis zur aktuellen Erhöhung einfügen) zugrunde gelegt. Die von uns vorgeschlagene Erhöhung beträgt ... € (errechneten Erhöhungsbetrag einfügen). Damit würde Ihr Erbbauzins, der sich bisher auf ... € belief, ... € betragen (Erbbauzinsbetrag vor und nach der Erhöhung einfügen).

Wir bitten Sie zunächst um Rücksendung der Empfangsbestätigung sowie um Ihre Stellungnahme zu diesem Vorhaben.

Sofern Sie dieser Bitte um Verhandlungen über die Erbbauzinsanpassung innerhalb von 6 Wochen ab Zugang dieses Briefes nicht nachkommen bzw. keine begründeten Einwendungen geltend machen, gilt der erhöhte Erbbauzins in der vorgeschlagenen Höhe als festgesetzt.

(Die Modalitäten zur grundbuchlichen Sicherung können nach Einigung über die neue Erbbauzinshöhe gesondert geklärt werden.)

Sollten noch Fragen bestehen, sind wir zur Auskunft jederzeit gern bereit.

Abschließend bitten wir um freundliches Verständnis dafür, dass im Hinblick auf die allgemeinen Preissteigerungen auf die Geltendmachung unseres Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses nicht verzichtet werden kann. (Da bei Neuverhandlungsklauseln der Verzicht auf eine Erhöhung keiner gesonderten Erklärung bedarf, sollte dieser Hinweis im Sinne einer freundlichen Kommunikation der Erbbauzinserhöhung sowie der Schaffung einer positiven Atmosphäre für die Aufnahme von Verhandlungen weiter verwendet werden.)

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 6

Auszug aus Seite 15 des Protokolls zur 113. Sitzung der Grundstückskommission der Evangelischen Kirche in Deutschland

(...)

Auf der Basis einer Vorlage einer internen Arbeitsgruppe werden von der Kommission im Folgenden Änderungen und Ergänzungen des Erbbauvertragsmusters diskutiert.

Aufgrund praktischer Erfahrungen mit den Grundbuchämtern im Rahmen der Eintragung des Erbbaurechtsvertrages sowie insbesondere durch die mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts verbundenen Rechtsänderungen vor allem im Bereich der Haftung für Sach- und Rechtsmängel ist eine nicht unerhebliche Überarbeitung bzw. Ergänzungen der Klauseln des Erbbaurechtsmusters erforderlich.

Neben dem Erbbauvertragsmuster soll dabei ein korrespondierendes Merkblatt erstellt werden, das bei Vertragsverhandlungen und für die Durchführung des Vertrages notwendige bzw. flankierende Hinweise gibt.

Neben geringfügigen Änderungen bzw. Ergänzungen in § 4 und § 6 des Erbbaurechtsvertrages soll der in § 11 Abs. 2 des Vertrages verwandte Index gegen den „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ ausgetauscht werden, da lediglich dieser vom Bundesamt für Statistik seit Januar 2000 noch ausgewiesen wird.

Die im ursprünglichen Erbbauvertragsmuster ausgewiesene alternative Fassung der Wertsicherungsklausel soll entfallen. Ein Abstellen auf die Entwicklung der Bruttolöhne ist bei vielen Erbbaurechtsnehmern in der Vergangenheit in die Kritik geraten, da sich aufgrund der allgemeinen Preissteigerung die Nettolohnentwicklung zum Teil erheblich von der Bruttolohnentwicklung abgekoppelt hat.

(...)

Anlage 7

Auszug aus der Grundordnung der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck

Die Landessynode der Evangelischen Landeskirche von Kurhessen-Waldeck hat am 22. Mai 1967 in Hofgeismar das folgende Kirchengesetz beschlossen:

Präambel

- (1) Die Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck ist gerufen zum Dienst am Evangelium von Jesus Christus, das in der Botschaft der Heiligen Schrift gegeben und im Bekenntnis der Reformation bezeugt ist.
- (2) Sie tritt ein für die Gemeinschaft der Evangelischen Kirche in Deutschland und für die ökumenische Gemeinschaft der Kirchen in der Welt.
- (3) Sie ist vor allem durch das Augsburgische Bekenntnis und die von ihm aufgenommenen altkirchlichen Symbole geprägt und in der Vielfalt der überlieferten Bekenntnisse der Reformation zu einer Kirche zusammengewachsen.
- (4) In dieser geschichtlich gewordenen Einheit und in Wahrnehmung des gemeinsamen Auftrages hat die Landeskirche mit ihren Gemeinden und allen ihren Gliedern die Verantwortung, das Evangelium in Wort und Sakrament, in Seelsorge, Unterweisung, Mission und Diakonie in rechter Weise auszurichten.
- (5) Zur Erfüllung dieses Auftrages gibt sich die Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck folgende Ordnung:

(...)

