

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

ErbbauVO § 9 a Abs. 1

Zur Frage, nach welchen Maßstäben sich bei der Neu-
festsetzung eines Erbbauzinses die Änderung der allge-
meinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinn des § 9 a
Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO richtet (Ergänzung zu BGHZ 75, 279).

BGH, Urt. v. 23. Mai 1980 - V ZR 129/76 - OLG München
LG Memmingen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 129/76

URTEIL

Verkündet am
23. Mai 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Ulrika W [REDACTED], [REDACTED] Robin H [REDACTED] Rd West, V [REDACTED],
BC V 7S 1T4 C [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Ingenieur Rolf G [REDACTED],
2. die Sekretärin Rosa G [REDACTED],
beide wohnhaft A [REDACTED] Straße [REDACTED], N [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat ohne mündliche Verhandlung gemäß § 128 Abs. 2 ZPO durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 24. Juni 1976 - berichtigt durch Beschluß vom 26. Juli 1976 - teilweise aufgehoben. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Memmingen vom 7. April 1975 teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Die Beklagten werden verurteilt,

1. als Gesamtschuldner an die Klägerin 738,54 DM zu zahlen;
2. einzuwilligen, daß die im Grundbuch für N[REDACTED], Wohnungserbbaugrundbuch Band 72 Blatt [REDACTED], Seite 301 ff eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Klägerin auf Bestellung einer Reallast für erhöhten Erbbauzins umgeschrieben wird in die Eintragung eines weiteren jährlichen Erbbauzinses von 123,09 DM zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks N[REDACTED], A[REDACTED] Straße [REDACTED], eingetragen im Grundbuch für N[REDACTED], Band 24, Blatt 1376, Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses (Fl.Nr. 72/9);
3. einzuwilligen, daß in das Grundbuch für N[REDACTED], Wohnungserbbaugrundbuch Band 72, Blatt 2911, Seite 301 ff eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Klägerin auf Bestellung einer Reallast für erhöhten Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer des unter 2. bezeichneten Grundstücks eingetragen wird.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits fallen der Klägerin 13/20 und den Beklagten 7/20 zur Last.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die ursprüngliche Klägerin Frau Alice Stoss ist - im Verlauf des Revisionsrechtszuges - am 12. November 1979 verstorben; ihre Alleinerbin Fräulein Ulrika W. [REDACTED] hat den Rechtsstreit aufgenommen. Im folgenden wird weiter von Frau Alice S. [REDACTED] als der Klägerin gesprochen.

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks A. [REDACTED] Straße 45 in N. [REDACTED]. Durch notariellen Vertrag vom 11. Juni 1959 bestellte sie dem Immobilienkaufmann Hans Sc. [REDACTED] ein Erbbaurecht an diesem Grundstück bis zum 31. Dezember 2059. Durch notariellen Nachtragsvertrag vom 11. April 1960 wurden auf Grund der inzwischen durchgeführten amtlichen Vermessung des Grundstücks dessen Bezeichnung und Größe berichtigt. Der Kaufmann Schwarze errichtete auf dem Grundstück ein achtgeschossiges Gebäude mit Geschäftsräumen im Erdgeschoß und Wohnungen in den Obergeschossen. Mit notarieller Teilungserklärung vom 3. August 1960 teilte er das Erbbaurecht in 46 Miterbbaurechtsanteile auf. Einen dieser - mit dem Sondereigentum an einer Wohnung verbundenen - Anteile verkaufte und übertrug er 1961 an Frau Marlene B. [REDACTED]; diese übernahm dabei alle auf ihren Miterbbaurechtsanteil entfallenden Verpflichtungen des bisherigen Berechtigten gegenüber der Grundstückseigentümerin. Frau B. [REDACTED] ließ durch notariellen Vertrag vom 13. August 1968, der im Grundbuch am 21. September 1968 vollzogen wurde, das Wohnungserbbaurecht an die Beklagten auf; auch diese übernahmen hierbei alle bisher Frau B. [REDACTED] betreffenden Verpflichtungen.

