

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 242 Bb; ErbbauVO § 9

Zur Frage der Erhöhung eines im Jahr 1953 vereinbarten Erbbauzinses bei Fehlen einer vertraglichen Anpassungsklausel.

Ohne konkrete anderweitige Anhaltspunkte kann nicht angenommen werden, daß der Erbbaurechtsbesteller bei Vertragsabschluß das Risiko eines Geldwertschwundes um mehr als 3/5 übernommen hat.

BGH, Urt. v. 30. März 1984 - V ZR 119/83 - OLG Oldenburg
LG Osnabrück

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 119/83

URTEIL

Verkündet am
30. März 1984
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Erich K[REDACTED], B[REDACTED], Ortsteil E[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Horst Ki[REDACTED], Kir[REDACTED], Br[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 8. April 1983 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses. Eine Anpassungsklausel ist nicht vereinbart.

Der Kläger ist Eigentümer eines 1 341 qm großen Grundstücks in E. Durch einen am . 1953 vor dem Urkundsbeamten des Niedersächsischen Kulturamtes geschlossenen Vertrag bestellte der Rechtsvorgänger des Klägers einer Rechtsvorgängerin des Beklagten an diesem Grundstück ein Erbbaurecht auf 99 Jahre zum Zweck der Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus.

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Als Erbbauzins wurde ein - jeweils nachträglich am 1. Oktober eines jeden Jahres fällig werdender - Betrag von 60 DM vereinbart, und zwar auf der Basis einer Verzinsung von 4 % des mit 1 500 DM angesetzten Grundstückswertes.

Der Kläger hält unter dem Gesichtspunkt einer nach Treu und Glauben gebotenen Anpassung an die seit Bestellung des Erbbaurechts eingetretene Änderung der Verhältnisse eine Erhöhung des Erbbauzinses mit Wirkung ab 1. Oktober 1982 um jährlich 150 DM für gerechtfertigt. Zur Begründung beruft er sich hauptsächlich auf den seit Vertragsabschluß eingetretenen starken Anstieg der Lebenshaltungskosten, der Einkommen und der Baulandpreise. Er hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, der Erhöhung des Erbbauzinses von bisher jährlich 60 DM auf jetzt 210 DM mit Wirkung des 1. Oktober 1982 zuzustimmen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagbegehren weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

1. Nach den vom erkennenden Senat entwickelten Grundsätzen (s. zuletzt BGHZ 77, 194, 197 unter II. 2. m.w.N.; Urteil vom 27. März 1981, V ZR 19/80, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 97 = NJW 1981, 1668 = WM 1981, 583; BGHZ 86, 167 sowie das zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehene Urteil vom 24. Februar 1984, V ZR 222/82) kann bei Erbbaurechtsverträgen, die keine Anpassungsklausel enthalten, eine (schuldrechtlich wirkende) nachträgliche Änderung des vereinbarten Erbbauzinses aus Billigkeit Gesichtspunkten nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen in Betracht kommen. Insbesondere ist in dem üblichen Fall einer Bestellung des Erbbaurechts auf mehrere Jahrzehnte - hier auf 99 Jahre - dann, wenn eine Veränderung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung (Äquivalenzstörung) als Anpassungsgrund geltend gemacht wird, zu berücksichtigen, daß Verträge mit einer so langen Laufzeit immer in die nicht absehbare Zukunft hineinführen. Die bei sonstigen Austauschverträgen im allgemeinen berechnete Annahme, daß Leistung und Gegenleistung von den Vertragspartnern als einander gleichwertig angesehen werden, muß daher bei Verträgen mit einer sich über mehrere Jahrzehnte erstreckenden Laufzeit mit der Einschränkung verstanden werden, daß die Vertragsparteien nicht damit rechnen können und als verständige Menschen nicht damit rechnen, diese Gleichwertigkeit werde für die ganze Vertragsdauer erhalten bleiben. Es fällt unter das normale Risiko solcher Verträge,

daß sich die den Wert der vereinbarten Leistungen beeinflussenden Verhältnisse während der Vertragsdauer zugunsten des einen oder des anderen Vertragspartners ändern. Eine Äquivalenzstörung kann in solchen Fällen ein Anpassungsverlangen nur dann rechtfertigen, wenn das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung (oder jedenfalls das ursprünglich zugrunde gelegte Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung) so stark gestört ist, daß die Grenze des übernommenen Risikos überschritten wird und die benachteiligte Vertragspartei in der getroffenen Vereinbarung ihr Interesse nicht mehr auch nur annähernd gewahrt sehen kann.

2. Von diesen Grundsätzen ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Die danach für eine Anpassung erforderlichen Voraussetzungen hat es jedoch im vorliegenden Fall als nicht gegeben erachtet. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt:

Dem Kläger sei ohne weiteres zuzugeben, daß sein Vater die Entwicklung der Preise, insbesondere der Grundstückspreise, so wie sie eingetreten sei, nicht vorhergesehen habe, weil nämlich niemand diese Entwicklung vorhergesehen habe und habe vorhersehen können. Damit habe er diese Entwicklung mit der damit verbundenen Äquivalenzverschiebung nicht in Kauf nehmen können. Allerdings sei dem Vater des Klägers auch bekannt gewesen, daß Grundstückspreise schwanken können und daß der Geldwert nicht immer stabil bleibe.

