

[illegible]

BGH, Urt. v. 23. September 1988 - V ZR 145/87 - OLG Frankfurt a.M.
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 145/87

URTEIL

Verkündet am:
23. September 1988
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Heinrich R [REDACTED], L [REDACTED]straße 8, K [REDACTED],

Beklagter, Widerkläger und
Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Ernst L [REDACTED] B [REDACTED]straße 34 a, Bad W [REDACTED],

2. Elisabeth L [REDACTED] verwitwete G [REDACTED] geborene L [REDACTED],
H [REDACTED]straße 47, D [REDACTED],

3. Eva S [REDACTED] geborene L [REDACTED], L [REDACTED]straße 24,
D [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagte und
Revisionsbeklagte,

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

WIII

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. September 1988 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 15. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 23. April 1987 insoweit aufgehoben, als es die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Kassel vom 17. September 1985 auch hinsichtlich eines Betrages von 141,72 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit dem 10. Oktober 1984 zurückgewiesen hat.

Im Umfang der Aufhebung wird auf die Berufung des Beklagten in teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichts die Klage auch insoweit abgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens haben die Kläger 2/100 und der Beklagte 98/100 zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht, soweit er noch nicht rechtskräftig erledigt ist, darum, ab welchem Zeitpunkt eine Erbbauzinserhöhung durchgreift.

Die Kläger sind als Mitglieder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts Gesamthandseigentümer des Grundstücks L[REDACTED]straße 10 in K[REDACTED]-W[REDACTED]. Am 16. Juni 1978 schlossen sie mit dem Immobilienkaufmann S[REDACTED] einen notariellen "Optionsvertrag", wonach S[REDACTED] Bauherren werben sollte, die am Erwerb von Wohnungen in der Rechtsform von Wohnungserbbaurecht interessiert und bereit waren, im Wege eines von S[REDACTED] zu betreuenden Bauherrenmodells ein entsprechendes Gebäude auf dem Grundstück der Kläger zu errichten. Nachdem S[REDACTED] genügend Interessenten - u.a. den Beklagten und dessen Ehefrau - gefunden hatte, bestellten die Kläger diesen durch notariellen Vertrag vom 29. März 1980 auf die Dauer von 99 Jahren unter Hinweis auf § 30 WEG gemeinschaftlich ein Erbbaurecht nach im einzelnen festgelegten Bruchteilen. Der Bruchteilsanteil des Beklagten und seiner Ehefrau je zur ideellen Hälfte beträgt 117,981 Tausendstel.

Als Erbbauzins waren nach § 3 des Vertrages jährlich insgesamt 18.000 DM zu entrichten; dieser Betrag war unter den Erbbauberechtigten im Verhältnis ihrer Anteile an dem Erbbaurecht aufzuteilen. Weiter enthält dieser § 3 folgende Anpassungsklausel:

"Jeweils in Abständen von drei zu drei Jahren können Grundstückseigentümerin sowie die Gesamtheit der Erbbauberechtigten eine Änderung des Erbbauzinses verlangen, soweit sich die allgemeinen Lebenshaltungskosten eines Vierpersonenhaushaltes der mittleren Verbrauchergruppe gegenüber dem Stand am 16. Juni 1978 künftig um mehr als 10 Punkte verändern werden. Dieser Lebenshaltungsindex gilt als Ausgangsbasis (= "100%")."

Ab August 1982 stellte der Beklagte die Zahlung des auf ihn und seine Ehefrau entfallenden Erbbauzinses ein. Mit der Klage verlangen die Kläger diesen Erbbauzins für zwei Jahre bis einschließlich Juli 1984; seine Höhe haben sie dabei nach dem Wohnflächenanteil des Klägers und seiner Ehefrau sowie einer für die Zeit ab 1. August 1982 beanspruchten 10 %igen Erhöhung berechnet. Die Kläger haben beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 5.178,72 DM nebst 4 % Prozeßzinsen zu verurteilen.

Der Beklagte hat wegen behaupteter Ansprüche aus der Abrechnung der Baukosten Widerklage auf Zahlung von 135.447,37 DM nebst Zinsen erhoben.

