

## EV.-LUTH. LANDESKIRCHE HANNOVERS DAS LANDESKIRCHENAMT

Hannover, den 28. April 1982  
Rote Reihe 6 (PLZ für Pakete: 30169)  
Telefon: 0511/1241-0 Durchwahl: 1941-238  
Telefax: 0511/1241-  
Az.: 71 111 D III 15 R. 413

### Rundverfügung K7/1982

#### **Neufestsetzung von Erbbauzinsen bei Erbbauverträgen mit einer sogenannten Roggenklausel**

Die Erbbauverträge, die etwa im Jahre 1949 bis zum Jahre 1953 (vereinzelt auch bis 1955) abgeschlossen worden sind, enthalten in der Regel eine Roggenklausel. Hiernach ist der Erbbauzins in Roggen, wahlweise in Geld zu entrichten. Soweit wir feststellen konnten, haben die Klauseln folgenden Wortlaut:

- a) Der Erbbauzins beträgt .....dz Roggen. Der Erbbauberechtigte ist jedoch , falls er zur Lieferung von Roggen außerstande sein sollte, berechtigt und verpflichtet, den Erbbauzins in Geld entsprechend dem Marktpreis des Roggens zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Roggenforderung zu entrichten.
- b) der Erbbauberechtigte hat für die Zeit vom ..... ab dem Grundstückseigentümer einen jährlichen Erbbauzins von ..... Ztr. Roggen zu entrichten.

Nach einer uns erst nach unserer allgemeinen Verfügung vom 7. Oktober 1981 (Kirchl. Amtsbl. 1981 S. 155 ff.) bekannt gewordenen Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 3. Juli 1981 - VZR 100/80 - (NJW 1981, 2241 und Betriebsberater 1981, 1599) kommt der seinerzeit vereinbarten Roggenklausel Wertsicherungscharakter zu, auch wenn sie keine Wertsicherungsklausel im technischen Sinn ist. Bei Abschluß der Erbbauverträge war es jedenfalls Wille der Parteien, die Kirchengemeinde gegen etwaige künftige Kaufkraftschwankungen abzusichern. Man hat damals die Roggenklausel gewählt, weil die Zulässigkeit schuldrechtlicher Anpassungsvereinbarungen für Erbbauzinsen bis zum Urteil des Bundesgerichtshofes vom 28. November 1956 (BGHZ 22, 220 und NJW 1957, S. 98) noch umstritten war (vgl. u.a. Huber, NJW 1952, 687 und Staudinger/Ring, BGB, 11. Aufl. zu § 9 Erbbauverordnung, Anmerkung 17). Die Roggenklausel wurde nach der Einführung der EWG-Agrarmarktordnung und der damit verbunden staatlichen Subventionen nicht mehr verwendet, weil der Roggenpreis immer mehr zu einem politischen Preis wurde und nicht mehr geeignet war, die allgemeinen Wertveränderungen auszudrücken. So stieg der Preisindex für die Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen in der Bundesrepublik Deutschland (Basis 1976 = 100) von 1952 bis 1981 um 141,7 %, während sich der Roggenpreis von 38,88 DM für einen Doppelzentner (1. Oktober 1981) in demselben Zeitraum nur um 13% erhöhte. Der Bundesgerichtshof hält die Roggenklausel daher in der vorgenannten Entscheidung vom 3. Juli 1981 als Wertsicherungsmittel für ungeeignet und kommt im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung (§ 157 BGB) zu dem Ergebnis, daß die Parteien eine Wertsicherungsklausel auf der Basis des Preisindex für die Lebenshaltungskosten mittlerer Arbeitnehmerhaushalte vereinbart hätten, wenn ihnen die Ungeeignetheit der Roggenklausel bei Vertragsabschluß bekannt gewesen wäre. Der Bundesgerichtshof hat in dem entschiedenen Fall den Feststellungsanspruch gemäß § 157 BGB wie folgt neu gefaßt: "Es wird festgestellt, daß aufgrund des Erbbauvertrages vom 1. September 1958 ..... jede Partei verlangen kann, daß die Höhe des Erbbauzinses jeweils nach Ablauf von wenigstens 5 Jahren neu festgesetzt wird, wenn der Preisindex für die Lebenshaltungskosten seit der jeweils vorausgegangen Festsetzung um mehr als 10% gestiegen oder gefallen ist."

