

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

WährG § 3

Eine nach § 3 WährG nicht genehmigungsbedürftige sog. Spannungsklausel liegt bei Erbbauverträgen sowie Miet- und Pachtverträgen über Grundstücke und Räume immer dann vor, wenn Wertmesser für den Erbbauzins, den Miet- oder Pachtzins die Höhe des vom Erbbauberechtigten oder vom Mieter oder Pächter seinerseits erzielten Erbbauzinses bzw. Miet- oder Pachtzinses ist.

BGH, Urteil vom 26. November 1975 - VIII ZR 267/73 OLG München
LG München I

22

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 267/73

URTEIL

Verkündet am
26. November 1975
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gertrud J. [REDACTED] in M. [REDACTED], E. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Ernst B. [REDACTED] in M. [REDACTED], R. [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr.Dr.h.c. [REDACTED]
und Prof.Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. November 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Dr. Hiddemann und Merz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 1. Oktober 1973 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Widerklage abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 23. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

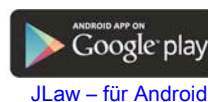
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien sind Geschwister. Ihr 1947 verstorbener Vater hinterließ in M. [REDACTED] im Bereich des Straßendreiecks Rankestraße-Fallmerayerstraße-Emanuelstraße einige Grundstücke, darunter das 3180 qm große Grundstück Flur Nr. 450, das damals unbebaut war und die Rankestraße mit der Fallmerayerstraße verbindet. An diesem Grundstück bestellte die Erbengemeinschaft auf Ableben des Vaters der Parteien (im folgenden: Er-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



bengemeinschaft I), zu der neben den Parteien ihre Schwester Lieselotte M. sowie Franziska B., Ehefrau des Erblassers und Mutter der Parteien, gehörte, am 7. Mai 1953 Friederike K. ein Erbbaurecht auf 25 Jahre zu einem jährlichen Erbbauzins von 6 000 DM. Am selben Tage schlossen die Miterben der Erbengemeinschaft I einen privatschriftlichen Vertrag mit folgendem Wortlaut:

" § 1

Am 7. Mai 1953 hat die Erbengemeinschaft auf ihr Grundstück Fallmerayerstraße 3 1/2 u. 4 ein Erbbaurecht zur Eintragung in das Grundbuch für Frau Friederike K. auf die Dauer von 25 Jahren bestellt. Das Erbbaurecht für Frau K. erstreckt sich nur auf den im beigefügten Bauplan bezeichneten Platz um ca. 90 Garagenboxen incl. der Zufahrten nach Ranke- und Fallmerayerstraße zu errichten. Hierfür erhielt die Erbengemeinschaft einen Erbbauzins von Frau K. von jährlich DM 6 000, die zu gleichen Teilen an (die Beklagte) und Frau Lieselotte M. auf die Dauer von 25 Jahren in monatlichen Zahlungen zu je 2 mal DM 250 auszahlbar sind.

§ 2

Die Erbengemeinschaft verpachtet desweiteren an (den Kläger) die restliche Grundfläche des Anwesens Fallmerayerstraße 3 1/2 und 4 mit Rankestraße 6 zu einer jährlichen Pachtsumme von DM 3 000. Dieser Pachtvertrag läuft auf die gleiche Dauer des Erbbaurechts d.h. 25 Jahre. Die Pachtsumme ist an Frau Franziska B. jeweils am 5. eines Monats zu gleichen Beträgen von je DM 250 zu entrichten.

§ 3

Der Erbbauzins von jährlich DM 6 000 und die weitere Pachtsumme von DM 3 000

steigen bei Währungszerfall im Verhältnis zu den steigenden Garagenmieten."

Bei dem in diesem Vertrag genannten Grundstück Fallmerayerstraße 3 1/2 und 4 handelt es sich um die Flur Nr. 450.

Der Kläger pachtete das Erbbaugrundstück von Frau K., errichtete mit deren Mitteln 90 Garagen und vermietete sie. Ferner erstellte er aus eigenen Mitteln auf dem an der Fallmerayerstraße gelegenen Grundstücksteil eine Tankstelle. Er zahlte zunächst an die Beklagte, Frau M. und Franziska B. monatlich je 250 DM.