Das Landgericht hat der Klage - unter Korrektur des Erbbauzinses nach Maßgabe des dem Beklagten und seiner Ehefrau zustehenden Bruchteilsanteils an dem Erbbaurecht, im übrigen unter Zubilligung der verlangten Erhöhung - in Höhe von 4.672,04 DM nebst Prozeßzinsen stattgegeben; die Widerklage hat es abgewiesen.

Die Berufung des Beklagten, in deren Rahmen er die Widerklageforderung auf 86.970,47 DM nebst Zinsen ermäßigt hat, ist ohne Erfolg geblieben.

Mit seiner Revision hat der Beklagte diesen Urteilsauspruch nur insoweit angegriffen, als er zur Zahlung von mehr als 4.530,32 DM nebst Zinsen verurteilt und seine Widerklage abgewiesen worden ist. Der Senat hat die Revision nur hinsichtlich der Klage angenommen. Wegen des somit nur noch strittigen Differenzbetrages von 141,72 DM verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Bei dem Betrag von 141,72 DM, um den der Rechtsstreit noch geht, handelt es sich um die verlangte 10 %ige Erhöhung des auf den Beklagten und seine Ehefrau (nach Maßgabe ihres Bruchteilsanteils an dem Wohnungserbbaurecht) entfallenden Erbbauzinses, soweit diese Erhöhung die Monate August 1982 bis einschließlich März 1983 betrifft. Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt:

Entgegen der Ansicht des Beklagten könnten die Kläger die Erhöhung nicht erst seit dem 29. März 1983 verlangen, wie dies bei Berechnung der vertraglich vereinbarten Dreijahresfrist vom Abschluß des Erbbaurechtsvertrages an der Fall wäre, sondern bereits ab August 1982. Unstreitig habe sich der Lebenshaltungskostenindex vom 16. Juni 1978, der in der Wertsicherungsklausel zum Ausgangspunkt gemacht worden

sei, bis Ende Juli 1982 um mehr als 10 % erhöht. Dem Verlangen der Kläger stehe nicht entgegen, daß die Klausel erst mit Abschluß des Erbbaurechtsvertrages am 29. März 1980 für die Vertragsparteien verbindlich geworden sei. Maßgebend für den Beginn des Stillhaltezeitraums von drei Jahren sei hier nämlich das in der Klausel genannte Basisdatum des 16. Juni 1978. Denn bei der - bereits in dem Optionsvertrag vom 16. Juni 1978 erfolgten - Festlegung des Erbbauzinses auf 18.000 DM hätten sich die Kläger an dem damaligen Geldwert orientiert und dementsprechend dieses Datum auch in die Anpassungsklausel des Erbbaurechtsvertrages übernommen, was von den Erbbauberechtigten akzeptiert worden sei. In dieser Regelung könne auch kein Verstoß gegen § 9 a Abs. 1 Satz 5 ErbbauVO gesehen werden. Diese Vorschrift schließe eine anderweitige Parteivereinbarung nicht aus. Selbst wenn aber das Gesetz die Vertragsfreiheit insoweit grundsätzlich eingeschränkt haben sollte, wäre doch die hier getroffene Regelung nicht zu beanstanden, da sie die Erbbauberechtigten nicht unbillig benachteilige. Denn im Hinblick auf die von ihnen akzeptierte Orientierung des vereinbarten Erbbauzinses von 18.000 DM an dem Geldwert von 1978 hätten sich die Erbbauberechtigten bei Vertragsabschluß redlicherweise einem Verlangen der Kläger nicht versagen können, den Erbbauzins von vorneherein höher, nämlich nach dem Betrag, der dem Anstieg der Lebenshaltungskosten seit 1978 entsprochen hätte, zu bemessen. Obwohl dann die Kläger eine Erhöhung frühestens ab April 1983 hätten verlangen können, dürften sich die Erbbauberechtigten in diesem Fall kaum besser gestanden haben als nach der tatsächlich getroffenen Regelung.

2. Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Es kann auf sich beruhen, wie die von den Parteien in § 3 des Erbbaurechtsvertrages vom 29. März 1980 vereinbarte Anpassungsklausel in dem hier interessierenden Zusammenhang auszulegen ist. Denn jedenfalls steht die Vorschrift des § 9 a Abs. 1 Satz 5 ErbbauVO, wonach ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluß geltend gemacht werden darf, hier einer Erhöhung des Erbbauzinses schon für die Monate August 1982 bis März 1983 entgegen. Selbst wenn daher aus dem Vertrag ein dahingehender Anspruch zu entnehmen sein sollte, könnte dieser nicht durchgesetzt werden (vgl. Senatsurt. v. 15. April 1983, V ZR 9/82, WM 1983, 753, 754 re. Sp. unter 1. - in BGHZ 87, 198 insoweit nicht abgedruckt).

Das Berufungsgericht verkennt, daß die Vorschrift des § 9 a Abs. 1 Satz 5 ErbbauVO nach ihrem eindeutigen Wortlaut und auch nach ihrem Sinn und Zweck, einer weitergehenden Anhebung von Erbbauzinsen auf Grund vertraglicher Vereinbarungen entgegenzuwirken, zwingendes Recht ist. Dies hat der Senat schon in seinem Urteil vom 14. Juli 1982, V ZR 88/81 (WM 1982, 977, 979 unter b = NJW 1983, 986, 988 unter b), betont und hat selbst eine Erhöhungsvereinbarung, die auf der Grundlage einer entsprechenden vertraglichen Anpassungsklausel für die Zeit vor Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Sperrfrist getroffen worden ist, für unwirksam erachtet. Auch das Schrifttum geht, soweit ersichtlich, einhellig von der zwingenden Natur dieser Gesetzesvorschrift aus (Räfle in BGB-RGRK, 12. Aufl. ErbbauVO § 9 a Rdn. 2, 3 und 26; MünchKomm/von Oefele, 2. Aufl. ErbbauVO § 9 a Rdn. 4 und

13; Staudinger/Ring, BGB 12. Aufl. ErbbauVO § 9 a Rdn. 5 und 9; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. ErbbauVO § 9 a Rdn. 10; Erman/Ronke, BGB 7. Aufl. ErbbauVO § 9 a Rdn. 12; Palandt/Bassenge, BGB 47. Aufl. ErbbauVO § 9 a Anm. 1 b und 3; Ingenstau, ErbbauVO 6. Aufl. § 9 a Rdn. 30 ff, insbes. 33). Unter "Vertragsabschluß" im Sinne des § 9 a Abs. 1 Satz 5 ErbbauVO kann dabei hier, wie auch das Berufungsgericht nicht verkennt, nur der Erbbaurechtsvertrag vom 29. März 1980 verstanden werden, der die Anpassungsklausel enthält (BGHZ 68, 152, 155 f). Erst durch diesen Vertrag sind zwischen den Parteien vertragliche Beziehungen geschaffen worden, nicht etwa bereits durch den Optionsvertrag vom 16. Juni 1978, an dem nur die Kläger und S [REDACTED] beteiligt waren.

Für eine anderweitige Parteivereinbarung sowie für die vom Berufungsgericht angestellten Billigkeitserwägungen ist nach alledem kein Raum. Im übrigen berücksichtigen diese Überlegungen des Berufungsgerichts nicht, daß der Sinn und Zweck von Anpassungsklauseln lediglich darin besteht, den seit Vertragsabschluß eingetretenen Veränderungen Rechnung zu tragen, nicht aber, den ursprünglich einvernehmlich festgelegten Erbbauzins zu korrigieren. Auch eine spätere Erhöhungsvereinbarung, wie sie von den Klägern in zweiter Instanz unter Beweisantritt behauptet worden ist, wäre inso- weit, als sie sich auf die Zeit vor Ablauf der gesetzlichen Sperrfrist bezöge, nicht wirksam (s. das bereits angeführte Senatsurteil vom 14. Juli 1982).

Die dreijährige Sperrfrist war sonach erst Ende März 1983 abgelaufen und erst von diesem Zeitpunkt an können

die Kläger eine Erhöhung des Erbbauzinses verlangen, nicht dagegen schon ab August 1982. Der Revision ist daher, soweit sie angenommen worden ist, in vollem Umfang stattzugeben.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1 und 2, 97 ZPO.

Hagen

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Lambert-Lang.