

Wichtige Indizes auf dem Destatis-Prüfstand: rechtssichere Anwendung von Änderungen in der Wertsicherung von Erbbauzinsen

Von Andreas Imwalle, Klosterkammer Hannover

Viele Erbbauerechtsverträge für Erbbauerechte, die zu Wohnzwecken bestellt sind, beinhalten eine Klausel zur regelmäßigen Anpassung des vereinbarten Erbbauzinses. Dabei ist es gleich, ob hier z.B. Leistungsvorbehalts- oder auch Gleit- oder Spannungsklauseln vereinbart wurden: eine rechtssicher durchgeführte Anpassung muss stets unter Beachtung von § 9a des Erbbauerechtsgesetzes erfolgen. Bei der hierbei durchzuführenden "Billigkeitsprüfung" stehen die "allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" im Mittelpunkt. Der Bundesgerichtshof hat diese bereits 1980 in einem Urteil definiert. Das statistische Bundesamt Destatis hält die zur Berechnung dieser allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse benötigten langen Reihen zur Entwicklung des Index der Bruttomonatsverdienste von Arbeitnehmer/innen in der dort veröffentlichten Tabelle "Index der Bruttomonatsverdienste (ohne Sonderzahlungen)" bereit. Seit Beginn des 1. Quartals 2022 werden die Indizes auf der Grundlage der "Neuen Verdiensterhebung" (VE) berechnet. Die hiermit verbundene Zusammenfassung mehrerer Erhebungen bei den Betrieben, welche die Daten melden, führt bei Destatis zur Änderung der Indexstände im Vergleich zur bisher verwendeten Index. Außerdem wurde der neue Index auf das Jahr 2022 mit dem Indexstand 1. Quartal 2022 = 100,0 umbasiert.

Ein zentrales Instrument für die amtliche Preisstatistik stellt der Verbraucherpreisindex (VPI) dar. Dieser wurde im Januar 2023 von Destatis einer Revision unterzogen. Neben der turnusmäßigen Umstellung auf das Basisjahr 2020 (bisher: 2015) mit einem damit einhergehenden neuen Jahresdurchschnittswert 2020 von 100 wurde der Index inhaltlich maßgeblich geändert.

Neben der Änderung des "Wägungsschemas", welches geändertes Konsumverhalten spiegelt, treten hier aktualisierte Gewichtungen und methodische Anpassungen auf. Besonders beim Wägungsschema sind deutliche Änderungen erkennbar, z.B. wurde der Anteil des Bereichs "Wohnen, Wasser, Strom, Gas, u.a. Brennstoffe" am Gesamtergebnis um 6,5% geringer gegenüber 2015 angesetzt. Dies folgt u.a. aus relativ günstigen Preisen für Haushaltsenergie im Zeitraum 2019 bis 2021. Im Jahr 2022 schnellten die Preise hierfür allerdings in die Höhe. Aufgrund des bisher höheren Gewichts zogen diese Preisentwicklungen die gesamte Inflationsrate auf bisheriger Basis stark nach oben. Durch die Gewichtsreduzierung ist der Effekt auf die Gesamtteuerung nicht mehr so stark.

Die Revisionsdifferenzen zwischen dem neuen und alten Schema betragen auf Monatsbasis bis zu 1,5%. Somit überrascht nicht, dass die bereits im Januar veröffentlichte Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2022 bei 7,9% lag (Basis 2015), in einzelnen Monaten überschritt die Rate sogar die 10%-Marke. Die "neue" Inflationsrate (Basis 2020) liegt nun bei 6,9%; immer noch der höchste Wert seit längerer Zeit.

Nicht nur die Daten der Preiserhebung, auch die bereits im ersten Quartal 2023 veröffentlichten Verdienstindizes wurden durch Destatis im April korrigiert. Mit der Veröffentlichung der revidierten Datenreihen sind ausschließlich diese amtlichen Werte auch in Wertsicherungsberechnungen zu

verwenden. Wichtig: die Veröffentlichung von Preisindizes auf der neuen Basis hat keine Auswirkungen auf bereits erfolgte Anpassungen.

Destatis stellt für alle Datennutzer/-innen, die im Sinne des BGH-Urteils aus dem Jahr 1980 die Beurteilung der Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse vornehmen wollen, in ihrem Serviceangebot "Verdienstindizes und Arbeitskosten in Verträgen" zur Verfügung. Zum Abruf von Zeitreihen wurden die früheren Daten der "Vierteljährlichen Verdiensterhebung", wenn möglich, mit den aktuellen Ergebnissen der "Neuen Verdiensterhebung" verknüpft und zurückgerechnet.

Für Erbbauerechtsausgeber/-innen, die die Daten von Destatis zur Weiterberechnung in eigene Applikationen, Software oder Datentabellen übernehmen, müssen nun darauf achten, ausschließlich die aktuell gültigen Daten zu verwenden, damit die darauf basierende Berechnung der Wertsicherung rechtssicher erfolgt.

Wie man sieht, empfiehlt es sich, die Revisionen der Destatis-Statistiken auch im laufenden Jubiläumsjahr "75 Jahre Statistisches Bundesamt" im Auge zu behalten. Der Deutsche Erbbauerechtsverband ist hierbei gern behilflich.