BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 110/09

Verkündet am:
11. Dezember 2009
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Dezember 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerinnen wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 20. Mai 2009 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als für die Zeit ab dem 1. Januar 2008 zum Nachteil der Klägerinnen erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird das Urteil des Amtsgerichts Wolfsburg vom 15. Oktober 2008 auf die Berufung der Klägerinnen abgeändert.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerinnen beginnend mit dem 1. Januar 2008 jährlich weitere 301,62 € zu bezahlen.

Von den Kosten des ersten und des zweiten Rechtszugs tragen die Klägerinnen insgesamt 5/42. Die übrigen Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerinnen sind Eigentümerinnen eines 814 qm großen Grundstücks. Das Grundstück ist aufgrund Vertrages vom 10. Februar 1963 für die Dauer von 99 Jahren mit einem Erbbaurecht belastet. Die Beklagten sind Inhaberinnen des Erbbaurechts. Ihre Rechtsvorgänger haben auf dem Grundstück ein Wohnhaus errichtet.

2 Der Erbbauzins beträgt nach dem Erbbaurechtsvertrag 366,30 DM (0,45 DM/qm). In § 12 des Vertrags heißt es hierzu weiter:

> "Die Grundstückseigentümerin als auch die Erbbauberechtigten sind berechtigt, bei einer wesentlichen Änderung des Wertes des Erbbaugrundstücks oder der allgemeinen Wirtschafts- und Währungsverhältnisse - als wesentliche Änderungen werden nur solche über 20 % angesehen - eine Anpassung des Erbbauzinses an die veränderten Umstände zu verlangen, durch die eine billige und angemessene Verzinsung des Grundstückswertes gewährleistet wird. ..."

3 Der Erbbauzins wurde zuletzt, beginnend mit dem 1. Januar 1996, einverständlich auf 1.172,66 DM (1,44 DM/qm) jährlich erhöht. Im Sommer 2007 verlangten die Klägerinnen von den Beklagten im Hinblick auf die inzwischen eingetretene Steigerung des Lebenshaltungskosten- bzw. des Verbraucherpreisindexes und der Löhne und Gehälter, einer Erhöhung des Erbbauzinses auf jährlich 1.070,53 € (1,32 €/qm) zuzustimmen. Das lehnten die Beklagten ab.

4 Die Klägerinnen haben beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, ab August 2007 jährlich 1.070,53 € Erbbauzins an sie zu bezahlen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerinnen ist ohne Erfolg geblieben, soweit sie die Zahlung erhöhten Erbbauzinses für August bis Dezember 2007 verlangt haben. Für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2008 hat das Landgericht die Beklagten verurteilt, an die Klägerinnen einen Er-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

höhungsbetrag von jährlich 169,60 € zu bezahlen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgen die Klägerinnen ihren Zahlungsanspruch weiter, soweit für den Zeitraum vom 1. Januar 2008 an zu ihrem Nachteil entschieden worden ist.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht meint, die Klage sei für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2008 teilweise begründet. Nach § 12 Satz 1 des Erbbaurechtsvertrags könne nur dann eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden, wenn die Wirtschafts- und Währungsverhältnisse sich seit der letzten Anpassung des Erbbauzinses um mehr als 20 % geändert hätten. Diese Voraussetzung sei erfüllt. Mit dem Begriff der "Wirtschafts- und Währungsverhältnisse" sei das Mittel aus Lebenshaltungskosten und Einkommen der Arbeiter und Angestellten gemeint. Dieses habe sich von 1995 bis 2006 um 28,3 % erhöht.

6 Bei der Neuberechnung des Erbbauzinses sei von dem 1963 vereinbarten Betrag und der seither eingetretenen Änderung auszugehen. Diese betrage bis 2006 78,6 % und führe damit zu dem von den Klägerinnen auf 1.070,53 € berechneten Betrag. Trotzdem könnten die Klägerinnen nur einen um 28,3 % gegenüber dem seit 1996 geltenden Betrag erhöhten Erbbauzins verlangen. § 12 des Erbbaurechtsvertrags gewähre nämlich einen Anspruch auf Änderung des Erbbauzinses nur in dem Umfang, wie dies der Billigkeit entspreche. Das Verlangen, den Erbbauzins im Umfang der Änderung der Lebenshaltungskosten und der Einkommen der Arbeiter und Angestellten anzupassen, entspreche zwar grundsätzlich der Billigkeit. Vorliegend sei dies jedoch deshalb anders,

weil bei den Anpassungen des Erbbauzinses in der Vergangenheit der Rahmen der möglichen Erhöhung nicht ausgeschöpft worden sei und die Beklagten darauf hätten vertrauen dürfen, dass dies weiterhin so sein solle. Hiervon nunmehr abzuweichen, sei unbillig.

