

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 315 Abs. 3, 319

Haben die Parteien eines Erbbaurechtsvertrages für den Fall einer wesentlichen Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eine entsprechende Neufestsetzung des Erbbauzinses durch Vereinbarung, für den Fall des Nichtzustandekommens einer Vereinbarung die Neufestsetzung durch zwei Schiedsgutachter vereinbart, so kann jede Partei auf die Neufestsetzung durch Urteil klagen, wenn die andere die ihr obliegende Ernennung eines Schiedsgutachters trotz Vorliegens der Voraussetzungen ablehnt.

BGH, Urt. v. 30. März 1979 - V ZR 150/77 - OLG Hamm

LG Arnsberg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 150/77

URTEIL

Verkündet am
30. März 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Kurt F [REDACTED], Am S [REDACTED], A [REDACTED],

Beklagter, Revisionskläger und
Anschlußrevisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Engelbert Eberhard Freiherr von F [REDACTED],
A [REDACTED] - H [REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagter und
Anschlußrevisionskläger,

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

14

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 1979 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger,
Dr. Eckstein, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm
vom 16. Mai 1977 unter Zurückweisung des Rechts-
mittels im übrigen im Kostenpunkt und insoweit
aufgehoben, als der Beklagte zur Zahlung von
Zinsen aus dem Erbbauzins verurteilt worden ist.
In diesem Umfang wird die Klage abgewiesen.

Auf die Anschlußrevision des Klägers wird das
vorbezeichnete Urteil des Oberlandesgerichts
Hamm weiter insoweit aufgehoben, als es die Klage
abgewiesen hat. In diesem Umfang wird die Sache
zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an
das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des ersten Rechtszuges sowie 3/4 der
Kosten des Berufungsverfahrens und des Revisions-
verfahrens fallen dem Beklagten zur Last. Die
Entscheidung über die weiteren Kosten des Revi-
sionsverfahrens wird dem Berufungsgericht über-
tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Der Kläger hat an einem ihm gehörenden, 5 829 qm großen Grundstück durch notariellen Vertrag vom 9. August 1958 dem Beklagten ein Erbbaurecht auf die Dauer von 70 Jahren bestellt. Der Beklagte nutzt das Grundstück zu gewerblichen Zwecken.

Über den Erbbauzins ist in § 10 des Vertrages folgendes vereinbart worden:

- "1. Der Erbbauberechtigte hat für die Zeit vom 1. September 1958 ab einen jährlichen Erbbauzins von 933,-- DM am 1. September eines jeden Jahres im voraus zu zahlen.
2. Bei einer wesentlichen Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, worunter auch die Aufhebung des Preisstops für Pachtzinsen von Grundstücken zu verstehen ist, insbesondere auch bei einer Währungsänderung, soll eine den veränderten Verhältnissen entsprechende Neufestsetzung der Höhe des von dem Erbbauberechtigten zu entrichtenden Erbbauzinses durch Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten erfolgen. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, so soll über die Höhe des in Zukunft zu entrichtenden Erbbauzinses das in § 7 bestimmte Verfahren angewendet werden.
3. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den Erbbauzins in das Grundbuch eintragen zu lassen...."

In § 7 des Vertrages, der sich mit der Festsetzung des nach Beendigung des Erbbaurechts vom Grundstückseigentümer zu zahlenden Betrages befaßt, für die der gemeine Wert des Bauwerks Berechnungsgrundlage sein soll, ist folgendes Verfahren vorgesehen:

"Einigen sich die Parteien über den gemeinen Wert nicht, so wird er durch zwei Schiedsgutachter festgesetzt, von denen jede Partei einen ernannt. Einigen sich die Schiedsgutachter nicht, so entscheidet ein vom Landgerichtspräsidenten in A [REDACTED] erwählter Obmann."

Der Erbbauzins ist letztmals am 1. September 1962 nach Aufhebung des Preisstopps erhöht und auf jährlich 1 632 DM festgesetzt worden. Über eine am 18. Dezember 1975 und am 24. März 1976 vom Kläger verlangte erneute Erhöhung ist es zu keiner Einigung gekommen. Der Kläger benannte einen Schiedsgutachter zum Zweck der Neufestsetzung des Erbbauzinses; seiner Aufforderung an den Beklagten, ebenfalls einen Schiedsgutachter zu benennen, ist dieser nicht nachgekommen.