Am 9. September 1959 schied Frau M. gegen eine Abfindung von 135 000 DM aus der Erbengemeinschaft I aus und übertrug ihren Erbanteil auf die übrigen Miterben (Kläger, Beklagte und Franziska B.).

1960 wurde aus dem Grundstück ein an der Rankestraße gelegener Teil abgetrennt und als Flur Nr. 450/8 ins Grundbuch eingetragen. Dieses Grundstück sowie die restliche Flur Nr. 450 erhielten die Beklagte und die Mutter der Parteien neben 3 anderen zum Nachlaß gehörenden Grundstücken (Flur Nr. 438/25, 438/26 und 451/16) im Rahmen des am 14. Juni 1960 geschlossenen Vertrages über die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft I zu je hälftigem Eigentum. Dem Kläger wurden die zwei verbliebenen Nachlaßgrundstücke zugeteilt. Er übernahm sämtliche Verbindlichkeiten der Erbengemeinschaft I. Am selben Tage bestellten die Beklagte

und die Mutter der Parteien dem Kläger an den Grundstücken Flur Nr. 438/25, 438/26 und 450/8, die eine zusammenhängende Fläche Ecke Rankestraße und Emanuelstraße bilden, ein Erbbaurecht zu einem jährlichen Erbbauzins von 25 000 DM. Gleichzeitig verpflichtete sich der Kläger, seiner Mutter und der Beklagten je eine Wohnung in dem von ihm auf dem Erbbaugrundstück geplanten Wohnhaus mietweise zur Verfügung zu stellen. Der Mutter der Parteien sagte er darüber hinaus die mietweise Überlassung von Räumlichkeiten zum Betriebe einer Fremdenpension zu. Die 3 Grundstücke Nr. 438/25, 438/26 und 450/8 wurden zu einem Grundstück vereint und führten fortan die Bezeichnung Nr. 438/25.

Am 2. Mai 1963 setzten sich die Beklagte und die Mutter der Parteien hinsichtlich des Miteigentums an ihren Grundstücken teilweise auseinander. Danach erhielt die Beklagte zu Alleineigentum neben dem hier nicht interessierenden Grundstück Flur Nr. 451/16 einen Teil aus der 1960 neu gebildeten Flur Nr. 438/25 (s.o.) als Zufahrt zu den 90 Garagen und aus Flur Nr. 450 den an der Fallmerayerstraße gelegenen Teil mit rund 1625 qm. Den danach noch verbleibenden Teil der Flur Nr. 450 mit etwa 1065 qm auf dem die 90 Garagen stehen, erhielt die Mutter der Parteien zu Alleineigentum. Hinsichtlich des restlichen Teils des Grundstücks Flur Nr. 438/25, das mit Wohngebäuden bebaut ist, blieb es beim Miteigentum der Beklagten und der Mutter.

Diese starb am 9. Juli 1968 und wurde zu je einem Drittel von den Parteien und Frau M. beerbt (Erbengemeinschaft II).

Im vorliegenden Rechtsstreit hat der Kläger von der Beklagten als Miterbin der Erbengemeinschaft II Zahlung von 9 322,22 DM verlangt, die die Mutter ihm als Miete für die von ihm zur Verfügung gestellten Räume geschuldet habe. Die Beklagte hat sich u.a. auf Aufrechnung berufen, weil der Kläger seit 1960 an sie und an die Mutter monatlich nur noch je 310 DM im Wege der Verrechnung entrichtet habe, obgleich er ihnen nach dem privatschriftlichen Vertrag vom 7. Mai 1953 und nach dem Ausscheiden von Frau M. aus der Erbengemeinschaft I zusammen mindestens 750 DM monatlich geschuldet habe.

Die Klage hatte im wesentlichen Erfolg.

