

Bericht und Antrag

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

**zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes
zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht
— Drucksache 7/118 —**

A. Zielsetzung

1. In Erbbaurechtsverträgen ist vielfach bestimmt, daß der Erbbauzins von Zeit zu Zeit neu festgesetzt und hierbei die Entwicklung des Grundstückswerts beachtet werden soll. Derartige Anpassungsklauseln können wegen des starken Ansteigens der Grundstückspreise bei Wohngrundstücken zu nicht mehr tragbaren Erbbauzinserhöhungen führen. Dem soll durch das vorgeschlagene Gesetz entgegengewirkt werden.
2. Nach § 21 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über das Erbbaurecht muß bei Beleihungen von Erbbaurechten durch Hypothekenbanken und private Versicherungsunternehmen die Tilgung spätestens mit dem Anfang des vierten auf die Gewährung des Hypothekenskapitals folgenden Kalenderjahres beginnen. Dadurch wird die Beleihung von Erbbaurechten erschwert. Die Erschwerung soll beseitigt werden.

B. Lösung

1. Der Gesetzentwurf sieht vor, daß in den unter A. 1. genannten Fällen ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nicht besteht, soweit eine solche Erhöhung nicht der Billigkeit entspricht. Dabei soll für einen Erhöhungsanspruch die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse als Obergrenze maßgebend sein.
2. Die unter A. 2. erwähnte Beschränkung der Tilgungstreckung soll wegfallen.

C. Alternativen

Die Ausschußmitglieder der CDU/CSU-Fraktion schlagen im Einvernehmen mit dem mitberatenden Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vor, bei der Billigkeitsregelung an den Preisindex für die Lebenshaltung als Obergrenze anzuknüpfen.

D. Kosten

Keine besonderen Kosten; allenfalls bei öffentlichen Körperschaften, die Erbbaurechte ausgegeben haben, im ganzen unwesentliche Einnahmeausfälle.

A. Bericht der Abgeordneten Kunz (Berlin) und Gnädinger

I.

Der Gesetzentwurf wurde vom Deutschen Bundestag in seiner 17. Sitzung am 22. Februar 1973 an den Rechtsausschuß federführend und den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mitberatend überwiesen. Der Rechtsausschuß beriet den Gesetzentwurf in seiner 10. und 19. Sitzung am 16. Mai 1973 und 7. November 1973. Dem Ausschuß lag zu seiner Beratung die Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 21. März 1973 vor. Des weiteren gab der Ausschuß für Wirtschaft zu dem Gesetzentwurf eine gutachtliche Stellungnahme vom 17. Oktober 1973 ab.

II.

Bei Verträgen über ein Erbbaurecht ist es eine verbreitete Praxis, es durch eine Vertragsbestimmung zu ermöglichen, die Erbbauzinsen während der Laufzeit des Erbbaurechts wirtschaftlichen Entwicklungen anzupassen. Meistens knüpfen diese Anpassungsklauseln in Erbbaurechtsverträgen an Änderungen der Grundstückswertverhältnisse an und geben den Vertragsteilen einen Anspruch auf Änderung des Erbbauzinses entsprechend der Wertänderung des belasteten Grundstücks. Die Vorschrift des § 9 Abs. 2 Satz 1 der Erbbaurechtsverordnung, wonach der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbaurechtszeit im voraus bestimmt sein muß, schließt solche Regelungen nicht aus. Nach der Rechtsprechung verstoßen solche Anpassungsklauseln nicht gegen diese Bestimmung (BGHZ 22, 220).

Diese Vertragspraxis bei den Erbbaurechtsverträgen hat in letzter Zeit teilweise zu untragbaren sozialen Ergebnissen geführt. Vor allem das starke Ansteigen der Grundstückspreise führte für einen großen Teil der Erbbauberechtigten, deren Verträge eine Anpassung entsprechend der Wertänderung des Grundstücks vorsehen, zu einer sehr belastenden Anhebung der Erbbauzinsen. Dies gilt in erster Linie für Erbbaurechte, die der Errichtung von Wohngebäuden dienen. Bei diesen Erbbauberechtigten handelt es sich zumeist um einen Bevölkerungskreis, für den die außerordentlichen Anhebungen der Erbbauzinsen infolge der Grundstückspreisentwicklung finanziell schwer tragbar sind. Diesen nicht vorhersehbaren Belastungen muß daher, soweit sie unbillig sind, vom Gesetzgeber entgegengewirkt werden. Das Einschreiten des Gesetzgebers soll auch verhindern, daß das Ziel des weitgestreuten Wohnungseigentums und der vor allem im Wohnungsbau zu verwirklichende Sozialgedanke Schaden leide.