Der wirtschaftliche Aufschwung der Bundesrepublik Deutschland habe sich langsam in den Jahren 1955, 1956 und 1957 abgezeichnet; dies sei belegt durch die Lebenshaltungs-

kostenindizes für die Jahre nach 1950. Die Indexzahl für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mittleren Einkommens (bei einem für das Jahr 1976 mit 100 angesetzten Index) belaufe sich nach dem Statistischen Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1982 für das Jahr 1950 auf 46,2, für 1951 auf 59,7, für 1952 auf 50,8, für 1953 auf 49,9, für 1954 auf 50,0 und für 1955 auf 50,8. Hieraus sei zu entnehmen, daß der Erbbauvertrag zu einem Zeitpunkt abgeschlossen worden sei, als die künftige Entwicklung besonders ungewiß gewesen sei. Ob der vereinbarte Erbbauzins künftig zu hoch oder zu niedrig sein würde, habe im ersteren Fall im Risikobereich des Erbbauberechtigten und im zweiten Fall in dem des Grundstückseigentümers gelegen. Die Entwicklung habe gezeigt, daß der Risikofall beim Grundstückseigentümer eingetreten sei.

Die Entwicklung liege noch im Bereich des übernommenen Risikos. Maßgebend hierfür sei nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der sich das Berufungsgericht anschließe, allein der Umfang des Kaufkraftschwundes, wie er sich aus den Preisindizes für den oben erwähnten Haushaltstyp ergebe. Die vom Kläger weiter vorgetragenen Anhaltspunkte wie Löhne, Baukosten und Baulandpreise seien keine geeigneten Maßstäbe zur Feststellung der Notwendigkeit einer Anpassung des Erbbauzinses. Ohne Bedeutung sei auch, ob bei Vertragsschluß ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestanden habe. Eben- sowenig komme es darauf an, daß der Vertrag nicht vor einem Notar, sondern vor dem Urkundsbeamten des Niedersächsischen Kulturamts geschlossen worden sei, das eine billige Ver- schaffung von Bauland angestrebt habe.

Der sonach allein maßgebende erwähnte Lebenshaltungskostenindex habe (bei 1976 = 100) nach dem Statistischen Jahrbuch 1982 im Jahr 1953 bei 49,9 und nach NJW 1983, 436 im Dezember 1982 bei 129,2 gelegen, woraus sich eine Steigerungsrate von 158,9 % errechne. Dies aber liege nach seiner, des Berufungsgerichts, Auffassung noch innerhalb des vom Grundstückseigentümer übernommenen Risikos, wobei vor allem die erwähnten Verhältnisse zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entscheidend seien.

3. Gegen diese Würdigung wendet sich die Revision zu Recht.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist davon auszugehen, daß mit dem festgestellten Anstieg der Lebenshaltungskosten um 158,9 % die Grenze des von dem Rechtsvorgänger des Klägers übernommenen Risikos überschritten wird. (Dabei ist es im Ergebnis unschädlich, daß das Berufungsgericht wegen des Endzeitpunkts des zu berücksichtigenden Zeitraumes auf den Monat Dezember 1982 abgestellt hat, während im Hinblick auf die vom Kläger verlangte Erhöhung ab 1. Oktober 1982 - jedenfalls für einen ab diesem Zeitpunkt zuzubilligenden Anspruch - nur die Entwicklung bis Ende September 1982 berücksichtigt werden kann. Denn in Wirklichkeit entspricht die vom Berufungsgericht für den Monat Dezember 1982 angegebene Indexzahl von 129,2 dem Durchschnittsindex für das Jahr 1982 - Statistisches Jahrbuch 1983 Seite 508 -, während nach der vom Berufungsgericht selbst verwendeten Fundstelle NJW 1983, 436 die Indexzahl für den Monat Dezember 1982 sich auf 131,2 und auch bereits für den Monat September 1982 auf 130,3 beläuft.):

Die Preisindizes für die Lebenshaltung sind ein unmittelbarer Spiegel der Preisentwicklung; ihre Entwicklung läßt das Ausmaß des Kaufkraftschwundes der Währungseinheit und damit die Verminderung des Realwertes des ursprünglich vereinbarten Erbbauzins erkennen (BGHZ 75, 279, 286). Der (unter Heranziehung des Indexes für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen, der am gebräuchlichsten ist) festgestellte Anstieg der Lebenshaltungskosten um 158,9 % entspricht einem Geldwertschwund um 61,37 %, also um weit über die Hälfte, nämlich um mehr als 3/5. Ohne konkrete, aus dem Einzelfall sich ergebende Anhaltspunkte kann aber nicht angenommen werden, daß die Bereitschaft des Erbbaurechtsbestellers zur Übernahme des Risikos der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung auch einen Geldwert- und damit Kaufkraftschwund dieses Umfangs umfaßt, und von einer in diesem Sinn eingeschränkten Risikobereitschaft des Erbbaurechtsbestellers muß auch der Erbbaurechtsnehmer ausgehen. Dies gilt unabhängig davon, ob im Zeitpunkt des Vertragsschlusses eine Beurteilung der künftigen Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse mit größerer oder geringerer Gewißheit möglich erscheint, sofern sich nicht etwa bereits grundlegende Erschütterungen abzeichnen, was jedoch für das Jahr 1953 nicht bejaht werden kann. Auch die Hinweise der Revisionserwiderung auf die Ereignisse in den davor liegenden 40 Jahren - zwei Weltkriege, zwei Währungsreformen und eine Weltwirtschaftskrise - sowie auf die sich abzeichnende Koreakrise und die Ungewißheit der Auswirkungen der gerade erst erfundenen neuen Massenvernichtungswaffen rechtfertigen keine andere Sicht. Nur noch unterstrichen wird dies, wenn man weiter die vom Berufungsgericht betonte Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex in den Jahren 1950 bis 1955 berücksichtigt, die für das Bundesgebiet eine weitgehende Stabilität belegt mit