Die Beklagte hat im zweiten Rechtszug vorge-
tragen, von der Grundfläche, auf die sich der privatschriftliche Vertrag vom 7. Mai 1953 beziehe, gehörten ihr nunmehr 63,29 %. Im entsprechenden Verhältnis stünden ihr die Zahlungen zu, die der Kläger aufgrund dieses Vertrages zu entrichten habe. Nach richtiger Auslegung des Vertrages vom 7. Mai 1953 sei die Benutzung des ehemaligen Grundstücks Flur Nr. 450 mit monatlich 1 000 DM bewertet worden. Demnach schulde der Kläger ihr monatlich 639,20 DM. Da er statt dessen nur 310 DM entrichtet habe, müsse er für die Zeit vom 1. Januar 1969 bis 31. Oktober 1972 329,20 DM mal 46 Monate = 15 143,20 DM nachzahlen. Diesen Betrag mit Zinsen hat die Beklagte im Wege der Widerklage geltend gemacht. Ferner verlangt sie, gleichfalls widerklagend, für die Zeit ab 1. November 1972 über die freiwillig zugestandenen monatlichen 310 DM

hinaus weitere 968,40 DM. Sie ist der Meinung, daß aufgrund der in § 3 des privatschriftlichen Vertrages vom 9. Mai 1953 vereinbarten Wertsicherungsklausel nunmehr ein auf das doppelte erhöhte Erbbau- und Pachtzins, insgesamt also monatlich 2 000 DM geschuldet würden. Der ihr hieran gebührende Anteil von 1 278,40 DM ermäßige sich um 310 DM auf 968,40 DM im Monat.

Das Oberlandesgericht hat die Widerklage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihre Widerklageanträge weiter. Der Kläger begehrt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I. 1. Das Berufungsgericht führt aus, in den nach dem 7. Mai 1953 geschlossenen Verträgen vom 9. September 1959 (Erbteilsabtretung) und vom 14. Juni 1960 (Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft I und Erbbaurechtsbestellung für den Kläger) sei trotz mehrfacher Veränderung der Eigentumsverhältnisse an der Grundfläche der ehemaligen Flur Nr. 450 der Inhalt des privatschriftlichen Vertrages vom 7. Mai 1953 unverändert geblieben. Daraus müsse geschlossen werden, daß die Parteien die vom Kläger nach dem Vertrag vom 7. Mai 1953 zu erbringenden Leistungen hätten unverändert lassen wollen, weil andernfalls die Vereinbarung einer besonderen Bestimmung zu erwarten gewesen wäre. Hierfür könne u.U. maßgebend

gewesen sein, daß der Kläger im Erbauseinandersetzungsvertrag vom 14. Juni 1960 sämtliche Verbindlichkeiten der Erbengemeinschaft I übernommen habe.

2. Diese Würdigung begegnet schon deswegen Bedenken, weil sie unvollständig und im übrigen widersprüchlich ist.

Das Berufungsgericht geht nach dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe ersichtlich davon aus, daß der Kläger nach dem Ausscheiden der Frau M. aus der Erbengemeinschaft I und nach dem Tode der Mutter der Parteien für die Nutzung der Fläche des ursprünglichen Grundstücks Flur Nr. 450 nur noch 310 DM, nämlich der Beklagten, schuldet. Das widerspricht aber der von ihm selbst getroffenen Feststellung, die von dem Kläger nach dem privatschriftlichen Vertrag vom 7. Mai 1953 zu erbringenden Leistungen hätten unverändert bleiben sollen. Trifft letzteres zu, wofür angesichts der verwandtschaftlichen Beziehungen der Beteiligten und nach ihrem vom Berufungsgericht festgestellten Verhalten möglicherweise manches sprechen mag, so hätte es aber der Feststellung bedurft, wem, wenn nicht der Beklagten, die restlichen Ansprüche aus dem Vertrag vom 7. Mai 1953 zustehen, insbesondere auf wen die Ansprüche übergegangen sind, die nach diesem Vertrag ursprünglich Frau M. und der Mutter der Parteien zustanden. Für eine Aufhebung dieser Verbindlichkeiten und damit eine Herabsetzung der Leistungspflicht des Klägers, der nach Ansicht des Berufungsgerichts offenbar nur noch der Beklagten und sonst

niemandem etwas schuldet, wäre jedenfalls nach dem bisherigen Sachverhalt ein wirtschaftlich vernünftiger Grund nicht erkennbar. Im übrigen fällt auf, daß das Berufungsgericht, obgleich es feststellt, daß der Inhalt des Vertrages vom 7. Mai 1953 unverändert geblieben sei, andererseits ohne Begründung doch davon ausgeht, der Anteil der Beklagten an dem vom Kläger zu zahlenden Gesamtbetrag habe sich von 250 DM auf 310 DM erhöht.

