

Einfluss der neuen Statistik für Arbeitnehmerverdienste auf Erbbauzinsanpassungen

■ von Dr.-Ing. (Assessor) Jürgen Gante

Das Statistische Bundesamt (DESTATIS) hat neue Indizes für die Verdienste der Arbeitnehmer veröffentlicht. Die bisherigen Indexreihen der Bruttomonatsverdienste von Angestellten und Arbeitern wurden eingestellt. Für Erbbauzinsanpassungen wird eine lange Zeitreihe ab 1925 angegeben.

84

1 Vorbemerkungen

Das am 1. Januar 2007 in Kraft getretene Verdienststatistikgesetz hat das bis dahin geltende Lohnstatistikgesetz abgelöst, das seit 1951 nahezu unverändert bestand und den heutigen Informationsbedarf nicht mehr decken konnte. Es fehlten insbesondere Daten über Verdienste im Dienstleistungsbereich und von Teilzeitbeschäftigten. Andererseits wurden Daten erfragt, die an Bedeutung verloren haben.

Mit den neuen Indizes der Bruttomonats- und Bruttostundenverdienste aus der vierteljährlichen Verdiensterhebung werden Teile der früheren Fachserie 16 „Löhne und Gehälter“, Reihe 2 „Arbeitnehmerverdienste im Produzierenden Gewerbe; Handel; Kredit- und Versicherungsgewerbe“ fortgeführt; allerdings mit inhaltlichen und methodischen Änderungen wie z.B.:

■ Abgebildet werden nicht mehr die Verdienste für Januar, April, Juli und Oktober, sondern die durchschnittlichen Monatsverdienste für die jeweiligen Quartale.

■ Verdienste der bisher nicht erfassten Teilzeitbeschäftigten, geringfügig Beschäftigten oder leitenden Angestellten werden mit einbezogen.

■ Arbeitsstunden werden für alle Arbeitnehmer und nicht mehr nur für Arbeiter erfasst.

■ Die Trennung nach Arbeitern und Angestellten bzw. kaufmännischen oder technischen Angestellten entfällt.

Die Daten der bisherigen „Laufenden Verdiensterhebung“ der Jahre 2006

und früher sind deshalb nicht vollständig mit den Daten ab dem Jahr 2007 vergleichbar.

2 Zweck und Erfassungsbereich

Die neuen Indizes der durchschnittlichen Bruttostunden- und Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer stellen die durchschnittliche Verdienstentwicklung bei konstanter Zusammensetzung der Arbeitnehmerschaft dar. Dabei bleibt die Anzahl der Arbeitnehmer nach Bundesländern, Wirtschaftszweigen und Leistungsgruppen des Basisquartals (= 100) für alle Berichtsquartale konstant, und nur die Verdienste auf Ebene der Leistungsgruppen variieren. Die Indizes zeigen folglich, wie sich die durchschnittlichen Bruttoverdienste der Arbeitnehmer verändert hätten, wenn im jeweiligen Vergleichszeitraum die gleiche Struktur der Arbeitnehmerschaft bestanden hätte wie im Basiszeitraum.

Die Indizes der Bruttomonats- und Bruttostundenverdienste beziehen sich auf Verdienste von Vollzeitbeschäftigten in den von der vierteljährlichen Verdiensterhebung erfassten Wirtschaftsbereichen.

3 Empfehlungen für Erbbauzinsanpassungen

Die Entwicklung der Arbeitnehmerverdienste wird im Rahmen der Erbbauzinsanpassung zur Bestimmung der

„Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ gemäß § 9a ErbbauG benötigt:

■ zur Ermittlung der maximal zulässigen Erbbauzinsenerhöhung gegenüber dem bei Vertragsabschluss vereinbarten Erbbauzins gemäß § 9a ErbbauG oder

■ zur Ermittlung der zulässigen Erbbauzinsenerhöhung bei Verträgen ohne Wertsicherung unter Voraussetzung des Eintritts einer sog. „schwerwiegenden Äquivalenzstörung“ gemäß der Rechtsprechung des BGH¹⁾.