Bereits in der 6. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages waren der Regierungsentwurf (Drucksache VI/3386*) eingebracht worden. Wegen der

*) sowie ein Gesetzentwurf der CDU/CSU-Fraktion (Drucksache VI/3091)

vorzeitigen Beendigung der Wahlperiode durch Auflösung des Bundestages kam es jedoch nicht mehr zu einer Verabschiedung des Gesetzes.

III.

Der Rechtsausschuß stimmt dem Anliegen des vorliegenden Regierungsentwurfs, der übermäßigen Anhebung von Erbbauzinsen bei Grundstücken, die Wohnzwecken dienen, zu steuern, einmütig zu. In die Regelung sollen Erbbaurechte auf gewerblich genutzten Grundstücken nicht einbezogen werden. Demjenigen, der ein Erbbaurecht zu gewerblichen Zwecken erwirbt, ist es regelmäßig eher möglich und zumutbar, das mit den genannten Anpassungsklauseln verbundene Risiko zu tragen.

Der Rechtsausschuß hat eingehend die im Regierungsentwurf enthaltene Formulierung der Schutzbestimmung des § 9 a Abs. 1 darauf geprüft, ob die Regelung in der Fassung des Entwurfs ausreichende Rechtsklarheit und Bestimmtheit für die Beteiligten und die Gerichtsbarkeit habe. Um im Rechtsverkehr und in der Gerichtspraxis Schwierigkeiten der Auslegung auszuschließen, hat der Rechtsausschuß nach einer eindeutigeren und praktikableren Fassung der Bestimmung gesucht. Dabei hat er zunächst in Übereinstimmung mit der Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eine Regelung ins Auge gefaßt, die an den Preisindex für die Lebenshaltung anknüpft und eine Anhebung der Erbbauzinsen über den Anstieg des Lebenshaltungsindex hinaus in der Regel grundsätzlich als unbillig ansieht und verbietet. Der Rechtsausschuß ist jedoch aufgrund der eingeholten gutachtlichen Stellungnahme des Ausschusses für Wirtschaft in seiner Mehrheit sodann zu der Auffassung gekommen, daß einer solchen Regelung, welche die Erhöhung von Erbbauzinsen mit dem Preisindex für die Lebenshaltung verknüpft, wirtschafts- und währungspolitische Bedenken entgegenstehen. Eine solche Regelung würde sich nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses nicht mit der Zielsetzung des § 3 des Ersten Gesetzes zur Neuordnung des Geldwesens vom 20. Juni 1948 (WiGBl. Beilage-Nr. 5/1948 S. 1) vertragen, wonach Wert sicherungsklauseln, es sei denn mit Zustimmung der Deutschen Bundesbank, nicht zulässig sind.

Daher schlägt die Mehrheit des Ausschusses in Übereinstimmung mit dem Ausschuß für Wirtschaft eine Regelung vor, die ihrer Ansicht nach zwar auf eine „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ abstellt und dadurch eine gegenüber der Fassung des Regierungsentwurfs größere Klarheit und Bestimmtheit der Billigkeitsvorschrift begründet, aber die währungspolitischen Bedenken vermeidet.

Die Ausschußmitglieder der CDU/CSU-Fraktion lehnen die von der Ausschußmehrheit vorgeschla-

gene Fassung mit der Begründung ab, daß diese Fassung ihrem Inhalt nach zu unbestimmt sei und das verfolgte Ziel des Gesetzentwurfs verfehlt werde. Der in der Regelung gewählte Maßstab „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ stelle sowohl die Rechtsbeteiligten wie auch die Gerichtsbarkeit vor nicht lösbare Auslegungsschwierigkeiten. Die Ausschußmitglieder der CDU/CSU-Fraktion treten daher dafür ein, die vom mitberatenden Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vorgeschlagene Fassung zu nehmen, in der der Preisindex für die Lebenshaltung als Obergrenze für die Erhöhung von Erbbauszinsen gelten soll.