3. Wegen der aufgezeigten Widersprüche kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Vielmehr wird das Berufungsgericht - auch von seinem Standpunkt aus, daß der Inhalt des Vertrages vom 7. Mai 1953 nicht geändert worden ist -, zu prüfen haben, auf wen die Ansprüche aus diesem Vertrag nach § 2033 BGB (Erbteilsübertragung vom 9. September 1959), nach § 571 BGB (Erbauseinandersetzungsvertrag vom 14. Juni 1960 sowie Auseinandersetzung des Miteigentums der Beklagten und der Mutter der Parteien vom 2. Mai 1963) und schließlich nach §§ 1922, 2032 BGB (Erbfall auf Ableben der Mutter der Parteien vom 9. Juli 1968) übergegangen sind. Gegebenenfalls wird weiter zu prüfen sein, ob und in welchem Umfang die sich aus den genannten Vorschriften ergebenden Beteiligungen an den Ansprüchen aus dem Vertrag vom 7. Mai 1953 durch besondere Vereinbarung geändert worden sind. Dabei bedürfte eine Feststellung, daß der Kläger nunmehr weniger als die Hälfte des ursprünglich vereinbarten Betrages von 750 DM schuldet, wovon das Berufungsgericht ausgegangen ist, nach dem unter I. 2 Ausgeführten besonderer Begründung. Da die Beur-

teilung dieser Fragen im wesentlichen von bisher noch nicht getroffenen tatsächlichen Feststellungen abhängt, ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts insoweit nicht möglich.

II. Rechtlich nicht einwandfrei ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, § 3 des Vertrages vom 7. Mai 1953 sei genehmigungsbedürftig nach § 3 Satz 2 WährG. Da diese Genehmigung jedenfalls derzeit nicht vorliege, könne die Beklagte keine erhöhten Zahlungen verlangen.

1. Der Bundesgerichtshof hat schon mehrfach entschieden, daß Wertsicherungsklauseln dann nicht unter § 3 WährG fallen, wenn der zum Maßstab der Geldschuld genommene Wertmesser mit der Gegenleistung, für die die Geldschuld zu entrichten ist, gleichartig, zumindest aber vergleichbar ist. Es liegt dann eine genehmigungsfreie sogenannte Spannungsklausel vor (BGH Urteil vom 17. Dezember 1973 - II ZR 48/71 = NJW 1974, 273 = LM WährG § 3 Nr. 23 m. Nachw.). Die bisherigen Entscheidungen des Bundesgerichtshofes sind zwar auf dem Gebiet der Gehalts-, Unterhalts-, Renten- und Pensionsvereinbarungen ergangen. Es ist aber kein Grund ersichtlich, die dabei entwickelten Grundsätze nicht auf andere Rechtsgeschäfte, etwa solche auf dem Gebiet des Erbbaurechts sowie des Miet- und Pachtrechts zu erstrecken. Der Wortlaut des § 3 WährG gebietet jedenfalls eine solche Beschränkung nicht (so schon BGH Urteil vom 10. Februar 1960 - V ZR 113/58 = WM 1960, 437, 439).

2. Nach dem insoweit übereinstimmenden Prozeßvortrag der Parteien war der Wertmesser für die Leistung des Klägers die Höhe der Miete der Garagen auf dem Grundstück Flur Nr. 450. Danach sind die zueinander in ein Verhältnis gesetzten Leistungen, nämlich Garagenmiete einerseits und Vergütung für die Nutzung des Grundstücks andererseits, gleichartig, jedenfalls aber vergleichbar. Daran ändert nichts, daß ein Teil des Grundstücks mit einer Tankstelle bebaut ist und vom Kläger durch Vermietung oder Verpachtung genutzt wird. Auch dabei handelt es sich wie bei der Vermietung der Garagen um eine Nutzung durch Gebrauchsgewährung gegen Entgelt. Eine Vergleichbarkeit der Leistungen, die die Annahme einer nicht genehmigungsbedürftigen Spannungsklausel rechtfertigen, liegt bei Erbbauverträgen, Miet- und Pachtverträgen über Grundstücke und Räume immer dann vor, wenn Wertmesser für den Erbbauzins, bzw. den Miet- oder Pachtzins die Höhe des vom Erbbauberechtigten oder vom Mieter oder Pächter seinerseits erzielten Erbbauzinses bzw. Miet- oder Pachtzinses ist. Ein Anwendungsfall des § 3 Satz 2 WährG wonach der Betrag von Geldschulden ohne Genehmigung nicht durch eine andere Leistung bestimmt werden darf, liegt dann nicht vor (vgl. OLG Düsseldorf BB 1973, 913).

3. § 3 des Vertrages vom 7. Mai 1953 ist auch nicht deshalb genehmigungsbedürftig, weil er nur auf eine Erhöhung des Entgelts zugeschnitten ist. Das Erfordernis, daß eine Wertsicherungsklausel nicht nur eine Anpassung bei Erhöhung, sondern auch bei Ermäßigung des Wertmessers vorsehen muß, gilt lediglich für die Genehmigungsfähigkeit von Gleitklauseln, nicht aber für Spannungsklauseln, die ohnehin nicht unter § 3 WährG fallen und deshalb nicht genehmigungsbedürftig sind. In den Urteilen des Bundesgerichtshofes vom 24. November 1951

- II ZR 51/51 (= LM BGB § 133 (A) Nr. 2) und vom 17. März 1970 - VI ZR 156/58 (= WM 1970, 752), die nur der Erhöhung der Geldschuld dienende Spannungs-klauseln zum Gegenstand hatten, ist denn auch mit Recht ohne weiteres die Genehmigungsfreiheit bejaht worden.

4. Bedeutungslos für die Frage der Genehmigungs-bedürftigkeit ist ferner, daß die Erhöhung der Leistung des Klägers von einem "Währungszerfall" abhängig gemacht wurde. Ersichtlich sollte damit verhindert werden, daß jedes Steigen des Wertmessers (Garagenmiete) zu einer Erhöhung des vom Kläger zu zahlenden Entgelts führte. Durch diese Einschränkung des Erhöhungsanspruchs wurde die Klausel, die sogar ohne Beschränkung von der Landeszentralbank nicht genehmigt zu werden brauchte, nicht genehmigungsbedürftig.

5. Was unter "Währungszerfall" zu verstehen ist, wird das Berufungsgericht in der ihm zukommenden tat-richterlichen Würdigung festzustellen haben. Indessen liegt es nahe, den seit 1953 eingetretenen erheblichen Kaufkraftschwund der Deutschen Mark als Währungszerfall im Sinne der hier vereinbarten Vertragsbestimmung anzu-sehen (vgl. zur Frage der Auslegung einer Wertsicherungs-klausel, die auf die Unzumutbarkeit von Leistung und Ge-genleistung abstellt, welche durch eine wesentliche Ver-änderung der wirtschaftlichen und Geldverhältnisse einge-treten ist, das Senatsurteil vom 4. Juni 1975 - VIII ZR 243/72 = WM 1975, 772 = Betrieb 1975, 1356).

6. Darauf, daß, wie der Kläger geltend macht, seit 1966 die Mieten für die Garagen auf dem Grundstück nicht mehr gestiegen sind, kommt es nicht an. Entscheidend ist vielmehr ob und gegebenenfalls um wieviel eine Erhöhung der Garagenmieten seit Abschluß des Vertrages vom 7. Mai 1953 bzw. seit der ersten Vermietung der auf dem Grundstück errichteten Garagen eingetreten ist. Auch insoweit fehlt es bisher an tatsächlichen Feststellungen.

III. Aus den unter Nr. I und II dargelegten Gründen muß das Berufungsurteil aufgehoben werden. Da weitere tatsächliche Feststellungen zu treffen sind, war die Sache unter Anwendung von § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen, das auch über die Kosten der Revisionsinstanz zu entscheiden haben wird.

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Merz