II.

7 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

8 Den Klägerinnen steht der für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2008 verlangte Erhöhungsbetrag zu.

9 1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, dass der Betrag der Anpassung des Erbbauzinses nach dem Vertrag vom 10. Februar 1963 davon bestimmt wird, in welchem Maße sich der Mittelwert aus den Lebenshaltungskosten und den Einkommen der Arbeiter und Angestellten geändert hat. Die in dem Erbbaurechtsvertrag benutzte Wendung einer wesentlichen Änderung der "allgemeinen Wirtschafts- und Währungsverhältnisse" ist entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Senats dahin auszulegen, dass hierunter der Mittelwert der Änderung der Einkommen der Arbeiter und Angestellten einerseits und der Lebenshaltungskosten der Vier-Personen-Haushalte der Arbeitnehmer mit mittlerem Einkommen bzw. der Verbraucherpreise andererseits zu verstehen ist (Senat, BGHZ 75, 279, 283; 77, 188, 191; 87, 198 f.; Urt. v. 31. Oktober 2008, V ZR 71/08, NJW 2009, 679, 680).

10 2. Nicht zu beanstanden ist auch, dass das Berufungsgericht zur Bestimmung des Änderungsbetrages nicht auf den Zeitpunkt der letzten Anpassung des Erbbauzinses, sondern auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages abgestellt hat. Wird in einem Erbbaurechtsvertrag eine Anpassung des Erbbauzinses an die Änderung der im Vertrag bezeichneten Ver-

hältnisse vereinbart, wird der Umfang der vereinbarten Anpassung von den Verhältnissen bei Vereinbarung der Abänderungsklausel bestimmt (Senat, BGHZ 68, 152, 154; Urt. v. 27. Mai 1981, V ZR 20/80, NJW 1981, 2567, 2568). Hieran ändert sich nicht dadurch etwas, dass die Vertragsparteien in späterer Zeit zum Vorteil einer Vertragspartei von dem vereinbarten Maßstab abweichen (vgl. Senat, BGHZ 169, 215, 220). Anders liegt es nur dann, wenn die Parteien durch oder im Zusammenhang mit der Abweichung eine Änderung des vertraglich vereinbarten Maßstabes der Anpassungsregelung vereinbaren (Senat, Urt. v. 20. Dezember 2001, V ZR 260/00, NJW 2002, 1424, 1425). Dass es sich so bei den früher wirksam gewordenen Erhöhungen des Erbbauzinses verhielte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

11 3. Ohne eine besondere Vereinbarung im Vertrag ist zur Bestimmung des Umfangs der Anpassung nicht von einem durchschnittlichen Jahresbetrag, sondern von dem für einen jeden Monat ermittelten Wert auszugehen (Senat, BGHZ 87, 198, 201). Soweit das Berufungsgericht, statt hiervon auszugehen, den Klägerinnen dahin gefolgt ist, auf Jahreswerte abzustellen, bedeutet dies keinen Umstand, der auf die Entscheidung Einfluss hätte. Eine so begründete Unrichtigkeit des Erhöhungsverlangens der Klägerinnen wirkt sich allein zu deren Nachteil aus. Sie haben den von den Beklagten für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2008 zu zahlenden Erbbauzins zu ihrem Nachteil zu niedrig bemessen.

12 4. Die von dem Berufungsgericht festgestellten Indexwerte werden von den Parteien im Revisionsverfahren nicht angegriffen. Ihre Feststellung obliegt dem Tatrichter und ist von dem Senat hinzunehmen (Senat, Urt. v. 31. Oktober 2008, V ZR 71/08, NJW 2009, 679).

13 5. Zu Unrecht meint das Berufungsgericht jedoch, dem Vertrag vom 10. Februar 1963 eine Regelung entnehmen zu können, nach der die Tatsache, dass die in der Vergangenheit vorgenommenen Erhöhungen des Erbbauzinses den Erhöhungsanspruch der Klägerinnen nicht ausgeschöpft haben, unter dem Gesichtspunkt der Billigkeit bewirke, dass die Klägerinnen für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2008 diesen Rahmen nicht ausschöpfen dürften.