Der Kläger ist der Auffassung, seit der letzten Erhöhung des Erbbauzinses sei erneut eine wesentliche Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten, die eine weitere Erhöhung rechtfertige. Der Beklagte hat dies bestritten.

In erster Instanz hat der Kläger Verurteilung des Beklagten dahin beantragt, einen Schiedsgutachter zur Durchführung eines Schiedsverfahrens zu bestellen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im zweiten Rechtszug hat der Kläger beantragt, den Beklagten zu verurteilen, ab 1. Januar 1976 über den derzeit von ihm bezahlten Erbbauzins von 1 632 DM hinaus einen weiteren Betrag in Höhe von jährlich 2 432 DM, fällig am 1. September eines jeden Jahres, zu zahlen nebst 4 % Zinsen aus 1 621 DM seit dem 1. September 1976. Weiter hat er Verurteilung des Beklagten dahin begehrt, die Eintragung des erhöhten Erbbauzinses in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen. Hilfsweise hat der Kläger seinen erstinstanzlichen Antrag wiederholt. Den zusätzlich verlangten Betrag von jährlich 2 432 DM hat der Kläger in der Weise errechnet, daß er den Erbbauzins um denjenigen Prozentsatz erhöht, der sich als arithmetisches Mittel aus den Prozentsätzen ergibt, um welche die Indizes der Lebenshaltungskosten, der Löhne, der Gehälter, der Mieten und der Baukosten, sowie der Wert des Erbbaugrundstücks von 1962 bis 1975 angestiegen seien.

Das Oberlandesgericht hat dem Kläger eine Erhöhung des Erbbauzinses ab 1. Januar 1976 um jährlich 1 868 DM, fällig am 1. September eines jeden Jahres, sowie 4 % Zinsen von 1 868 DM seit 1. September 1976 zugesprochen; desgleichen hat es in diesem Umfang den Beklagten verurteilt, die Eintragung der Erhöhung in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf volle Abweisung der Klage weiter. Der Kläger erstrebt mit der Anschlußrevision eine Verurteilung des Beklagten auch insoweit, als das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen hat.

Entscheidungsgründe

A. Zur Revision

I. Zu Unrecht meint die Revision, die auf Zahlung und Abgabe einer Eintragungsbewilligung gerichteten Hauptanträge seien schon deshalb mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig, jedenfalls aber unbegründet, weil der Erbbaurechtsvertrag für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses im Streitfall ein Schiedsgutachtenverfahren vorsehe und daher dieser Weg eingehalten werden müsse.

1. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt:

Die Umstellung der Klage von dem Verlangen der Bestellung eines Schiedsgutachters auf Zahlung eines höheren Erbbauzinses sei eine sachdienliche Klagänderung. Denn in beiden Fällen habe sich das Gericht mit derselben Frage, nämlich der Frage der Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, zu befassen. Der Leistungsklage stehe auch die Schiedsgutachtenabrede nicht im Wege. Wenn, wie im vorliegenden Fall, eine Vertragspartei ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Bestellung eines Schiedsgutachters nicht nachkomme, brauche der Vertragspartner diese Bestellung nicht im Wege der Klage zu erzwingen, sondern könne in entsprechender Anwendung des § 315 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz BGB unmittelbar Klage auf Leistung eines höheren Erbbauzinses erheben, wobei der Leistungsumfang dann durch Urteil zu bestimmen sei. Dies folge aus dem Sinn des Schiedsgutachtenverfahrens, das

eine von dem umständlicheren gerichtlichen Verfahren losgelöste raschere Entscheidung ermöglichen wolle. Diese erstrebte Erleichterung trete nicht ein, wenn es, wie im vorliegenden Fall, schon zu einem Rechtsstreit über die Voraussetzungen des Schiedsgutachtenverfahrens komme und hierfür dieselben Gesichtspunkte maßgebend seien wie für die Frage des Umfangs der Änderung des Erbbauzinses; in einem solchen Fall könne die Durchführung des Schiedsgutachtenverfahrens sinnvollerweise nicht verlangt werden.