Wir meinen, daß die vorstehend zitierte BGH-Entscheidung auch auf die in den kirchlichen Erbbauvertragsmustern verwendeten Klauseln anzuwenden ist, wenngleich hier der Roggen im Vordergrund steht und dem Erbbauberechtigten eine Ersetzungsbefugnis gemäß § 262 BGB zusteht, während in dem vom BGH entschiedenen Fall der Erbbauzins in DM geschuldet wird und der Grundstückseigentümer (Gläubiger) die Ersetzungsbefugnis hat. Von daher sollte mit den Erbbauberechtigten, deren Erbbauverträge sogen. Roggenklauseln enthalten, dahingehend verhandelt werden, daß der Erbbauzins in Roggen auf Deutsche Mark umgestellt und entsprechend der vom Jahre des Vertragsabschlusses bis jetzt eingetretenen Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltungskosten mittlerer Arbeitnehmerhaushalte neu festgesetzt wird. Insoweit verweisen wir auf die Anlage zu unserer allgemeinen Verfügung vom 7. Oktober 1981 (Kirchl. Amtsbl. 1981 S. 155), die jährlich fortgeschrieben wird. Eine höhere Forderung hält auch bei den Grundstücken, die zur Dotation Pfarr/Pfarrwittum gehören und in denen die Erbbauzinsen unmittelbar

der Pfarrbesoldung und -versorgung dienen, also Versorgungscharakter haben, einer Billigkeitsprüfung nicht stand. Gleichzeitig müssen die Erbbauberechtigten in eine Vertragsänderung nach Maßgabe folgender Vereinbarungen einwilligen:

"Die Vertragsparteien können verlangen, daß die Höhe des Erbbauzinses jeweils nach Ablauf von 5 Jahren, gerechnet vom ....., neu festgesetzt wird, wenn sich der Preisindex für die Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen in der Bundesrepublik Deutschland vom Dezember des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Preisindex im Zeitpunkt der letzten Festsetzung der Erbbauzinsen um mindestens 10% nach oben oder unten verändert. In diesem Falle ist der Erbbauzins entsprechend der Änderung des Lebenshaltungskostenindex zu erhöhen oder zu senken. Der Preisindex (Jahresdurchschnitt .....) beträgt ..... (bezogen auf 1976 = 100). Wird das Verlangen auf Neufestsetzung des Erbbauzinses nicht innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf der in Satz 1 genannten 5-Jahresfrist von dem jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber dem jeweiligen Erbbauberechtigten oder umgekehrt schriftlich gestellt, so ist eine Neufestsetzung des Erbbauzinses erst mit Wirkung vom 1. Januar des nächstfolgenden Jahres an zu lässig."

Ferner empfiehlt es sich, bei der Gelegenheit zugleich folgende Vertragsergänzungen anzustreben:

1. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, dem Erbbauzins im Rang vorgehende, gleichstehende oder nachstehende Erbbaurechtsbelastungen löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen, und eine entsprechende Vormerkung in das Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen.
2. Jede Änderung des Erbbauzinses ist auf Verlangen eines der Vertragsteile im Erbbaugrundbuch einzutragen. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die für die Eintragung erforderlichen Erklärungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form abzugeben.
3. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Eintragung von zusätzlichen Reallasten bei künftigen Erhöhungen des Erbbauzinses gemäß § .... Abs. .... dieses Vertrages durch Eintragung von Vormerkungen nach § 883 BGB in Abt. II des Erbbaugrundbuches im gleichen Range mit der Reallast (Erbbauzins) zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu sichern.

Sämtliche mit dem Abschluß und der Durchführung des Ergänzungsvertrages zum Erbbauvertrag verbundenen Kosten haben die Erbbauberechtigten zu tragen.

Neue Wertsicherungsvereinbarungen sind allerdings dann nicht zu treffen, wenn der Erbbauvertrag zwar einen Naturalerbbauzins enthält, zusätzlich aber folgendes vereinbart wurde: "Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, daß der vereinbarte Erbbauzins für den Grundstückseigentümer oder den Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen ist, so kann jede Partei verlangen, daß der dann angemessene Erbbauzins neu festgesetzt wird." In diesen Fällen ist lediglich eine Umstellung des Naturalerbbauzinses auf Deutsche Mark anzustreben.

Der die Änderung der Erbbauverträge billigende Kirchenvorstandsbeschluß und die notariell beurkundeten Ergänzungsverträge zu den Erbbauverträgen bedürfen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.

Anderslautende Einzelverfügungen werden hiermit gegenstandslos.

In Vertretung:

gez. Dr. Strietzel