14 a) Die Belastung eines Grundstückes mit einem verzinslichen Erbbaurecht bildet eine Maßnahme der entgeltlichen Nutzung eines Grundstücks. Das aus der Belastung für den Eigentümer fließende Entgelt wird grundsätzlich von dem Wert des Grundstücks bestimmt. Hierzu wird der Erbbauzins in der Regel nach einem Prozentsatz des für das Grundstück angenommenen Wertes vereinbart. Die üblicherweise lange Zeit, für die das Recht bestellt wird, und die während dieser Zeit eintretenden Änderungen des Grundstückswerts und der Wirtschafts- und Währungsverhältnisse verzerren indessen die bei Vertragsabschluss angetroffene Situation, auf der die Kalkulation des vereinbarten Erbbauzinses beruht.

15 Dem soll durch die Vereinbarung eines Anspruchs auf Anpassung des Erbbauzinses entgegengewirkt werden. Als Maßstab der Änderung bieten sich insoweit die Änderungen des Grundstückswerts und die Änderung der Wirtschafts- und Währungsverhältnisse an. Die Vergangenheit hat indessen gezeigt, dass die Änderung der für Grundstücke bezahlten Preise nachhaltig über die Änderung der Lebenshaltungskosten und Einkommen hinausgeht. An der Entwicklung der Grundstückspreise nimmt der Erbbauberechtigte jedoch nicht teil. Für ihn stellt sich der Erbbauzins wirtschaftlich als Miete des Grundstücks dar, die er grundsätzlich aus einem Einkommen zu bezahlen hat. Eine Erhöhung des Erbbauzinses verzerrt die Relation zwischen dem Wert des Grundstücks, den Wirtschafts- und Währungsverhältnissen und dem Einkommen des

Erbbauberechtigten im Ausgangspunkt nicht, soweit letzteres in die Berechnung des Anpassungsbetrages einfließt und die Erhöhung des Grundstückswertes hierüber nicht hinausgeht. Soll der Grundstückswert Maßstab der Anpassung sein, ist dies nicht gewährleistet. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber durch § 9a ErbbauRG Regelungen zur Anpassung des Erbbauzinses an die Änderung des Grundstückswertes die Wirksamkeit versagt, soweit diese unbillig sind. So soll es sich nach § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG bei Wohngrundstücken regelmäßig verhalten, wenn das Erhöhungsverlangen über die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.

16 Entspricht das Erhöhungsverlangen der Änderung dieser Verhältnisse, kann das Verlangen grundsätzlich nicht als unbillig angesehen werden.

17 b) Etwas anderes ergibt sich, wie die Revision zutreffend geltend macht, auch nicht aus der zwischen den Parteien geltenden Regelung des Vertrags vom 10. Februar 1963. Nach dieser soll durch den Anspruch auf Anpassung "eine billige und angemessene Verzinsung des Grundstückswertes gewährleistet" werden. Der Erbbauzins wird mithin auf die Höhe desjenigen Betrags begrenzt, der bei einer langfristigen Anlage eines dem Grundstückswert entsprechenden Kapitalbetrags zu erzielen wäre. Dabei soll nicht die Anpassung, sondern die durch die Vereinbarung der Anpassungsregelung gewährleistete Verzinsung des Grundstückswerts billig und angemessen sein. So verhält es sich nach der Feststellung des Berufungsgerichts mit dem von den Klägerinnen verlangten Betrag. Zu dessen Berechnung sind die Klägerinnen nicht von der durch § 9a Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG für Wohngrundstücke verworfenen Änderung des Wertes des Grundstücks, sondern von der Änderung der Einkommensverhältnisse und der Lebenshaltungskosten, und damit von einem billigen Maßstab ausgegangen.

18 c) Die Bezugnahme auf die "allgemeinen Wirtschafts- und Währungsverhältnisse" und die "Verzinsung des Grundstückswertes" in dem Erbbaurechtsvertrag stellt klar, dass sich die Anpassung des Erbbauzinses nicht nach den Besonderheiten im Verhältnis der Vertragsparteien richten soll, sondern nach allgemeinen Gegebenheiten.

19 d) Auch unabhängig hiervon ist nicht zu erkennen, weswegen eine Forderung auf Bezahlung eines Erbbauzinses von 1,32 €/qm und Jahr unbillig sein und die Beklagten in unangemessener Weise belasten könnte.

IV.

20 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 100 Abs. 4 ZPO.

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
AG Wolfsburg, Entscheidung vom 15.10.2008 - 10 C 291/08 (III) -
LG Braunschweig, Entscheidung vom 20.05.2009 - 4 S 488/08 -