

2067 011

14

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ErbbauVO § 9; BGB §§ 133, 157 Ge

Zur Auslegung einer Erbbauzins-Änderungsklausel (grundlegende Veränderungen der Wirtschaftsverhältnisse).

BGH, Urt. v. 10. November 1967 - V ZR 105/65 - OLG Frankfurt/Main
LG Frankfurt/Main

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 105/65

URTEIL

Verkündet am
10. November 1967
Hirth, Justizan-
gestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Johannes W [REDACTED], Kommanditgesellschaft,
F [REDACTED] ([REDACTED]), V [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch die persöhn-
lich haftenden Gesellschafter Heinrich W [REDACTED] und Johannes
W [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

das St. K [REDACTED] und W [REDACTED]frauenstift, Stiftung des öffent-
lichen Rechts, vertreten durch seinen Senior, F [REDACTED] ([REDACTED]),
Wi [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. November 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 13. Mai 1965 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 30. November 1951 hat die Klägerin an ihrem Grundstück V[REDACTED]straße [REDACTED] in F[REDACTED] ([REDACTED]) der Beklagten ein Erbbaurecht auf 99 Jahre bestellt. Als Erbbauzins wurden jährlich 0,40 DM je qm = monatlich 276,45 DM vereinbart mit der Bestimmung (§ 15 Abs. 4 Satz 1):

"Grundlegende Veränderungen der Währungs- oder Wirtschaftsverhältnisse berechtigen beide Vertragsteile, eine anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses zu verlangen."

Auf Grund dieser Klausel begehrt die Klägerin mit der Klage die Erhöhung des Erbbauzinses auf jährlich 3,- DM je qm, d.i. um monatlich 1 797,05 DM auf 2 073,50 DM ab Juni 1962, und zwar zunächst für sechs und zuletzt für neun Monate.



Das Landgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat die Beklagte verurteilt, mit einer Festsetzung des Erbbauzinses in Höhe von monatlich 2 073,50 DM für die Zahlungstermine 31. Juli 1962 bis 31. März 1963 einverstanden zu sein.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint zwar eine grundlegende Veränderung der Währungsverhältnisse, bejaht aber eine grundlegende Veränderung der Wirtschaftsverhältnisse im Sinn der Zinsänderungsklausel:

Diese wolle nicht nur Fälle erfassen, bei denen schon kraft Gesetzes (§ 242 BGB) wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage eine Zinsänderung möglich sei, sondern darüberhinaus auch Fälle, die nicht so schwerwiegend seien. Gleichgültig sei, ob die Veränderung auf einem plötzlichen Ereignis oder auf einer allmählichen Entwicklung beruhe. Maßgebend sei nicht eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse - die Entwicklung sei nicht in allen Wirtschaftsbereichen einheitlich -, sondern eine, und zwar grundlegende, Änderung solcher Wirtschaftsverhältnisse, die auch die Grundlagen der Erbbauzinsberechnung allgemein betreffen.

17

Solche Veränderungen hätten sich von 1951 bis 1962 auf dem zu den allgemeinen Grundlagen der Erbbauzinsberechnung gehörenden Grundstücksmarkt vollzogen: der Übergang von der Zwangswirtschaft zur freien Wirtschaft und die grundlegende Änderung des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung durch das Ansteigen der Baulandpreise auf das Vierzehnfache der Stoppreise.

Im Hinblick auf diesen Preisanstieg bedürfe es keiner weiteren Erörterung über die Höhe des begehrten Mehrbetrages.

II.

Die Angriffe der Revision hiergegen sind im Ergebnis jedenfalls zur Höhe des Klaganspruchs gerechtfertigt.

a) Soweit die Revision nicht die Änderungen auf dem Grundstücksmarkt im besonderen, sondern nur Wirtschaftsveränderungen allgemeiner Art für maßgebend erklärt, wendet sie sich gegen die tatrichterliche Auslegung eines Individualvertrags, ohne einen Rechtsverstöß aufzuzeigen.

Daß der Begriff "grundlegende Veränderungen der ... Wirtschaftsverhältnisse" in diesem Sinn eindeutig sei, trifft nicht zu. Die rechtliche Möglichkeit, eine schuldrechtliche Pflicht zu späterer Änderung des Erbbauzinses wirksam zu vereinbaren (Senatsurteil vom 28. November 1956, V ZR 40/56, BGHZ 22, 220 mit Anm. Oechäler, LM ErbbauVO § 9 Nr. 1), entspricht einem praktischen Bedürfnis, an ihr ist festzuhalten (vgl. über die praktische Durchführung im einzelnen Ripfel DNotZ 1958, 455); daß eine solche Vereinba-

Die Erwägungen der Revision über die Parallelität von Grundstücksveräußerung und Erbbaurechtsbestellung darin, daß eine Anpassung an spätere Veränderungen nur bei einem Wertverfall des Geldes, aber nicht bei einem Steigen des Grundstückswerts gerechtfertigt sei, mögen für die Frage zutreffen, ob nach § 242 BGB wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage kraft Gesetzes eine Anpassung des Erbbauzinses nötig ist. Sie schließen jedoch anderweitige Parteiabreden nicht aus und machen sie auch nicht in solchem Maße unwahrscheinlich oder regelwidrig, daß sie ausdrücklich und zweifelsfrei ausgesprochen werden müßten und nicht auch im Weg der Auslegung ermittelt werden könnten.