Artikel 13

- (1) Es ist Sache der Kirchengemeinde, zur Erfüllung ihrer Aufgaben Gemeindeglieder als Mitarbeiter zu gewinnen und zuzurüsten sowie die nötigen Ämter und Dienste einzurichten.
- (2) Die Kirchengemeinde sorgt dafür, daß die notwendigen Räume und Einrichtungen, vor allem für den Gottesdienst und den Unterricht, bereitgestellt und erhalten werden.
- (3) Die Kirchengemeinde hat die für ihren Dienst erforderlichen Mittel aufzubringen; insbesondere hat sie nach Maßgabe eines Kirchengesetzes für die Besoldung ihrer Pfarrer aufzukommen. Sie ist verpflichtet, zu den gesamtkirchlichen Aufgaben und zur Abhilfe der Not anderer Gemeinden beizutragen.
- (4) Die Kirchengemeinde hat ihr eigenes und das ihr anvertraute Vermögen gewissenhaft zu verwalten und bestehende Vermögensrecht zu wahren. Sie kann Vermögensrecht nur mit Genehmigung des Landeskirchenamtes aufgeben. Sie darf Vermögen und Einnahmen nur für kirchliche Zwecke verwenden.

(...)

(...)

Artikel 134

- (1) Das Landeskirchenamt hat an der Leitung und Verwaltung der Landeskirche nach Maßgabe der Grundordnung mitzuwirken und die Kirchengemeinden, kirchlichen Verbände und Werke bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen.
- (2) Es führt innerhalb der kirchlichen Ordnung in eigener Verantwortung die Verwaltung aller Angelegenheiten der Landeskirche, soweit nicht die Verwaltung einem anderen Leitungsorgan oder einer sonstigen kirchlichen Stelle zusteht.
- (3) Das Landeskirchenamt führt die Aufsicht über die Verwaltung der Kirchengemeinden, kirchlichen Verbände und Stiftungen.

(...)

Artikel 139

- (1) Dem Landeskirchenamt obliegt insbesondere,
 - a) die Verbindung mit der Evangelischen Kirche in Deutschland und ihren Gliedkirchen zu pflegen und zu fördern,
 - b) die kirchliche Öffentlichkeitsarbeit, den Dienst der kirchlichen Werke, der Diakonie und der Mission zu unterstützen und zu fördern,
 - c) die ordnungsgemäße Durchführung des Religionsunterrichts in den öffentlichen Schulen sicherzustellen,
 - d) den theologischen Nachwuchs einschließlich der Pfarramtskandidaten zu betreuen und zu fördern,
 - e) die Anstellungsfähigkeit von Bewerbern für Pfarrstellen festzustellen,
 - f) die Entscheidung in den Rechts- und Vermögensangelegenheiten der Landeskirche zu treffen,
 - g) Verwaltungsordnungen und Richtlinien zu erlassen.
- (2) Dem Landeskirchenamt obliegt ferner, im Rahmen seiner Aufsichtspflicht über die Kirchengemeinden, Kirchenverbände und Stiftungen,
 - h) von kirchlichen Vorschriften in den gesetzlich vorgesehenen Fällen zu befreien,
 - i) die Rechtsträger, die ihre Rechte ungenügend wahrnehmen, nach der Maßgabe eines Kirchengesetzes zu vertreten,
 - j) die zur Verwaltung berufenen Personen oder Organe zur Erfüllung ihrer Pflichten anzuhalten und bei Verzug selbst das Nötige anzuordnen, insbesondere auch etwa notwendige Eintragungen in den Haushaltsplan vorzunehmen,
 - k) gesetzwidrige Beschlüsse zu beanstanden und, wenn sie nicht innerhalb einer gesetzten Frist zurückgenommen werden, außer Kraft zu setzen, auch dazu das Nötige zu veranlassen,
 - l) die Beschlüsse der gesetzlichen Vertreter der kirchlichen Rechtsträger in den gesetzlich vorgesehenen Fällen zu genehmigen.

(...)

Anlage 8

Auszug aus dem Kirchengesetz über die Vermögensaufsicht in der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck (Vermögensaufsichtsgesetz – VaufsG)

Die Landessynode der Evangelischen Landeskirche von Kurhessen-Waldeck hat am 24. November 1997 in Hofgeismar das folgende Kirchengesetz beschlossen:

Abschnitt I

Allgemeines

§ 1 Grundsatz

- (1) Die Kirchengemeinden, Kirchenkreise und die von ihnen gebildeten Gesamt- und Zweckverbände (kirchliche Körperschaften) haben ihr eigenes und das ihnen anvertraute Vermögen in eigener Verantwortung gewissenhaft zu verwalten und bestehende Vermögensrecht zu wahren (Art. 13 Abs. 4 Grundordnung). Vermögenswerte und Einnahmen dürfen nur unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nur für kirchliche Zwecke verwendet werden.
- (2) Die landeskirchliche Aufsicht ist dazu bestimmt, die zuständigen Organe der kirchlichen Körperschaften bei der Wahrnehmung ihres kirchlichen Auftrages zu beraten und zu unterstützen sowie die kirchlichen Körperschaften vor Schaden zu bewahren.
- (3) Die Aufsicht wird insbesondere durch Beratung, Empfehlung, Ermahnung und in den Formen des Art. 139 Abs. 2 Grundordnung ausgeübt.
- (4) Das Landeskirchenamt wird bei der Wahrnehmung seiner Aufsichtspflicht gegenüber dem Kirchengemeinden und den von diesen gebildeten Verbänden von dem jeweils zuständigen Kirchenkreisvorstand unterstützt. Das Landeskirchenamt überträgt durch Verordnung (§ 20) Aufgaben nach diesem Kirchengesetz zur selbständigen Wahrnehmung auf die Kirchenkreisvorstände. Die Übertragung erfolgt regelmäßig, wenn die Kirchenkreise für die mit den genehmigungsbedürftigen Beschlüssen verbundenen wirtschaftlichen Risiken vorrangig eintreten müssen und der Genehmigungsvorbehalt nicht im Rahmen der Rechtsaufsicht begründet ist.
- (5) Die mit der Aufsicht betrauten Stellen sind im Rahmen ihrer Zuständigkeit befugt, Besichtigungen und Prüfungen vorzunehmen sowie Berichte und Akten anzufordern. In besonderen Fällen können die nach Art. 29 Abs. 8 Grundordnung befugten Personen auch Aufgaben des Vorsitzenden bei Organsitzungen in Aufsichtsangelegenheiten übernehmen.

(...)

§ 18 Genehmigungsbedürftige Beschlüsse und Anzeigepflichten in Grundstücksangelegenheiten

- (1) Die Beschlüsse der zuständigen Organe der kirchlichen Körperschaften über die folgenden Grundstücksangelegenheiten bedürfen vor ihrer Ausführung der Genehmigung des Landeskirchenamtes:
1. Erwerb und Veräußerung von Grundstücken, die Belastung von Grundstücken mit einem Recht, die Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts und die Bestellung von Baulasten,
 2. Verwendung des kirchlichen Grundvermögens zu anderen als den bestimmungsgemäßen Zwecken (Art. 13 Abs. 4 Grundordnung) in den durch Verordnung (§ 20) vorgesehenen Fällen,
 3. Abschluss von Pacht- und Nutzungsverträgen, die keine landwirtschaftliche Verwendung vorsehen und bei denen das Entgelt von den örtlichen, verkehrsüblichen Sätzen abweicht,
 4. Abschluss von Pacht- und Nutzungsverträgen, die eine landwirtschaftliche Verwendung vorsehen und von dem vom Landeskirchenamt genehmigten Musterpachtvertrag abweichen,
 5. Bestellung, Übertragung, Veränderung oder Belastung von Erbbaurechten.
- (2) Nach Absatz 1 Nr. 3 und 4 nicht genehmigungsbedürftige Pacht- und Nutzungsverträge über Flächen von mehr als einem Hektar sind dem Landeskirchenamt unabhängig von der Nutzungsart anzuzeigen.

(...)

§ 20 Verordnungsermächtigung

- (1) Das Landeskirchenamt erlässt die zur Ausführung und Ergänzung dieses Kirchengesetzes erforderlichen Bestimmungen durch Verordnung. Betragsmäßige Begrenzungen in den Bestimmungen dieses Kirchengesetzes können in der Verordnung fortgeschrieben werden.
- (2) In der Verordnung können allgemeine Genehmigungen erteilt oder die Genehmigungspflicht in bestimmten Fällen in eine Anzeigepflicht umgewandelt werden.

(...)

Anlage 9

Auszug aus der Ausführungsverordnung zum Vermögensaufsichtsgesetz (AVO–VaufsG)

(...)

§ 34 Erbbaurechte

Sofern Grundstücke zur Bebauung anstehen, kann für diese ein Erbbaurecht bestellt werden, wenn dies im Interesse der kirchlichen Körperschaft liegt. Der Erbbauzins ist auf der Grundlage des Verkehrswertes des mit dem Erbbaurecht zu belastenden Grundstückes festzusetzen, dinglich zu sichern und durch eine Anpassungsklausel währungssicher auszugestalten. Insoweit wird auf die Musterverträge der EKD Bezug genommen.

(...)

Anlage 10

Excel-Tabelle zur vertragsindividuellen Berechnung von Erbbauzins-Anpassungsbeträgen

CD (Excel-Tabelle)