Als Erbbauzins wurde in dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag vom 11. Juni 1959 für die Zeit bis zum 31. Dezember 1991 ein jährlicher Betrag von 20 400 DM vereinbart, zahlbar in monatlich im voraus zu entrichtenden Raten von je 1 700 DM. Diesem Betrag lag die Annahme einer jährlichen Verzinsung von 6 % des Grundstückswertes zugrunde; dementsprechend sollte ein damaliger Grundstückswert von 340 000 DM zwischen den Beteiligten als festgelegt gelten. Der Erbbauzins war als Reallast am Erbbaurecht im Erbbaugrundbuch einzutragen. Weiter enthält der Vertrag in diesem Zusammenhang folgende Bestimmungen:

"Hinsichtlich des Erbbauzinses vereinbaren die Beteiligten schuldrechtlich noch folgendes:

Alle fünf Jahre - erstmals am ... 1. Januar 1964 - wird für die folgenden fünf Jahre, außerdem in der Zwischenzeit bei eingetretenem außergewöhnlichem Anlaß der Erbbauzins erneut den jeweiligen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend festgesetzt. Der jährliche Erbbauzins soll dann jeweils 6 % ... des Grundstückswertes sein. Falls eine Einigung über die Höhe des neuen Erbbauzinses nicht zu erzielen ist, haben die Entscheidung drei gerichtlich vereidigte sachverständige Grundstücksschätzer zu treffen, von denen je einer benannt wird vom Grundstückseigentümer und vom Erbbauberechtigten und von dem Landgerichtspräsidenten zu Memmingen. Kommen die Schätzer zu verschiedenen Ergebnissen, so ist der Mittelwert maßgebend.

Für einen zusätzlichen Erbbauzins ist eine weitere Reallast am Erbbaurecht einzutragen.

Zur Sicherung des Anspruchs der Eigentümerin auf Eintragung einer weiteren Reallast ist eine entsprechende Vormerkung ... nach § 883 BGB zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers an dem Erbbaurecht einzutragen.

Es wurde darauf hingewiesen, daß nach der in Deutsche Notar-Zeitschrift 1958 Seite 455 ff dargelegten Auffassung die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer zusätzlichen Erbbauzinsreallast jeweils nur eine Sicherung für den Fall der ersten Erhöhung des Erbbauzinses schafft. Auf die sich daraus ergebenden Folgen, insbesondere auch hinsichtlich des Ranges, wurde hingewiesen.

Nach Eintritt einer Erhöhung des Erbbauzinses und bei der Bewilligung der Eintragung der zusätzlichen Erbbauzinsreallast hat der Erbbauberechtigte zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Grundstückseigentümers auf Eintragung einer weiteren Erbbauzinsreallast für den Fall einer weiteren Erhöhung des Erbbauzinses erneut eine entsprechende Vormerkung nach § 883 BGB am Erbbaurecht zur Eintragung in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen und zu beantragen und so fort, daß jedesmal bei Umschreibung der Vormerkung in eine Reallast für zusätzlichen Erbbauzins eine neue Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer weiteren Erbbauzinsreallast einzutragen ist.

Die Grundstückseigentümerin verzichtet jedoch für sich und ihre Rechtsnachfolger für die Dauer von drei Jahren, von heute an gerechnet, auf eine Neufestsetzung des Erbbauzinses. Die Beteiligten vereinbaren, daß eine Neufestsetzung des Erbbauzinses stets nur dann erfolgt, wenn sich der Grundstückswert um mehr als 5 % ... gegenüber dem heutigen Wert, wie oben angegeben, verändert."

Die Anpassungsklausel ist von der Landeszentralbank genehmigt worden.

Auf das jetzt den Beklagten gehörende Wohnungserbbau-recht entfiel ursprünglich ein Erbbauzins von jährlich 351,10 DM, zahlbar in Monatsraten von je 29,26 DM. Dieser Erbbauzins ist inzwischen zweimal erhöht worden, und zwar durch notariellen Vertrag vom 1. Juli 1965 mit Wirkung vom

1. Januar 1964 an um monatlich 23,41 DM, und durch notariellen Vertrag vom 26. Juni 1969 mit Wirkung vom 1. Januar 1969 an um monatlich 9,48 DM; seit der letzten Erhöhung betragen bei einem jährlichen Erbbauzins von 745,74 DM die Monatsraten je 62,15 DM. Die Erhöhungen des Erbbauzinses sowie eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer Reallast für eine künftige weitere Erhöhung sind jeweils in das Wohnungserbbaugrundbuch eingetragen worden.

Die Klägerin verlangt nunmehr von den Beklagten mit Wirkung ab 1. Januar 1974 eine weitere Erhöhung des Erbbauzinses um monatlich 32,32 DM, jährlich somit um 387,84 DM. Im Hinblick auf das Gesetz vom 8. Januar 1974 zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht (BGBl I S. 41) - abgekürzt: ErbbauVO-ÄndG - beruft sie sich dabei nicht auf einen weiter gestiegenen Grundstückswert, sondern auf die seit der letzten Vertragsänderung im Jahr 1969 eingetretene Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. Sie macht geltend, unter Zugrundelegung des Anstiegs, den die Lebenshaltungskosten, die Löhne und Gehälter, die Kosten für die Errichtung von Wohngebäuden und die Sozialversicherungsrenten von 1969 bis 1974 genommen hätten, liege eine Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse vor, die über die von ihr verlangte Anhebung des bisherigen Erbbauzinses um 52 % noch erheblich hinausgehe. Die Beklagten halten jede weitere Erhöhung über den von ihnen bereits gezahlten Betrag hinaus für unbillig im Sinn des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO.

Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 193,92 DM (für das erste Halbjahr 1974) nebst 12 % Zinsen hieraus seit Klagzustellung, sowie für die Zeit vom 1. Juli 1974 bis zum 31. Dezember 1979 zur Zahlung eines weiteren Erbbauzinses von monatlich 32,32 DM zu verurteilen. Weiter hat sie Verurteilung der Beklagten dahin begehrt, in die Eintragung des erhöhten Erbbauzinses in das Wohnungserbbaugrundbuch sowie in die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung ihres Anspruchs auf Eintragung eines weiteren Erbbauzinses einzuwilligen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagbegehren weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht den von der Klägerin geltend gemachten Ansprüchen die Vorschrift des § 9 a ErbbauVO entgegen: Es sieht jede weitere Erhöhung des Erbbauzinses als unbillig im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO an, weil damit über die seit Vertragsabschluß eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgegangen würde. Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt:

Unter "Vertragsabschluß" im Sinn dieser Vorschrift sei der Abschluß des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages anzusehen, und zwar unabhängig davon, ob zu diesem Zeitpunkt überhaupt schon ein Erbbauzins (im Sinn von § 9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO) und ein Recht des Grundstückseigentümers, eine Abänderung dieses Erbbauzinses zu verlangen, vereinbart worden seien. Im vorliegenden Fall seien daher Stichtag der 11. Juni 1959 und die regelmäßige obere Grenze eines Erhöhungsverlangens die Entwicklung, die die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse - unter Ausschaltung der Änderung der Grundstückswertverhältnisse, § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO - in der Zeit vom 11. Juni 1959 bis zum 31. Dezember 1973 genommen hätten.

Welche Änderung nun in diesem Zeitraum in den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen eingetreten sei, könne nur auf Grund der Entwicklung der einschlägigen Preisindizes festgestellt werden, wie sie das Statistische Bundesamt ermittle. Ausschlaggebende Bedeutung komme dabei der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten zu, die ihrerseits im Durchschnittswert dargestellt würden durch den Preisindex für Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen. Lediglich zur Ergänzung und Abrundung des auf diese Weise gewonnenen Bildes und daher mit nur geringem Gewicht könnten noch die Entwicklung der Löhne und Gehälter sowie der Kosten für Bauleistungen an Gebäuden dienen. Nach seiner, des Berufungsgerichts, Auffassung seien die genannten drei Preisindizes im Verhältnis 6 : 1 : 1 zu berücksichtigen.

Eine Heranziehung auch der Entwicklung der Sozialrenten und der Sozialversicherungsabzüge erscheine dagegen nicht vertretbar. Diese Faktoren gäben kein Spiegelbild der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung, da ihre Bemessung auf anderen Gesichtspunkten, zum großen Teil auf politischen Erwägungen, beruhe.

Gemessen an den dargelegten Maßstäben aber habe die Klägerin im Januar 1974 keine Anhebung über den ohnehin gezahlten Betrag von jährlich 745,74 DM hinaus verlangen können, welcher gegenüber dem ursprünglichen Erbbauzins von jährlich 351,10 DM bereits eine Erhöhung um 112,40 % darstelle:

Der Lebenshaltungskostenindex für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mittleren Einkommens sei von Juni 1959 bis Januar 1974 um 60,60 % gestiegen. Was die Einkommensseite betreffe, so beliefen sich die entsprechenden Steigerungen der Bruttowochenverdienste aller Arbeiter auf 220,0 % und der Bruttomonatsverdienste der Angestellten auf 248,66 %; im Durchschnitt seien somit die Löhne und Gehälter um 234,33 % gestiegen. Der Preisindex für die reinen Baukosten an Wohngebäuden in konventioneller Bauart schließlich sei im selben Zeitraum um 137,84 % gestiegen. Gehe man nun von einer Berücksichtigung dieser drei Werte im Verhältnis 6 : 1 : 1 aus, so errechne sich daraus eine Steigerung von 91,97 %. Die schon erfolgte Anhebung des Erbbauzinses um 112,40 % sei somit über die bis Januar 1974 eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse bereits hinausgegangen.

Auch für die folgenden fünf Jahre komme damit eine Erhöhung nicht in Betracht, da nach der vereinbarten Anpassungsklausel eine Neufestsetzung erst wieder nach Ablauf dieser Zeit vorgesehen sei. Den Eintritt eines außergewöhnlichen Anlasses, der nach der getroffenen Regelung auch in der Zwischenzeit zu einer Neufestsetzung führen könnte, habe die Klägerin nicht dargelegt; derartige Umstände seien auch sonst nicht ersichtlich. Die gewöhnliche Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse bilde hierfür jedenfalls keinen ausreichenden Grund; eine außergewöhnliche Steigerung der maßgebenden Kriterien aber sei in der Folgezeit nicht eingetreten. Nach den letzten vom Statistischen Bundesamt mitgeteilten Zahlen für November 1975 ergebe sich nach dem dargelegten Berechnungsschema eine Steigerung gegenüber 1959 um 114,70 %. Dies halte sich im Rahmen der auch schon in den drei vorausgegangenen, jeweils fünfjährigen Berechnungszeiträumen von 1959 bis 1974 eingetretenen Steigerungen.

Schließlich werde die Entscheidung auch nicht dadurch beeinflusst, daß das Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht erst am 23. Januar 1974 in Kraft getreten sei und deshalb zum 1. Januar 1974 der Erbbauzins noch ohne Rücksicht auf § 9 a ErbbauVO hätte berechnet werden können. Denn die Klägerin selbst berufe sich nicht auf eine Steigerung der Grundstückspreise, sondern nur auf die Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse.

II.

Diesen Ausführungen kann nicht in allen Punkten gefolgt werden.

1. Unstreitig waren nach der zwischen den Parteien maßgebenden Anpassungsklausel die formellen Voraussetzungen für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses, nämlich Ablauf eines Fünf-Jahres-Zeitraumes, gegeben. Soweit es dagegen um die streitige Frage geht, ob, gegebenenfalls in welcher Höhe, die Klägerin eine Erhöhung verlangen kann, geht das Berufungsgericht ersichtlich davon aus, daß die Klägerin ihr Erhöhungsverlangen insgesamt im Rahmen der durch § 9 a Abs. 1 ErbbauVO eingeführten Billigkeitsschranke halten will. Es unterscheidet daher nicht danach, inwieweit die geltend gemachten Ansprüche sich auf Erbbauzinsbeträge beziehen, die schon vor dem Inkrafttreten des § 9 a ErbbauVO (am 23. Januar 1974) fällig geworden sind, und inwieweit sie Beträge zum Gegenstand haben, die erst danach fällig wurden (s. dazu Art. 2 Abs. 1 ErbbauVO-ÄndG). Desgleichen orientiert es sich demzufolge lediglich an dem Begriff der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO und befaßt sich nicht ausdrücklich damit, was die seinerzeitigen Vertragsparteien unter der in der Anpassungsklausel vereinbarten Anpassungsmöglichkeit "den jeweiligen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend" verstanden haben.

Hiergegen wendet sich die Revision nicht und auch aus Rechtsgründen ist dagegen nichts zu erinnern. Dies gilt vor allem deshalb, weil aus dem Gesamtzusammenhang der Ausführungen des Berufungsgerichts seine Überzeugung hervorgeht, daß eigentliche Bemessungsgrundlage nach der

vertraglichen Vereinbarung der jeweilige Grundstückswert sein sollte, auf dieser Grundlage aber eine stärkere Anhebung in Betracht gekommen wäre als bei einer Bemessung entsprechend der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO. Hiermit entfallen etwaige Bedenken unter dem Gesichtspunkt, daß auch im Anwendungsbereich des § 9 a ErbbauVO die oberste Anspruchsgrenze in jedem Fall durch die Ansprüche gezogen wird, die an sich auf Grund der vertraglich vereinbarten Anpassungsregelung gegeben wären.

Die in der Anpassungsklausel für den Fall, daß eine Einigung über die Höhe des neuen Erbbauzinses nicht zu erzielen ist, weiter enthaltene Bestimmung, die Entscheidung solle dann durch drei Grundstücksschätzer getroffen werden, sehen offenbar beide Parteien als überholt an; das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit ihnen ersichtlich davon aus, daß nunmehr ein Erhöhungsbegehren im Klageweg durchzusetzen ist. Hiergegen ist ebenfalls nichts zu erinnern (s. dazu auch das Senatsurteil vom 21. Dezember 1977, V ZR 179/75, WM 1978, 228).

2. a) Die Revision stellt zur Nachprüfung, ob das Berufungsgericht den in § 9 a Abs. 1 Satz 2 gebrauchten Begriff "Vertragsabschluß" zutreffend verstanden und damit den richtigen zeitlichen Ausgangspunkt für die Beurteilung der eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse gewählt habe. Sie meint, es könne in diesem Zusammenhang nicht auf einen früheren Vertrag ankommen, der in seiner wesentlichen Bestimmung, nämlich dem Preis, schon lange geändert und außer Kraft sei; maßgebend müsse vielmehr der jetzt geltende Vertrag sein, somit die

letzte Erhöhungsvereinbarung. Im vorliegenden Fall sei daher auszugehen von dem mit Wirkung vom 1. Januar 1969 vereinbarten Erbbauzins und der seit diesem Zeitpunkt eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse.

b) Dieser Ansicht der Revision kann nicht gefolgt werden.

Wie der erkennende Senat bereits in BGHZ 68, 152, 154 eingehend dargelegt hat, ist unter Vertragsschluß im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO die Vereinbarung zu verstehen, in der die Anpassungsklausel enthalten ist. Bestätigt hat der Senat diese Auffassung - unter Würdigung der Kritik von Schubert, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1978, 196 - erst jüngst in dem Urteil vom 28. September 1979, V ZR 18/78, WM 1980, 106. Auch die Ausführungen der Revision geben keinen Anlaß, hiervon abzugehen. Daß die ursprüngliche Zinsvereinbarung sich an dem damaligen Grundstückswert orientierte, besagt in diesem Zusammenhang nichts, da die Neuvereinbarung eines Erbbauzinses nichts mit § 9 a ErbbauVO zu tun hat und eine solche auch heute noch auf der Grundlage des Grundstückswertes erfolgen könnte; im übrigen wäre insoweit im Fall der von der Revision befürworteten Anknüpfung an die letzte Erhöhungsvereinbarung dieselbe Situation gegeben, da die früheren Erhöhungen gerade auf der Grundlage einer heute mißbilligten Anknüpfung an veränderte Grundstückswertverhältnisse erfolgten.

Rechtsirrig ist sonach allerdings auch die Meinung des Berufungsgerichts, maßgebend sei schlechthin der Zeitpunkt der Erbbaurechtsbestellung, und zwar auch dann, wenn erst später eine Anpassungsklausel vereinbart worden sei (auch insoweit ablehnend schon BGHZ 68, 152, 155). Da indes im vorliegenden Fall die Anpassungsklausel in dem ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag enthalten ist, beeinflußt dieser Rechtsirrtum nicht das Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht gelangt ist. Es bleibt vielmehr dabei, daß auszugehen ist von dem im Juni 1959 vereinbarten Erbbauzins und von der seit diesem Zeitpunkt eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse.

3. a) Weiter bekämpft die Revision den Standpunkt, den das Berufungsgericht zu der Frage eingenommen hat, nach welchen Kriterien die "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO zu beurteilen ist. Sie führt dazu einerseits aus, daß eine "Indizierung", wie sie das Berufungsgericht vorgenommen habe, weder nach der Entstehungsgeschichte, noch nach dem Wortlaut des § 9 a ErbbauVO zulässig sei; das Berufungsgericht habe verkannt, daß die Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse sich in allen Lebensäußerungen zeige, ohne daß genaue Zahlen festgelegt werden könnten; insbesondere hätte das Berufungsgericht die ganz außerordentliche Erhöhung des Lebensstandards und in diesem Zusammenhang Gesichtspunkte wie die Zunahme der In- und Auslandsreisen und deren Dauer sowie der Zahl der Zweitwohnungen heranziehen müssen. Andererseits aber beruft sich die Revision darauf, daß die Änderung der

allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nach der Änderung der Löhne, der Renten und des Lebenshaltungskostenindex zu bewerten sei und sich danach für die - nach ihrer Meinung maßgebliche - Zeit seit dem 1. Januar 1969 eine Erhöhung von 62 % errechne. Diese Ausführungen lassen erkennen, daß sich die Revision hauptsächlich gegen das starke Gewicht wenden will, welches das Berufungsgericht der Entwicklung der Lebenshaltungskosten beimißt.

b) Der erkennende Senat hat zu der Frage, was unter der "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO zu verstehen ist, mit anderen Worten, welche Kriterien als hierfür maßgebend anzusehen sind, insbesondere in dem Urteil BGHZ 75, 279 vom 18. Mai 1979 - soweit in dem dortigen Zusammenhang erforderlich - Stellung genommen.

Wie der Senat in diesem Urteil - auch unter Heranziehung der Entstehungsgeschichte des § 9 a ErbbauVO - dargelegt hat, muß sich die Auslegung des in Absatz 1 Satz 2 dieser Vorschrift gebrauchten Begriffs "Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" an generellen, vom Einzelfall unabhängigen Kriterien orientieren. Aus der Zielsetzung der Vorschrift ist dabei zu schließen, daß das Gesetz hier nicht eine Erfassung sämtlicher Veränderungen, die von Einfluß auf die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sind, verlangt - auch nicht insoweit, als dies anhand vorhandener statistischer Unterlagen praktisch immerhin durchführbar wäre. Es ist vielmehr davon auszugehen, daß es dem Sinn und Zweck der Vorschrift entspricht, an greifbare Daten anzuknüpfen, die die allgemeine wirtschaftliche Lage des Durchschnitts der Bevölkerung deutlich in Erscheinung treten lassen.

Der Senat hat sich dahin ausgesprochen, daß diese Gesetzesforderung erfüllt wird mit einer Berücksichtigung einerseits der Entwicklung der Lebenshaltungskosten, und zwar in Form des Abstellens auf den Index für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen, andererseits der Entwicklung der Einkommensverhältnisse; wegen der Begründung im einzelnen wird auf die eingehenden Ausführungen (nebst Literaturnachweisen) in dem Urteil BGHZ 75, 279 Bezug genommen. Hiermit stimmt die Auffassung sowohl des Berufungsgerichts als auch der Revision jedenfalls insoweit überein, als auch nach deren Meinung diese beiden Kriterien zu berücksichtigen sind. Soweit das Berufungsgericht "zur Abrundung" überdies eine Berücksichtigung der Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude für angezeigt hält, vermag sich der Senat dem nicht anzuschließen; diese Teilkomponente des Wirtschaftslebens erscheint in dem zur Erörterung stehenden Zusammenhang nicht als so gewichtig, daß sie unmittelbar als selbständiges Kriterium mit herangezogen werden müßte; daß höhere Baukosten sich in der Regel in den Mieten niederschlagen, die Entwicklung der Mietzinse aber bereits im Rahmen des Lebenshaltungskostenindexes jedenfalls mit einbezogen ist, hat auch das Berufungsgericht nicht verkannt. Ebensowenig bedarf es einer gesonderten Berücksichtigung der von der Revision angeführten Ausgaben für Reisen, Zweitwohnungen und ähnliches. Auch die Revisor geht davon aus, daß es sich hierbei um Ausdrucksformen des Ansteigens des Lebensstandards handelt; hierfür aber ist bereits die Veränderung der Einkommensverhältnisse hinreichend aussagekräftig; wofür das gestiegene Einkommen - neben der Bestreitung der Lebenshaltungskosten - verwendet wird, ist im vorliegenden Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung.

Was nun die Einkommensverhältnisse selbst betrifft, bedurfte es in dem schon mehrfach erwähnten Senatsurteil BGHZ 75, 279 noch keiner näheren Festlegung, welche Daten hierbei zu berücksichtigen sind. Um insofern eine möglichst umfassende Grundlage zu gewinnen, hat der Senat eine Auskunft des Statistischen Bundesamtes darüber eingeholt, wie sich die umfassend verstandenen Durchschnittseinkommen je Einwohner der Bundesrepublik Deutschland in dem Zeitraum von 1959 bis 1974 entwickelt haben. Aus der erteilten Auskunft ergibt sich, daß es keine - längere Zeiträume umfassenden für die Praxis ohne große Schwierigkeiten zugänglichen - statistischen Daten gibt, in denen sämtliche privaten Einkünfte (also nicht nur die Bruttoverdienste der Arbeiter und Angestellten, sondern z.B. auch Einkünfte der freien Berufe, Beamtengehälter, Rentenbezüge, Einkünfte aus Kapitalvermögen) berücksichtigt wären. Bei dieser Sachlage hält es der Senat für angezeigt, in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht für die Einkommensseite an die erwähnten, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten über die Entwicklung der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel anzuknüpfen und hieraus einen Durchschnittswert zu bilden. Der Senat ist sich im klaren darüber, daß dabei die Einkommensentwicklung verschiedener Bevölkerungsgruppen, namentlich der Gruppe der Selbständigen, unberücksichtigt bleibt; die bestehenden praktischen Schwierigkeiten einerseits und andererseits der Umstand, daß mit der Orientierung an den Verdiensten der Arbeiter und der Angestellten jedenfalls der für einen breiten Teil der Bevölkerung maßgebende Durchschnitt erfaßt wird, lassen dies indes vertretbar erscheinen.

Was schließlich die Frage betrifft, in welchem Verhältnis einerseits die Entwicklung der Lebenshaltungskosten, andererseits die Entwicklung der Einkommen (diese ihrerseits errechnet in der oben dargelegten Weise) zu berücksichtigen sind, erscheint die Kritik der Revision begründet, daß das Berufungsgericht zu stark die Lebenshaltungskosten in den Vordergrund gerückt, das Ansteigen des Lebensstandards dagegen nicht hinreichend berücksichtigt habe. Wohl sind die Preisindizes für die Lebenshaltung ein unmittelbarer und deshalb der beste Spiegel der Preisentwicklung; eine Anpassung nach Maßgabe der Änderung der Lebenshaltungskosten bewirkt daher einen Ausgleich des Kaufkraftschwundes der Währungseinheit und stellt auf diese Weise den Realwert des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses sicher. Damit ist aber erst die eine Seite der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse berücksichtigt, denn die Entwicklung der Lebenshaltungskosten besagt noch nichts darüber, ob und wie sich das Niveau der Lebenshaltung, der sogenannte Lebensstandard, geändert hat. Aussagekräftig für die allgemeine Verbesserung der Lebenshaltung ist die Veränderung der Einkommensverhältnisse in Relation zu der Entwicklung der Lebenshaltungskosten; erst mit der Berücksichtigung beider Komponenten zusammen wird das Gesamtbild der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zutreffend gekennzeichnet. Gesichtspunkte, die im Rahmen dieses Zusammenspiels eine unterschiedliche Gewichtung der Lebenshaltungskosten einerseits und der Einkommen andererseits rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich. Der Senat hält es daher für geboten, beide Kriterien in gleicher Weise zu berücksichtigen; als Maßstab für die Bemessung der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO kommt sonach der aus den prozentualen Steigerungen dieser beiden Kriterien gebildete Durchschnittswert in Betracht.

c) Es kann somit nicht bei dem vom Berufungsgericht errechneten Satz von 91,97 % verbleiben; auf der Grundlage der von ihm festgestellten und von der Revision nicht in Zweifel gezogenen Indexzahlen, jedoch in Anwendung der oben dargelegten Bewertungsweise ergibt sich vielmehr bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten in dem hier maßgebenden Zeitraum um 60,60 % und einem solchen der Einkommen um 234,33 % (Mittel aus dem Anstieg der Bruttoverdienste der Arbeiter um 220,0 % und der Bruttoverdienste der Angestellten um 248,66 %) sowie einer gleichen Gewichtung dieser beiden Kriterien ein maßgebender Prozentsatz von $(60,60 + 234,33 = 294,93 : 2 =) 147,46 \%$. Dann aber trifft abweichend von dem Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht gelangt ist, nicht zu, daß die schon erfolgte Erhöhung des Erbbauzinses um 112,40 % bereits hinausgeht über die seit Vertragsabschluß eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse.

4. Das Berufungsgericht hat keine Tatsachen festgestellt, die im vorliegenden Fall dafür sprechen könnten, ausnahmsweise über die Regelschranke einer Anhebung des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses um 147,46 % hinauszugehen und insofern abzuweichen von der in § 9 a Abs. 1 Satz 2 aufgestellten Auslegungsregel für die Frage, wann ein Erhöhungsanspruch als unbillig anzusehen ist; auch von der Revision wird derartiges nicht dargetan. Ebenso fehlt es an Feststellungen in der Richtung, daß im vorliegenden Fall etwa bereits eine Anhebung bis zu der angeführten Regelschranke unbillig wäre; auch ein entsprechender Parteivortrag ist nicht ersichtlich. Somit bleibt diese Regelschranke maßgebend; auf dieser Grundlage kann das Revisionsgericht selbst entscheiden (§§ 564, 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

5. Die Zahlungsansprüche der Klägerin sind danach in Höhe der Differenz zwischen der auf Grund der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse in Betracht kommenden Erhöhung um 147,46 % und der bereits vorgenommenen Erhöhung um 112,40 %, somit in Höhe von 35,06 % des ursprünglichen Erbbauzinses von jährlich 351,10 DM, begründet. Der Klägerin ist daher ab Januar 1974 ein Erhöhungsbetrag von jährlich 123,09 DM, monatlich 10,25 DM, zuzusprechen. Dabei können im Hinblick auf den inzwischen verstrichenen Zeitraum die nach den Anträgen der Klägerin einerseits als Rückstand für das erste Halbjahr 1974, andererseits als laufende Zahlungen für die Zeit vom 1. Juli 1974 bis zum 31. Dezember 1979 getrennt geltendgemachten Ansprüche zusammengefaßt werden, womit sich ein der Klägerin zustehender Gesamtbetrag von $(123,09 \text{ DM} \times 6 =) 738,54 \text{ DM}$ ergibt. Soweit die Klaganträge darüber hinausgehen, muß es dagegen bei der Klagabweisung verbleiben; die Revision ist daher insoweit zurückzuweisen.

Ebenfalls zurückzuweisen ist die Revision insoweit, als die Klägerin neben der Erbbauzinserhöhung für die Monate Januar bis Juni 1974 (nach den obigen Ausführungen begründet in Höhe von $123,09 \text{ DM} : 2 = 61,54 \text{ DM}$) weiter 12 % Zinsen hieraus seit dem 5. September 1974, dem Zeitpunkt der Zustellung der Klage, verlangt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats sind nach § 9 Abs. 1 ErbbauVO, §§ 1107, 289 BGB aus Erbbauzinsen Verzugszinsen nicht zu entrichten (aus neuerer Zeit u.a. Senatsurteil vom 24. Februar 1978, V ZR 194/75, WM 1978, 578). Gemäß § 291 Satz 2 BGB kommen daher auch keine Prozeßzinsen nach § 291 Satz 1 BGB in Betracht. Auf die Frage der Zins-

höhe braucht daher nicht mehr eingegangen zu werden. Ein Vortrag der Klägerin in den Tatsacheninstanzen, daß der Zinsanspruch etwa unter dem Gesichtspunkt des Verzugschadens nach §§ 288 Abs. 2, 289 Satz 2 BGB begründet wäre, wird von der Revision nicht dargetan und ist auch nicht ersichtlich.

Soweit die Klägerin weiter die Einwilligung der Beklagten zur Eintragung der Erbbauzinserhöhung in das Wohnungserbbaugrundbuch begehrt, ist dieser Anspruch insoweit, als der Klägerin ein Erhöhungsbetrag in Höhe von jährlich 123,09 DM zugesprochen worden ist, im Hinblick auf die in dem Erbbaurechtsvertrag vom 11. Juni 1969 von seiten des Erbbauberechtigten eingegangene entsprechende Verpflichtung, die die Beklagten hinsichtlich ihres Wohnungseigentums übernommen haben, begründet.

Desgleichen ergibt sich aus diesem Vertrag in Verbindung mit dem (anteiligen) Eintritt der Beklagten in die von dem ursprünglichen Erbbauberechtigten eingegangenen Verpflichtungen der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Einwilligung der Beklagten zur Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung einer Reallast für eine weitere Erbbauzinserhöhung für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (vgl. hierzu auch die Vorschrift des § 9 a Abs. 3 ErbbauVO, durch die die Zulässigkeit einer derartigen Vormerkung bestätigt wird).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Linden

Räfle