Infolgedessen ist die Annahme der Revision, daß die Klausel nur allgemeine Wirtschaftsänderungen im Sinne eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB) meine, nicht zwingend. Die abweichende Auslegung des Berufungsgerichts, die eine grundlegende Veränderung der Wirtschaftsverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt genügen läßt, ist rechtlich möglich. Es kommt deshalb nicht mehr darauf an, ob zwischen 1951 und 1961/62 nicht auch in dem von der Revision genannten allgemeinen Sinne eine grundlegende

Veränderung der Wirtschaftsverhältnisse stattgefunden hat (vgl. dazu Urteil vom 19. Juni 1962, VIZR 100/61, NJW 1962, 2147 und Urteil vom 4. März 1964, VIII ZR 214/62, NJW 1964, 1021).

b) Die genannte Auslegung des Tatbestands der Zinsänderungsklausel enthält entgegen der Meinung der Revision auch keinen Verstoß gegen ein Denkgesetz.

Daß die Klausel eine klarere Regelung gebe als die gesetzliche Generalnorm des § 242 BGB, wie das Berufungsgericht anzunehmen scheint (BU S. 6 gegen Ende), mag zwar mit der Revision bezweifelt werden; denkgesetzlich unmöglich ist die Erwägung jedoch nicht.

Entsprechendes gilt für die Auffassung des Berufungsgerichts, es wäre grotesk, wenn die Klägerin nach 99 Jahren zwei Drittel des dann geltenden (hohen) Werts der Gebäude zahlen müßte, aber an dem (niedrigen) Erbbauzins von 1951 festgehalten würde.

Auf beiden Erwägungen beruht überdies das Berufungsurteil ersichtlich nicht.

c) Ob die Rüge der Nichtvernehmung der gesetzlichen Vertreter der Klägerin begründet ist, kann offen bleiben, da die Aufhebung des angefochtenen Urteils schon aus einem andern Grunde geboten ist:

d) Auch wenn nämlich mit dem Berufungsgericht davon ausgegangen wird, daß grundlegende Veränderungen der Wirtschaftsverhältnisse im Sinne der Zinsänderungsklausel eingetreten sind und die Klägerin deshalb berechtigt ist, eine anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses zu verlangen, so

ergibt sich daraus entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts noch nichts Zwingendes darüber, welchen Umfang die erstrebte Erbbauzinserhöhung haben muß.

Der Wortlaut der Klausel sieht nur "eine anderweitige Festsetzung" des Erbbauzinses vor. Das bedeutet auch dann, wenn man mit dem Berufungsgericht die Tatbestandserfüllung in der grundlegenden Veränderung der Grundstückspreise sieht, keineswegs notwendig, daß die Erhöhung des Erbbauzinses auch umfangmäßig der Erhöhung der Grundstückspreise entsprechen muß. Die Frage des Zinserhöhungsumfanges ist vielmehr zunächst wiederum eine solche der Auslegung der Klausel (§§ 133, 157 BGB), was das Berufungsgericht übersehen haben kann. Die Auslegung dahin, daß bei Erfüllung des Tatbestands durch grundlegende Erhöhung der Grundstückspreise auch der Umfang der nunmehr zu beanspruchenden Erhöhung des Erbbauzinses dem Umfang der Erhöhung der Grundstückspreise entspreche, ist zwar möglich, aber nicht zwingend; sie hätte entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts einer besonderen Begründung bedurft. Das Berufungsgericht wird diese Prüfung nachzuholen haben.

Ergibt die Auslegung keinen Anhaltspunkt für den Umfang der zu beanspruchenden Erbbauzinserhöhung, so ist er nach §§ 316, 315 BGB von der Klägerin als Anspruchsgläubigerin nach billigem Ermessen zu bestimmen. In dem mit Senatsurteil vom 20. März 1964 (V ZR 46/63, WM 1964, 561) entschiedenen Fall einer beanspruchten Erbbauzinserhöhung hatte es das Berufungsgericht im Rahmen solcher Billigkeitserwägungen ausdrücklich abgelehnt, für den Erhöhungsumfang auf die Steigerung des Grundstückswerts abzustellen, obwohl dieser bei der Erbbaurechtsbestellung der Zinsbemessung zugrunde lag, weil es sich bei dem Ansteigen der Boden-

werte um extreme Sachwertsteigerungen mit vielfach spekulativem Einschlag handle, während der Erbbauzins eine Art Verzinsung des im Zeitpunkt der Erbbaurechtsbestellung erzielbaren Bodenpreise sei und beim Erbbaurecht auch soziale Tendenzen zugunsten des Erbbauberechtigten zu berücksichtigen seien; der Tatrichter hatte eine Anlehnung des Zinserhöhungsumfangs vielmehr an den Umfang der Lohn- und Gehaltserhöhungen gebilligt; der erkennende Senat hat diese Auffassung in jenem Fall als rechtsfehlerfrei angesehen. Falls doch auf den Grundstückswert abgehoben wird, bleibt ferner zu prüfen, ob der unnatürlich gestiegene Verkehrswert oder nicht vielmehr der Ertragswert des Grundstücks maßgebend sein soll (vgl. Müller, Bauamt und Gemeindebau 1966, 454 ff). Das Berufungsgericht wird gegebenenfalls auch zu prüfen haben, inwieweit im Rahmen der Billigkeits-erwägungen nach § 315 BGB auch der von der Revision hervorgehobene Sachvortrag der Beklagten in der Vorinstanz von Bedeutung ist, daß sich die Stadt Frankfurt seinerzeit um die Ansiedlung der Beklagten in Frankfurt bemüht hat.

Aus diesem Grunde war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern