

Gutachterliche Stellungnahme 9. November 2011
zur Berechnungsgrundlage der Bemessungsgrundlage zur Erhöhung des Erbbauzinses gemäß
§9a des Gesetzes über das Erbbaurecht

Der §9a des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) gestattet eine Erhöhung des Erbbauzinses nur, wenn diese unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht als unbillig anzusehen ist. Es heißt in diesem Paragraphen: „Ein Erhöhungsanspruch ist regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.“ Zur Überprüfung, ob eine Erhöhung des Erbbauzinses rechtmäßig ist, ist demnach zu überprüfen, ob diese Erhöhung über die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.

Zu der Frage, wie diese Überprüfung durchzuführen ist, äußert sich der Bundesgerichtshof im Urteil V ZR 129/76 vom 23. Mai 1980. Der Bundesgerichtshof geht dabei zunächst auf die zu Grunde liegende Bemessungsgrundlage ein. Er stellt dabei fest, dass es sinnvoll erscheint, sich bezüglich der Messung der Veränderung der Einkommensverhältnisse an Daten des Statistischen Bundesamts zur Entwicklung der Bruttoverdienste in der Industrie sowie der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel zu orientieren. Der Bundesgerichtshof stellt fest, dass dieser Vorschlag praktischen Überlegungen geschuldet ist, da diese Daten vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht werden und zugänglich sind und es schwierig ist, Daten über die Einkommensentwicklung weiterer Beschäftigungsgruppen wie beispielsweise Selbstständige mit einzubeziehen. Ferner ist neben dem Einkommenszuwachs gemäß dem Bundesgerichtshof die Steigerung der Lebenshaltungskosten zu berücksichtigen. Hier wird der Preisindex für die Lebenshaltung als Grundlage vorgeschlagen. Um zu einer Berücksichtigung beider entgegengesetzten Effekte von Einkommenszuwachsen und einer Steigerung der Lebenshaltungskosten zu gelangen, schlägt der Bundesgerichtshof nun vor „als Maßstab für die Bemessung der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinn des §9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO kommt sonach der aus den prozentualen Steigerungen dieser beiden Kriterien gebildete Durchschnittswert in Betracht.“ Der Bundesgerichtshof berechnet somit die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse als das arithmetische Mittel aus der Lohn- und der Preissteigerung.

Ziel dieses Gutachtens ist es, die Berechnungsmethode des Bundesgerichtshofs auf statistische Validität zu untersuchen. Dabei sind die als Grundlage verwendeten Größen zur Messung des Ein-

kommensanstiegs wie auch des Preisanstiegs überdenkenswert, die Argumentation des Bundesgerichtshofs mit praktischen Überlegungen erscheint soweit plausibel, dass sie nicht wirklich strittig sind. Das Statistische Bundesamt stellt hier allerdings aktuellere Verdienstindizes im Erbbaurecht zur Verfügung, deren Verwendung sinnvoll und geboten erscheint. Dieses Gutachten bezieht sich vielmehr auf die Frage, ob es statistisch gerechtfertigt ist, die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse als das arithmetische Mittel, also als den Durchschnittswert dieser beiden Größen, zu berechnen. Dies werde ich im Weiteren ausführen.

Aus ökonomischer Sicht betrachtet, zieht das Urteil des Bundesgerichtshofs darauf ab, die Veränderung des Reallohns als Grundlage der Billigkeitsprüfung heranzuziehen. Der Reallohn bezeichnet den Lohn, der der tatsächlichen Kaufkraft des Lohnes entspricht. Er setzt sich aus dem gezahlten Entgelt für die geleistete Arbeit, dem Nominallohn, und dem Preisniveau zusammen. Somit gibt der Reallohn bei gegebenen Lebenshaltungskosten die Menge an Gütern an, die mit dem aus dem Arbeitsverhältnis erzielten Einkommen tatsächlich gekauft werden kann. Der Reallohn dient in der Volkswirtschaftslehre zur Messung des Lebensstandards beziehungsweise die Entwicklung des Reallohns wird als Maß für die Entwicklung des Lebensstandards herangezogen. Insofern erscheint der Reallohn auch als Maß zur Billigkeitsprüfung im Erbbaurecht sinnvoll, wie es sicherlich vom Bundesgerichtshof intendiert war. Der Reallohn berechnet sich gemäß der folgenden Formel:

Reallohn = Nominallohn/Preisniveau

Der Nominallohn und das Preisniveau können gemäß den vom Bundesgerichtshof vorgeschlagenen Indizes zur Verdienst- und zur Preisentwicklung bestimmt werden. Allerdings unterscheidet sich die Berechnung des Reallohns wesentlich von der vom Bundesgerichtshof vorgeschlagenen Vorgehensweise. Es wird nicht das arithmetische Mittel beider Größen berechnet, sondern der Quotient aus beiden Größen gebildet. Dies ist einerseits wissenschaftlich anerkannt und erscheint andererseits auch inhaltlich geboten. Nähere Details zum Reallohn finden sich unter anderem in Blanchard und Illing (2004).