Hierzu wurde nach der Rechtsprechung des BGH²⁾ bisher der Durchschnitt aus dem Lebenshaltungskosten- bzw. Verbraucherpreisindex und den Indizes der Bruttomonatsverdienste für Arbeiter und für Angestellte im Produzierenden Gewerbe herangezogen. Dabei gingen die beiden Verdienstindizes in der Regel mit gleichem Gewicht in die Berechnungen ein:³⁾

$$F_Z = \frac{1}{2} \left[\frac{I_{VP(E)}}{I_{VP(L)}} + \frac{1}{2} \left(\frac{I_{An(E)}}{I_{An(L)}} + \frac{I_{Ar(E)}}{I_{Ar(L)}} \right) \right] \quad (1)$$

mit

F_Z = maximaler relativer Erbbauzinsenerhöhungsfaktor (Vervielfacher)

I_{VP} = Index der Verbraucherpreise

I_{An} = Index der Angestelltenverdienste in Industrie und Handel

I_{Ar} = Index der Arbeitnehmer (Bruttowochen)verdienste im produzierenden Gewerbe

E = vorgenannte Indexwerte zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens⁴⁾

L = vorgenannte Indexwerte zum Zeitpunkt der letzten Erhöhung (bzw. bei Vertragsabschluss)⁴⁾

1) BGH, Urteil vom 20.12.1985 – V ZR 96/84; WF-Bib.

2) BGH, Urteil vom 23.05.1980 – V ZR 129/76; WF-Bib.

3) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 2 (Erbaurechte), Abschnitt 4.5.4.4; Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Kapitel 4.07 (gemischter Index).

4) Der BGH verlangt für Erbbauzinsenerhöhungsverfahren, dass hier die zuletzt veröffentlichten Monatswerte anzuhalten sind. Für Wertermittlungszwecke ist eine Inter- und Extrapolation aus Jahreswerten ausreichend (letztlich sogar plausibler).

Durch die Einstellung der bisherigen Indexreihen ist diese Vorgehensweise nicht mehr möglich. Nach Ansicht von DESTATIS¹⁾ könnte anstelle der beiden bisherigen Indizes für Arbeiter und Angestellte im Produzierenden Gewerbe zukünftig der Index der Bruttomonatsverdienste für Arbeitnehmer im Produzierenden Gewerbe verwendet werden, da dieser ebenfalls aus Verdiensten von Arbeitern und Angestellten besteht, auch wenn diese nicht unterschieden werden können.

Die „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ berechnet sich demnach wie folgt:

$$F_{Z'} = \frac{1}{2} \left[\frac{I_{VP(E)} + I_{AN(E)}}{I_{VP(L)} + I_{AN(L)}} \right] \quad (2)$$

mit

$F_{Z'}$ = maximaler relativer Erbbauzins-erhöhungsfaktor (Vervielfacher)

I_{VP} = Index der Verbraucherpreise

I_{AN} = Index der Arbeitnehmerverdienste in Industrie und Handel

E = vorgenannte Indexwerte zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens

L = vorgenannte Indexwerte zum Zeitpunkt der letzten Erhöhung (bzw. bei Vertragsabschluss)

Zur Darstellung einer langen Zeitreihe wurden von DESTATIS die neue und die alten Indexreihen der Bruttomonatsverdienste rechnerisch verknüpft und in einer Zeitreihe ab 1925 (Jahreswerte) bzw. ab 1950 (1 Monatswert pro Quartal) veröffentlicht. Für die Verknüpfung wurde der neue Index der Bruttomonatsverdienste für das erste Quartal 2007 = 100 als Basiswert gesetzt und die bisherigen Indizes von Oktober 2006 auf Januar 2007 fortgeschätzt und auf Januar 2007 (= 100) umbasiert. Das erste Quartal 2007 bzw. der Januar 2007 sind somit für den neuen und alten Index der Bruttomonatsverdienste der Basiszeitraum und damit gleich 100.

Bei dieser Verknüpfung ist allerdings zu beachten, dass die Daten der Jahre 2006

und früher aus methodischer Sicht nicht vollständig vergleichbar sind mit den Ergebnissen ab 2007 (siehe Abschnitt 1). Die ermittelten Werte sind deshalb nach Angaben von DESTATIS mit Vorbehalt zu interpretieren. Sie vermitteln eine ungefähre Größenvorstellung, wie sich die Verdienste im Laufe der Zeit geändert haben.¹⁾

4 Aktuelle Indexwerte

Jahr	Monat/Quartal	Index
2001	Jan.	89,1
	April	90,4
	Juli	91,0
	Okt.	91,0
2002	Jan.	90,7
	April	91,8
	Juli	93,2
2003	Okt.	93,8
	Jan.	93,3
	April	94,5
2004	Juli	95,3
	Okt.	95,8
	Jan.	95,4
2005	April	96,7
	Juli	97,1
	Okt.	97,5
2006	Jan.	97,1
	April	98,0
	Juli	98,2
	Okt.	98,6
2007	Jan.	97,9
	April	99,1
	Juli	100,0
	Okt.	100,5
	Q1	100,0
2007	Q2	101,5
	Q3	102,0
	Q4	103,3

Tab.: Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer in der Wirtschaft insgesamt in Deutschland (Basis Q1/2007=100)

5 Beispiel

Zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses wurde zum 01.07.1959 ein Erbbaurecht begründet. Es ist der max. Erbbauzins-erhöhungsfaktor entsprechend § 9a ErbbauG zum Stichtag 01.07.2007 zu bestimmen. Dieser ergibt sich nach Formel (2) wie folgt:

$I_{VP(E)} = 103,9^{2)}$ (Index der Verbraucherpreise am 01.07.2007)

$I_{VP(L)} = 27,3^{2)}$ (Index der Verbraucherpreise am 01.07.1959)

$I_{AN(E)} = 101,7^{3)}$ (Index der Arbeitnehmerverdienste am 01.07.2007)

$I_{AN(L)} = 9,5^{3)}$ (Index der Arbeitnehmerverdienste am 01.07.1959)

zu $F_{Z'} = 7,26^{4)}$

Betrag der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins (umgerechnet) 2.000 €/Jahr, so kann zum Stichtag 01.07.2007 unter Berücksichtigung von § 9a ErbbauG max. eine Anpassung auf 2.000 €/Jahr \times 7,26 = 14.520 €/Jahr erfolgen.

Info

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.destatis.de im Themenbereich „Verdienste und Arbeitskosten“. Die komplette Zeitreihe der Indizes der Arbeitnehmerverdienste wird auch in Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 4.03 (ab 86. Aktualisierung) abgedruckt.

Dr.-Ing. (Assessor) Jürgen Gante
Sprengnetter Immobilienbewertung
Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig ■

2) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 4.02, Abschnitt 1 (Verbraucherpreisindex für Erbbauzinsanpassungen).

3) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 4.03, (Einkommensentwicklung, ab 86. Ergänzungslieferung).

4) Anzumerken ist, dass die Erbbauzins-erhöhung nach der seit Vertragsabschluss bzw. der letzten Erhöhung eingetretenen Bodenwerterhöhung bemessen wird, wenn diese geringer als die in diesem Zeitraum eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse ist (BGH, Urteil vom 18.09.1992 – V ZR 116/91, abgedruckt in WF-Bibliothek).

1) Vgl. DESTATIS, Indizes der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste von Arbeitnehmern in Deutschland (für Erbbauzinsanpassungen geeignet), vom 27. Mai 2008.