

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 242 Bb; ErbbauVO §§ 9, 9 a

- a) Für die Erhöhung des Erbbauzinses infolge Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist die seit Vertragsabschluß eingetretene Entwicklung des Bodenwerts maßgebend, wenn diese hinter der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zurückgeblieben ist (Abgrenzung zu BGHZ 77, 194).
- b) Die Anpassung des Erbbauzinses muß von dem vereinbarten prozentualen Wertverhältnis zwischen Erbbauzins und Bodenwert ausgehen, wird aber durch das Ausmaß der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse begrenzt.

BGH, Urt. v. 18. September 1992 - V ZR 116/91 - OLG Celle

LG Hildesheim

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 116/91

URTEIL

Verkündet am:
18. September 1992
S i e r l ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. September 1992 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Tropic

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 19. März 1991 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Klägers entschieden worden ist.

Insoweit wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 17. Dezember 1926 bestellte der Kläger dem Architekten O. an einem 690 qm großen, in H. gelegenen Grundstück ein Erbbaurecht für die Dauer bis zum 31. Oktober 2006 zwecks Errichtung eines Wohnhauses. Der Erbbauzins wurde auf der Grundlage eines Bodenwerts von 13.800 Reichsmark in folgender Höhe vereinbart:



- vom 01.11.1926 bis 31.10.1946 3,5 % = 483 Reichsmark,
- vom 01.11.1946 bis 31.10.1966 4 % = 552 Reichsmark,
- vom 01.11.1966 bis 31.10.1986 4,5 % = 621 Reichsmark,
- vom 01.11.1986 bis 31.10.2006 5 % = 690 Reichsmark.

Am 27. Juni 1977 erwarb die Beklagte in der Zwangsversteigerung das Erbbaurecht unter Übernahme aller Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag.

Der Kläger hat von der Beklagten für die Zeit ab 1. Dezember 1985 eine Erhöhung des Erbbauzinses wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage verlangt, weil die Lebenshaltungskosten, bezogen auf einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt, schon bis zum Jahre 1983 um 300 % gestiegen seien. Den Umfang der geforderten Anpassung hat er entsprechend dem Mittelwert des Anstiegs der Lebenshaltungskosten und der Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter errechnet. Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung folgenden weiteren Erbbauzinses zu verurteilen:

- a) 4.497,59 DM für die Zeit vom 1. Dezember 1985 bis 31. Oktober 1986,
- b) 4.428,58 DM für die Zeit vom 1. November 1986 bis 31. Oktober 2006, fällig je zur Hälfte am 1. Mai und 1. November eines jeden Jahres.

Außerdem hat der Kläger beantragt, die Beklagte zur Bewilligung der Eintragung dieser Erhöhung an bereiter Rangstelle des Erbbaugrundbuches zu verurteilen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Im Berufungsverfahren hat der Kläger den für die Zeit bis 31. Oktober 1986 geforderten Erhöhungsbetrag auf 4.122,79 DM beschränkt.

Das Oberlandesgericht hat den Klageanträgen nur in Höhe von 1.707,75 DM für die Zeit bis 31. Oktober 1986 und von jährlich 1.794 DM für die Folgezeit bis zum 31. Oktober 2006 entsprochen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den in der Vorinstanz abgewiesenen Teil der Klage weiter. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht stellt fest, daß seit Abschluß des Erbbaurechtsvertrages die Lebenshaltungskosten eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mittleren Einkommens um mehr als 150 % gestiegen sind, was einem Kaufkraftschwund des vereinbarten Erbbauzinses um mehr als 60 % entspricht. Es nimmt zutreffend an, daß bei dieser Voraussetzung der Kläger einen schuldrechtlichen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage hat (st. Rechtspr. des Senats, vgl. BGHZ 90, 227, 229; 91, 32, 34 f; 94, 257; 111, 214, 215/216). Da die Beklagte bei dem Erwerb des Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung alle Rechte und Pflichten aus dem Vertrag vom 17. Dezember 1926 übernommen hat, besteht der Anspruch auch ihr gegenüber (BGHZ 97, 172, 177/178). Ebenfalls nicht zu beanstanden ist die Auslegung,

daß die im Vertrag enthaltene Regelung eines nach Zeitabschnitten gestaffelten prozentualen Anstiegs des Erbbauzinses keine wertsichernde Funktion hat.

2. Was die Höhe der Anpassung angeht, so meint das Berufungsgericht, der dafür vom Senat gewählte Maßstab des Durchschnittswerts aus der im Bezugszeitraum eingetretenen Steigerung der Lebenshaltungskosten und der Einkommen (BGHZ 77, 194, 200/201; 90, 227, 231) müsse hier eingeschränkt werden; denn die sich auf dieser Grundlage ergebende Anhebung des jährlichen Erbbauzinses von bisher 1 DM/qm auf 7,42 DM/qm läge weit über demjenigen Betrag, den der Kläger erzielen könnte, wenn er das Erbbaurecht heute bestellen würde. In Hildesheim würden Erbbaurechte nämlich zu einem Erbbauzins von höchstens 3,60 DM/qm vergeben, und zwar auf der Basis von 5 % eines Grundstückswerts von 72 DM/qm, auch wenn der tatsächliche Bodenwert höher sei. Daher könne der Kläger nach Treu und Glauben nicht mehr als 3,60 DM/qm jährlich verlangen.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand.

In der Regel ist bei einem Vertrag ohne wertsichernde Klausel für den Umfang der Anpassung des Erbbauzinses die seit Vertragsabschluß eingetretene Steigerung der Lebenshaltungskosten und der Einkommen nach dem Mittelwert aus beiden Komponenten maßgebend, weil sich darin die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse widerspiegelt und der Gesetzgeber in § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO zum Ausdruck gebracht hat, daß eine über die Änderung

dieser Verhältnisse nicht hinausgehende Erhöhung regelmäßig der Billigkeit entspricht (BGHZ 77, 194, 200). Den eigentlich sachlich am nächsten liegenden Bezugsmaßstab der Entwicklung des Bodenwerts - nach dessen Höhe sich die Bemessung des Erbbauzinses üblicherweise richtet - hat der Gesetzgeber in § 9 a ErbbauVO für Wohnzwecke dienende Erbbaurechte ausgeschlossen, um eine übermäßige, dem steilen Anstieg der Grundstückspreise folgende Anhebung von Erbbauzinsen zu verhindern (Entwurf d. BReg. BT-Drucks. 7/118, S. 5; Bericht d. Rechtsausschusses BT-Drucks. 7/1285, S. 3).

Dieser Zweck entfällt jedoch, wenn die Entwicklung des Bodenwerts hinter dem Anstieg der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zurückbleibt. Für Verträge mit Anpassungsklausel hat der Senat zwar entschieden, daß im Hinblick auf § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO, wonach Änderungen der Grundstückswertverhältnisse außer Betracht zu lassen sind, auch eine Wertentwicklung, die das Ausmaß der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse unterschreitet, den in § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO gesetzten Billigkeitsmaßstab nicht einschränkt (BGHZ 73, 225, 228/229; Urt. v. 30. April 1982, V ZR 31/81, NJW 1982, 2382, 2384; a.M. Knothe, Das Erbbaurecht, 1987, S. 252 m.w.N.). Dies rechtfertigt sich daraus, daß nach Wortlaut und Sinn des Gesetzes bis zur Grenze der eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse die vereinbarte Anpassungsklausel den Umfang der Erbbauzinserhöhung hinnehmbar bestimmt. Dieser Gesichtspunkt greift aber bei einem ohne Anpassungsklausel geschlossenen Vertrag nicht ein. Dann gibt es keinen triftigen Grund, den Erbbau-

zins dem Stand der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse anzugleichen, wenn sie sich stärker als der Grundstücks-
wert verändert haben und bei Berücksichtigung dieses Werts
auch der Kaufkraftverlust abgedeckt ist. Unter dieser Vor-
aussetzung könnte mithin dem angefochtenen Urteil zuge-
stimmt werden.

Das Berufungsgericht stellt jedoch nicht auf den tat-
sächlichen heutigen Bodenwert des Erbbaugrundstücks, son-
dern nur darauf ab, daß in H. derzeit lediglich
nach einem Wert von höchstens 72 DM/qm Erbbauzinsen von 5 %
erhoben würden und in solcher Höhe auch nur erzielbar sei-
en. Dies aber kann auf den Anpassungsanspruch des Klägers
keinen Einfluß haben. Denn eine nicht am tatsächlichen Bo-
denwert ausgerichtete Anpassung des Erbbauzinses würde das
im Erbbaurechtsvertrag von 1926 nach Maßgabe der Staffelung
festgelegte Wertverhältnis von 5 % zwischen Erbbauzins und
damaligem Bodenwert verkürzen und mithin den Kläger so
stellen, als ob der bisherige Erbbauzins unter 5 % des
Grundstückswerts gelegen hätte. Die Anpassung muß jedoch
von dem vereinbarten Erbbauzins ausgehen, denn sie soll
- bei Anwendung des Regelmaßstabes - die Folgen der einge-
tretenen Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Ver-
hältnisse ausgleichen, nicht aber Vereinbarungen korrigie-
ren, die in Kenntnis der damaligen Verhältnisse getroffen
worden sind (BGHZ 77, 194, 202; 90, 227, 231). Dies ver-
kennt das Berufungsgericht, wenn es annimmt, der Kläger
müsse sich so behandeln lassen, als wenn er den Erbbaurechtsvertrag erst heute geschlossen hätte. Er kann deshalb
Anpassung nach dem Regelmaßstab verlangen, wenn das nicht

dazu führt, daß die Erhöhung des Erbbauzinses über den Umfang der Bodenwertsteigerung hinausgeht.

3. Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben. Die Sache ist jedoch noch nicht zu einer Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht den tatsächlichen Bodenwert des Erbbaugrundstücks nicht festgestellt hat und dieser - wie dargelegt - maßgebend wäre, wenn die Wertentwicklung hinter dem Anstieg der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zurückgeblieben sein sollte. Deshalb muß der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Der Senat hält folgenden Hinweis für angebracht: Wenn das Erbbaugrundstück, wovon das Berufungsurteil ausgeht, in einem Gebiet liegt, in dem der Bodenrichtwert 210 DM/qm beträgt, dann ist nicht verständlich, wieso dieser Wert nicht auch für das Erbbaugrundstück gelten soll. Die Tatsache, daß in dem dortigen Gebiet eine nach Flächennutzungsanteil und Geschößzahl größere als die derzeit auf dem Erbbaugrundstück vorhandene Bebauung möglich ist, mindert nicht dessen Bodenwert, wenn auch dieses Grundstück eine gleiche

Bauweise ermöglicht. Insoweit ist auch nicht von Belang, daß der Erbbaurechtsvertrag den bebaubaren Teil des Grundstücks auf 1/4 der Gesamtfläche beschränkt hat, denn dies wirkt sich nur auf den Gebäudewert aus.

Hagen

Vogt

Räfle

Wenzel

Tropf