Lassen Sie mich dies an einem Gedankenexperiment erläutern. Nehmen wir im Weiteren an, dass sowohl der Nominallohn als auch das Preisniveau einen Wert von 1 hat, der Reallohn ist also ebenfalls $1/1 = 1$. Dies dient lediglich der leichteren Nachvollziehbarkeit der folgenden Überlegungen.

Nehmen wir den Extremfall an, dass sich die Einkommen im Beobachtungszeitraum nicht verändert haben (also eine Erhöhung um 0% vorliegt), die Preise sich aber hingegen verdoppelt haben (also eine Erhöhung um 100% vorliegt). Gemäß dem Berechnungsgrundsatz des Bundesgerichtshofs liegt eine Verbesserung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse von

$$(0\% + 100\%)/2 = 50\%$$

vor und somit erscheint eine Erhöhung des Erbbauzinses um 50% gerechtfertigt. Die Reallohnentwicklung, die die Entwicklung des Lebensstandards angibt, errechnet sich aber wie folgt: Der Nominallohn steigt in diesem Beispiel um 0%, er bleibt also unverändert 1, das Preisniveau steigt um 100%, es verdoppelt sich somit auf 2. Für den Reallohn ergibt sich demnach

$$\text{Reallohn} = 1/2 = 0,5.$$

Der Reallohn ist also nicht um 50% gestiegen sondern hat sich vielmehr halbiert. Eine Erhöhung des Erbbauzinses wäre somit in jedem Fall unbillig, da der Lebensstandard in diesem Beispiel gesunken ist.

Ähnliches gilt, wenn sich, was sicher realistischer ist, die Preise wie auch die Löhne im Beobachtungszeitraum verdoppeln. Gemäß Bundesgerichtshof erhält man eine Änderung von

$$(100\% + 100\%)/2 = 100\%.$$

Tatsächlich ist der Reallohn aber

$$\text{Reallohn} = 2/2 = 1$$

und somit unverändert. Auch in diesem Beispiel wäre jede Erhöhung des Erbbauzinses unbillig.

Für die im besagten Urteil des Bundesgerichtshofs unter Abschnitt 3c) durchgeführte Rechnung ergibt sich das Folgende. Der Anstieg der Lebenshaltungskosten betrug hier 60,6%, der Anstieg der Einkommen wurde mit 234,33% angegeben. Der Bundesgerichtshof ermittelte einen für die Erhöhung des Erbbauzinses maßgeblichen Prozentsatz von

$$(234,33 + 60,6\%)/2 = 147,46$$

Die Reallohnentwicklung ergibt sich aber wie folgt: Der Nominallohn erhöht sich von 1 um 234,33% auf 3,3433, das Preisniveau erhöht sich von 1 um 60,6% auf 1,606 und somit berechnet sich der Reallohn gemäß

$$\text{Reallohn} = 3,3433/1,606 = 2,0818.$$

Der Reallohn steigt also von 1 auf 2,0818 um 108,18%, der maßgebliche Prozentsatz ist somit 108,18%. Die in dem Urteil erwähnte Erhöhung des Erbbauzinses um 112,4% wäre somit unbillig gewesen.

Es bleibt festzuhalten, dass die Berechnungsmethode des Bundesgerichtshofs zur Feststellung der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse das arithmetische Mittel aus Lohn- und Preisentwicklung im Beobachtungszeitraum zu nehmen, statistisch nicht haltbar ist. Diese Berechnungsmethode führt zu offensichtlich inkorrekten Ergebnissen und somit nicht sachgemäßen Rückschlüssen bei der Billigkeitsprüfung im Erbaurecht. Vielmehr ist diese Berechnungsformel durch die Berechnungsformel des Reallohns als Quotient aus dem Lohnniveau und dem Preisniveau zu berechnen. Die Änderung des Reallohnniveaus über den Beobachtungszeitraum ist als Maß für die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zu nehmen und sollte somit den Billigkeitsprüfungen im Erbaurecht zu Grunde liegen. Die hierfür erforderlichen Daten sind beim Statistischen Bundesamt verfügbar, so dass diese Vorgehensweise auch praktikabel erscheint.



(Prof. Dr. Philipp Sibbertsen)

Literatur:

Blanchard, O. und Illing, G. (2004): Makroökonomie. *Pearson, München.*