Indexschwankungen lediglich zwischen 46,2 und 50,8 (Statistisches Jahrbuch 1983 Seite 508; ebenso Jahrbuch 1982 Seite 510, auf welches das Berufungsgericht zurückgegriffen hat; bei der Angabe der Zahl 59,7 für das Jahr 1951 auf Seite 6 des Berufungsurteils handelt es sich offensichtlich um ein Versehen). Sonstige Anhaltspunkte, die für den konkreten Fall eine andere Beurteilung des vom Erbbaurechtsbesteller übernommenen Risikos nahelegen könnten, sind nicht ersichtlich.

Für die weitere Frage, ob der Erbbaurechtsbesteller in der getroffenen Vereinbarung sein Interesse nicht mehr auch nur annähernd noch gewahrt sehen kann und daher unter Billigkeit Gesichtspunkten einen Anspruch auf Anpassung hat, ist an der ständigen Senatsrechtsprechung festzuhalten, daß insoweit allein auf den Kaufkraftschwund des vereinbarten Erbbauzinses abzustellen ist (s. insbesondere die bereits erwähnten Senatsurteile vom 27. März 1981, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 97 unter 2.; vom 17. Dezember 1982, BGHZ 86, 167, 170 f und vom 24. Februar 1984).

Im vorliegenden Fall ist ein Anpassungsanspruch zu bejahen. Bei einem Kaufkraftschwund um mehr als $\frac{3}{5}$, nämlich um 61,37 %, wie er hier eingetreten ist, kann der ursprünglich vereinbarte Betrag von jährlich 60 DM nicht mehr als eine auch nur annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht an dem 1 341 qm großen Grundstück angesehen werden; die Grenze des für den Geldgläubiger Tragbaren ist damit überschritten (s. auch hierzu das Senatsurteil vom 24. Februar 1984, in welchem bereits bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten seit Vertragsabschluß um 150,3 % und damit einem Kaufkraftschwund um $\frac{3}{5}$ ein Erhöhungsanspruch zugbilligt worden ist).

Besondere Umstände des vorliegenden Falles, die es trotz der die "Opfergrenze" überschreitenden Äquivalenzstörung für den Kläger zumutbar machen würden, an dem vereinbarten Erbbauzins festgehalten zu werden, sind nicht ersichtlich. Insbesondere kann entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung dies nicht etwa aus dem Umstand hergeleitet werden, daß das Grundstückseigentum beim Kläger verblieben ist und damit nach Vertragsende der Vorteil zwischenzeitlich gestiegener Grundstückspreise ihm zufällt. Mit der Frage der Angemessenheit des Entgelts für die Grundstücksüberlassung während der Dauer des Erbbaurechts hat dies nichts zu tun.

II.

Gleichwohl kann selbst dann, wenn auch keine Bedenken gegen den Umfang der vom Kläger verfolgten Anpassung des Erbbauzinses bestehen sollten, der Klage nicht stattgegeben werden, weil für den Klagantrag in der gestellten Form das Rechtsschutzbedürfnis fehlt.

Bei einer Anpassung wegen Äquivalenzstörung, also wegen einer Änderung der Geschäftsgrundlage, kann unmittelbar auf die danach geschuldete Leistung, hier also auf Zahlung des erhöhten Erbbauzinses, geklagt werden (BGH Urteil vom 21. November 1968, VII ZR 89/66, WM 1969, 65, 66 unter I. 1. = NJW 1969, 233 unter I. 1.; BGB-RGRK 12. Aufl. § 242 Rdn. 88; MünchKomm/Roth § 242 Rdn. 503). Eine lediglich auf Zustimmung zu einer entsprechenden Vertragsänderung gerichtete Klage, wie sie hier erhoben worden ist, ist daher nicht nur nicht erforderlich, vielmehr fehlt für eine solche Klage das Rechtsschutzbedürfnis.

Die Klage ist jedoch im jetzigen Stadium nicht als unzulässig abzuweisen, sondern unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da dieses dem Kläger noch keine Gelegenheit gegeben hat, einen zulässigen Antrag zu stellen.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Lambert-Lang

Hagen