Der Rechtsausschuß hat einmütig und in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau die Regierungsvorlage dahin gehend abgeändert, daß im Prozeß die Beweislast für die Berechtigung eines Erhöhungsverlangens nicht den Erbbaunehmer, sondern den Erbbaugeber trifft.

War im Regierungsentwurf vorgesehen, nur Erbbaurechtsverträge, deren Gleitklauseln sich auf die Änderung von Grundstückswerten beziehen von den

Begrenzungsvorschriften zu erfassen, so gilt nunmehr die vorgeschlagene Fassung des § 9 a für alle Erbbaurechtsverträge mit Gleitklauseln.

Für Absätze 2 und 3 des § 9 a des Regierungsentwurfs werden vom Ausschuß keine Änderungen vorgeschlagen.

Bei Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzentwurfs wird vorgeschlagen, die vorgesehene Änderung a) aus redaktionellen Gründen zu streichen.

Artikel 2 des Gesetzentwurfs enthält die erforderliche Übergangsvorschrift, die klarstellt, daß die Billigkeitsbestimmung des § 9 a auch auf bereits geltende Erbbaurechtsverträge anzuwenden ist. Andererseits soll es bei einer Anhebung der Erbbauszinsen, die bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgrund der bisherigen Rechtslage vorgenommen worden ist, bleiben. Nur dann, wenn die Erhöhung für den Erbbauberechtigten eine besondere Härte bedeutet, soll er die Herabsetzung des Erbbauszinses für die Zukunft verlangen können.

Artikel 3 und Artikel 4 des Gesetzentwurfs enthalten die Berlin-Klausel und die Vorschrift über das Inkrafttreten des Gesetzentwurfs.

Bonn, den 28. November 1973

Kunz (Berlin) **Gnädinger**
Berichterstatter

B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf — Drucksache 7/118 — in der anliegenden Fassung anzunehmen.

Bonn, den 28. November 1973

Der Rechtsausschuß

Dr. Lenz (Bergstraße) **Kunz (Berlin)** **Gnädinger**
Vorsitzender Berichterstatter

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht — Drucksache 7/118 —

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Die Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzbl. S. 72, 122), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht vom 30. Juni 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 910), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 9 wird folgende neue Vorschrift eingefügt:

„§ 9 a

(1) Dient das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken, so begründet eine Vereinbarung, daß eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann, einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nur, soweit diese unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig ist. 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. Änderungen der Grundstückswertverhältnisse bleiben außer den in Satz 4 genannten Fällen außer Betracht. Im Einzelfall kann bei Berücksichtigung aller Umstände insbesondere

1. einer Änderung des Grundstückswertes infolge eigener zulässigerweise bewirkter Aufwendungen des Grundstückseigentümers oder
2. der Vorteile, welche eine Änderung des Grundstückswertes oder die ihr zugrunde liegenden Umstände für den Erbbauberechtigten mit sich bringen.

ein über diese Grenze hinausgehender Erhöhungsanspruch billig sein. Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses darf frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluß und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden.

(2) Dient ein Teil des auf Grund des Erbbaurechts errichteten Bauwerks Wohnzwecken, so gilt Absatz 1 nur für den Anspruch auf Änderung eines angemessenen Teilbetrages des Erbbauzinses.

(3) Die Zulässigkeit einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses wird durch die vorstehenden Vorschriften nicht berührt."

2. § 21 Abs. 1 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

„2. eine dem § 20 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 entsprechende Tilgung vereinbart wird und“.

Artikel 2

(1) Für nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes fällig werdende Erbbauzinsen ist § 9 a der Verordnung über das Erbbaurecht in der Fassung des Artikels 1 Nr. 1 dieses Gesetzes auch bei Vereinbarungen des dort bezeichneten Inhalts anzuwenden, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen worden sind.

(2) Ist der Erbbauzins auf Grund einer solchen Vereinbarung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erhöht worden, so behält es hierbei sein Bewenden. Der Erbbauberechtigte kann jedoch für die Zukunft eine bei entsprechender Anwendung der in Absatz 1 genannten Vorschrift gerechtfertigte Herabsetzung dann verlangen, wenn das Bestehenbleiben der Erhöhung für ihn angesichts der Umstände des Einzelfalles eine besondere Härte wäre.

Artikel 3

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

Artikel 4

Dieses Gesetz tritt am siebenten Tage nach seiner Verkündung in Kraft.