2. Die Revision weist insoweit zu Recht darauf hin, daß eine Befassung des Gerichts lediglich mit der Vorfrage, ob die Voraussetzungen des Schiedsgutachtenverfahrens gegeben sind, hier nicht schon zwangsläufig eine von den Parteien durch die Schiedsgutachterabrede erstrebte Vereinfachung vereitelt. Denn im vorliegenden Fall sind, wie sie zutreffend ausführt, mit der Prüfung, ob die Voraussetzung für das vereinbarte Schiedsgutachtenverfahren vorliegt und daher der Beklagte zur Bestellung eines Schiedsgutachters verpflichtet ist, sowie mit der Bejahung dieser Frage nicht auch schon alle Entscheidungsvoraussetzungen für die Frage gegeben, in welchem Umfang eine Erhöhung des Erbbauzinses gerechtfertigt ist. Vielmehr kann die - als Voraussetzung für eine Änderung des Erbbauzinses erforderliche - Feststellung, daß eine wesentliche Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten ist, bereits auf Grund einer mehr pauschalen Prüfung getroffen werden, während für die Frage, auf welchen Betrag der Erbbauzins in Anpassung an diese veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse festzusetzen ist, sowohl Feststellungen

über das konkrete Ausmaß der Veränderungen erforderlich sein können als auch eine Abwägung, welcher Einfluß auf die Höhe des Erbbauzinses diesen Veränderungen beizumessen ist und in welcher Gewichtung je nach den verschiedenen Teilgebieten des Wirtschaftslebens. Desgleichen wäre im Fall einer späteren gerichtlichen Überprüfung der durch die Schiedsgutachter getroffenen Leistungsbestimmung nach Maßgabe des § 319 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Halbsatz 1 BGB die Entscheidung des Gerichts möglicherweise vereinfacht: Die Prüfung hätte sich dann zunächst nur darauf zu erstrecken, ob das Schiedsgutachten offenbar unbillig ist; bei Verneinung dieser Frage hätte es sein Bewenden bei dem Schiedsgutachten, und nur bei Bejahung offenkundiger Unbilligkeit müßte das Gericht selbst die Leistung bestimmen.

Auf diese Gesichtspunkte kommt es jedoch dann nicht an, wenn - worauf das Berufungsgericht ebenfalls abgestellt hat - ein Vertragspartner seiner vertraglichen Verpflichtung zur Bestellung eines Schiedsgutachters zu Unrecht nicht nachkommt und das Verfahren dadurch verzögert. Bei vorbehaltener Leistungsbestimmung sieht das Gesetz sowohl in den Fällen, in denen die Bestimmung durch einen der Vertragspartner erfolgen soll, als auch in den Fällen der Leistungsbestimmung durch einen Dritten eine Bestimmung der Leistung durch Urteil für den Fall vor, daß der Bestimmungsberechtigte die Bestimmung verzögert, § 315 Abs. 3 Satz 2 letzter Halbsatz, § 319 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz und Abs. 2 BGB. Einer derartigen Verzögerung aber ist die Verzögerung gleichzuerachten, die ein Vertragsteil dadurch herbeiführt, daß er entgegen

der vertraglichen Absprache den Bestimmungsberechtigten, hier also den Schiedsgutachter, nicht benennt und es so durch sein vertragswidriges Verhalten dazu kommt, daß der Schiedsgutachter nicht tätig wird. In einem solchen Fall ist daher eine entsprechende Anwendung der angeführten Vorschriften geboten und der andere Vertragsteil somit berechtigt, unmittelbar auf Festsetzung der Leistung durch das Gericht anzutragen (ebenso - unter Berufung auf § 315 BGB neben § 64 Abs. 1 Satz 3 VVG - BGH Urt. vom 17. März 1971, IV ZR 209/69, NJW 1971, 1455, 1456; desgleichen - unter Berufung auf § 319 BGB - BGB-RGRK 12. Aufl. § 319 Rdn. 13 a.E. sowie Palandt/Heinrichs, BGB 38. Aufl. § 319 Anm. 2 d; vgl. auch BGHZ 57, 47, 52). Der von der Revision hervorgehobene Gesichtspunkt, daß damit die Einschaltung von "Sachverständigen", auf die es den Parteien gerade angekommen sei, entfalle, rechtfertigt keine andere Beurteilung: Ganz abgesehen davon, daß es auch im Rahmen der Leistungsbestimmung durch das Gericht dann, wenn dies - anders als im vorliegenden Fall (s. dazu nachfolgend unter II. 2. c) - erforderlich ist, zur Einschaltung von Sachverständigen kommen wird, ist es nach der in den §§ 315, 319 BGB getroffenen Regelung eben die vom Gesetz gewollte Folge, daß bei Verzögerung des ursprünglich vorgesehenen Verfahrens das Recht, die Leistung durch die in Aussicht genommene Person bestimmen zu lassen, entfällt und diese Aufgabe vom Gericht zu erfüllen ist.

Verzögerung im Sinn der §§ 315 Abs. 3, 319 BGB und deren entsprechender Anwendung ist auch nicht gleichbedeutend mit Verzug (§§ 284, 285 BGB) und setzt insbesondere kein Verschulden voraus; ausreichend ist vielmehr, daß die Handlung nicht innerhalb objektiv angemessener Zeit vorgenommen wird (RG JW 1912 S. 386 Nr. 6; Staudinger/Kaduk, BGB 10./11. Aufl. § 315 Rdn. 12; BGB-RGRK 12. Aufl. § 315 Rdn. 18). Wenn daher der Beklagte geglaubt hat, die Voraussetzungen für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses und damit - mangels Einigung zwischen den Parteien - für die Einleitung des Schiedsgutachtenverfahrens seien nicht gegeben, so fällt dies in sein Risiko.

3. Von diesem Ausgangspunkt her ist gegen die Auffassung des Berufungsgericht, der Kläger könne unmittelbar auf Leistung klagen, nichts zu erinnern:

Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum festgestellt, daß in der Zeit seit der letzten Anhebung des Erbbauzinses mit Wirkung vom 1. September 1962 bis zum Jahr 1975 eine wesentliche Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten ist. Mangels Einigung über eine erneute Erhöhung des Erbbauzinses war der Beklagte daher nach der vertraglichen Regelung verpflichtet, einen Schiedsgutachter zu benennen (ohne weiteres gälte dies auch dann, wenn die vertragliche Regelung dahin auszulegen sein sollte, daß die Schiedsgutachter nicht nur über die Höhe des künftig zu entrichtenden Erbbauzinses zu befinden haben sollten, sondern auch über das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Neufestsetzung); dies ist unstreitig trotz Aufforderung seitens des Klägers nicht geschehen. Für die Klage auf Zahlung eines Mehrbetrages

und damit auf Festsetzung des geschuldeten Erbbauzinses durch das Gericht fehlt daher weder das Rechtsschutzbedürfnis noch steht diesem Klagantrag entgegen, daß der Vertrag die Neufestsetzung durch Schiedsgutachter vorgesehen hatte.

II. 1. Hinsichtlich des Ausmaßes der in § 10 Abs. 2 des Erbbaurechtsvertrages vorgesehenen Anpassung ist das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei davon ausgegangen, daß hierfür dasselbe Kriterium maßgebend sein soll wie für die Voraussetzung einer Änderung, nämlich die wesentliche Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. Von Bedeutung hierfür seien, so führt das Berufungsgericht weiter aus, in erster Linie die Veränderung des Preis- und des Einkommensniveaus. Die Berücksichtigung auch der Einkommensverhältnisse sei hier deshalb erlaubt, weil beide Parteien aus dem Grundstück Einkünfte erzielten. Es erscheine daher gerechtfertigt, die Erhöhung zu bemessen nach dem Mittelwert des prozentualen Anstiegs, den in den Jahren 1962 bis 1975 einerseits die Lebenshaltungskosten (65 %), andererseits die tariflichen Stundenlöhne der Arbeiter (188 %) und die tariflichen Monatsgehälter der Angestellten (149 %) genommen hätten, womit sich eine Anhebung in Höhe von etwa 115 % und damit um einen jährlichen Betrag von 1 868 DM ergebe. Insoweit sei der Beklagte nach § 10 Abs. 3 des Erbbaurechtsvertrags auch verpflichtet, die für die Eintragung des erhöhten Zinses in das Erbbaugrundbuch erforderliche Eintragungsbewilligung zu erteilen.

2. Diese Ausführungen lassen entgegen der Auffassung der Revision keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten erkennen.

a) Die Revision wendet sich insbesondere gegen die Mitberücksichtigung der Steigerung der Löhne und Gehälter. Sie meint, es handle sich insoweit um Schritte zur Beseitigung sozialer Ungleichheit, welcher Gesichtspunkt jedoch im Verhältnis zwischen Erbbauberechtigtem und Erbbaupflichtetem ausscheiden müsse. Weiter stehe der Berücksichtigung dieser Indizes entgegen, daß - anders als etwa ein Vermieter - der Erbbauberechtigte für sein Grundstück so gut wie keine Unkosten zu tragen habe. Schließlich habe sich das Berufungsgericht ohne Prüfung darüber hinweggesetzt, daß der Beklagte die Richtigkeit der vom Kläger angegebenen Zahlen bestritten habe.

Diese Gesichtspunkte vermögen indes nicht zu widerlegen, daß die Steigerung der Löhne und Gehälter jedenfalls auch mitursächlich war für die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, was das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung als das maßgebende Kriterium angesehen hat. Der Berücksichtigung auch dieser Faktoren stehen weder Rechtsgründe entgegen noch ist ersichtlich, inwiefern dadurch gegen Billigkeitsgrundsätze verstoßen würde.

Was die vom Berufungsgericht seiner Berechnung zugrunde gelegten Prozentsätze betrifft, übersieht die Revision, daß diese Zahlen teilweise - wenn auch geringfügig - abweichen von den vom Kläger in der Berufungsbegründung angeführten und vom Beklagten bestrittenen

Zahlen. Ersichtlich hat danach das Berufungsgericht diese Zahlen nicht unbesehen übernommen, sondern sich insoweit eigene Kenntnis verschafft. Da die zur Erörterung stehenden Indizes amtlich veröffentlicht werden, bedurfte es auch keiner ausdrücklichen Begründung, auf welchem Weg sich das Berufungsgericht diese Kenntnis verschafft hat.

b) Auch mit ihrer weiteren Rüge, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß der Beklagte mit dem Erbbaugrundstück ein "Sumpfloch" übernommen und auf dem Grundstück hohe Beträge investiert habe, kann die Revision keinen Erfolg haben. Sie verkennt, daß es nur um eine Anpassung an inzwischen eingetretene Veränderungen geht und es daher auf den ursprünglichen Wert des Grundstücks, an dem sich die seinerzeitige erste Festsetzung des Erbbauzinses orientiert haben mag, nicht ankommt (vgl. Senatsurteil vom 20. Oktober 1972, V ZR 196/71, WM 1973, 42 unter a; weiter auch das zur Veröffentlichung vorgesehene Senatsurteil vom 15. Dezember 1978, V ZR 70/77). Eine durch den Beklagten bewirkte Wertsteigerung des Grundstücks hat das Berufungsgericht bei seiner Berechnungsweise jedenfalls nicht zu Lasten des Beklagten berücksichtigt. Andererseits ist nicht ersichtlich, inwiefern dieser Umstand zugunsten des Beklagten hätte in Rechnung gestellt werden müssen; dies wird Sache der Auseinandersetzung bei Ablauf des Erbbaurechts sein.

c) Schließlich geht auch die Revisionsrüge fehl, das Berufungsgericht hätte nicht ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen entscheiden dürfen. Hinsichtlich der unter b) erörterten Umstände gilt dies schon deshalb, weil deren Nichtberücksichtigung nicht zu beanstanden ist. Im übrigen hat die Revision nicht aufgezeigt, wofür im vorliegenden Fall eine besondere, nur durch einen Sachverständigen zu vermittelnde Sachkunde erforderlich gewesen wäre.

III. Soweit dagegen das Berufungsgericht dem Kläger Zinsen zugesprochen hat, kann das Urteil nicht von Bestand sein. Wie der Senat schon wiederholt ausgesprochen hat, 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, ohne daß es noch auf die Frage der Fälligkeit der Erbbauzinserhöhung ankäme.

B. Zur Anschlußrevision

Die Anschlußrevision wendet sich mit Erfolg dagegen, daß das Berufungsgericht die vom Kläger behauptete Steigerung des Wertes des Erbbaugrundstücks infolge des allgemeinen Anstiegs der Grundstückspreise nicht in seine Überlegung einbezogen, jedenfalls aber eine solche Einbeziehung nicht erkennbar gemacht hat.

Auch die Entwicklung der Grundstückspreise ist eine der Komponenten der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. Der Senat hat nun zwar schon wiederholt ausgesprochen, daß es, wenn ein Erbbauzins gemäß vertraglich vereinbarter Klausel den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen angepaßt werden soll, keinen ein für allemal verbindlichen Bewertungsmaßstab für eine derartige Neufestsetzung gibt; es können vielmehr je nach Lage des Einzelfalles der eine oder der andere Index oder mehrere von ihnen und auch in unterschiedlicher Gewichtung heranzuziehen sein und daher auch einmal der eine, einmal der andere vom Tatrichter zugrunde gelegte Maßstab als rechtsirrtumsfrei anerkannt werden (Senatsurteil vom 6. Oktober 1978, V ZR 132/76, WM 1979, 163 mit Nachweisen). Nachdem das Berufungsgericht aber selbst die Veränderungen des Preisniveaus (im Sinn der Lebenshaltungskosten) sowie der Einkommensverhältnisse nur als "in erster Linie" von Bedeutung bezeichnet hat, hätte es sich mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob und inwieweit auch noch weitere Bereiche des Wirtschaftslebens zu berücksichtigen waren. Jedenfalls wäre eine Begründung dafür, weshalb das Berufungsgericht nicht auch das Ansteigen der Grundstückspreise mitberücksichtigt hat, schon deshalb geboten gewesen, weil unstreitig der Grundstückspreis Grundlage der Berechnung der letzten Erbbauzinserhöhung war (unabhängig von dem Bestreiten des Beklagten, daß dabei von dem "richtigen" Grundstückspreis ausgegangen

worden sei). Desgleichen gab der Umstand, daß es sich im vorliegenden Fall nicht um ein zu Wohnzwecken, sondern um ein gewerblich genutztes Grundstück handelt und damit jedenfalls die Vorschrift des § 9 a ErbbauVO einer Berücksichtigung auch der Entwicklung der Grundstückspreise nicht entgegenstünde, Anlaß zu Erörterungen in dieser Richtung.

Das Berufungsgericht wird daher diese Prüfung nachzuholen und im Rahmen der ihm obliegenden Gesamtwürdigung darüber zu befinden haben, ob und inwieweit auch das Ansteigen der Grundstückspreise im vorliegenden Fall bei der Neufestsetzung des Erbbauzinses zu berücksichtigen ist.

C.

Nach alledem ist die Revision insoweit zurückzuweisen, als der Beklagte zur Zahlung eines über den bisher gezahlten Erbbauzins hinausgehenden Betrages von jährlich 1 868 DM verurteilt worden ist. Hinsichtlich der Verurteilung zur Zahlung von Zinsen aus dem Erhöhungsbetrag ist der Revision dagegen stattzugeben und die Klage abzuweisen. Soweit das Berufungsgericht die Klage wegen des den Betrag von 1 868 DM übersteigen-

den Teiles der vom Kläger geltend gemachten Ansprüche
abgewiesen hat, bedarf es der erneuten Verhandlung und
Entscheidung der Sache durch das Berufungsgericht.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Linden

Vogt