

11

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ErbbauVO § 9

Zur Auslegung einer Erbbauzinsanpassungsklausel unter dem Gesichtspunkt, von welchem Anfangszeitpunkt an die für eine Erhöhung maßgebenden Kriterien beurteilt werden sollen.

ErbbauVO § 9 a Abs. 1 Satz 2

Wird bei Weitergeltung der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Anpassungsklausel durch Vereinbarung der Erbbauzins dadurch auf eine neue Basis gestellt, daß bei nominell gleichbleibendem Erbbauzins das Erbbaurecht auf ein weiteres Grundstück erstreckt wird, so ist unter Vertragsabschluß im Sinne des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO diese Vereinbarung zu verstehen (Ergänzung zu dem Senatsurteil vom 27. Mai 1981, V ZR 20/80, NJW 1981, 2567, 2568 = WM 1981, 1054, 1055).

BGH, Urt. v. 26. Februar 1988 - V ZR 155/86 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 155/86

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
26. Februar 1988
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Alfred L [REDACTED], J [REDACTED]straße 34, G [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Lucia Maria Johanna T [REDACTED],

2. Wilhelm T [REDACTED],

beide wohnhaft B [REDACTED]straße 115, H [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

WIII

11

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1988 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 24. April 1986 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 von Erbbauzinsen.

Der Ehemann der Klägerin zu 1 und Vater des Klägers zu 2 bestellte durch notariellen Vertrag vom 6. November 1959 den Eltern des Beklagten je zur ideellen Hälfte ein Erbbaurecht bis zum 31. Dezember 2058 an dem damaligen Grundstück Gemarkung B [REDACTED] Flur 7 Flurstück 72, das später



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

aufgeteilt wurde in die Flurstücke 406-409. Als Erbbauzins waren nach dem Vertrag jährlich im voraus 2.000 DM zu entrichten. In § 14 des Vertrages ist weiter folgendes vereinbart:

"Die Vertragsschliessenden sind sich darüber einig, daß der Erbbauzins dem Grundstückswert angemessen sein muß.
Insbesondere gilt dies bei grundlegender und nachhaltiger Änderung der Währungsverhältnisse. Den Parteien steht das Recht zu, bei Änderung der Wertrelationen eine Neufestsetzung des Erbbauzinses herbeizuführen. Diese Vereinbarung hat nur schuldrechtliche Wirkung und kann dinglich nicht gesichert werden."

Durch notariellen Vertrag vom 25. April 1963 erstreckten die Vertragsparteien das Erbbaurecht auch auf die Parzelle 73. Der Erbbauzins sollte jedoch weiterhin - jetzt für das Erbbaurecht an beiden Grundstücken - 2.000 DM betragen. Später wurde der Vater des Beklagten alleiniger Erbbauberechtigter. Im Jahr 1965 wurde eine Aufteilung des Erbbaurechts in ein solches an den Parzellen 406-409 mit einem Erbbauzins von 1.500 DM und ein solches an der Parzelle 73 mit einem Erbbauzins von 500 DM vereinbart. Mit Wirkung vom 1. März 1975 wurde der Erbbauzins einvernehmlich auf jährlich insgesamt 2.800 DM angehoben.

Das Grundstückseigentum ist inzwischen im Wege der Erbfolge auf die Kläger übergegangen; Erbbauberechtigter ist nunmehr der Beklagte.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 1982 forderten die Kläger vom Beklagten Zahlung eines Erbbauzinses von insgesamt 7.256,90 DM. Sie verlangen diese Erhöhung unter Berufung auf einen entsprechenden Anstieg der Lebenshaltungskosten und der Bruttoverdienste der Arbeiter und Angestellten. Denn es seien, wie unstreitig ist, die Lebenshaltungskosten - selbst bei Vernachlässigung des Anstiegs von 1959 bis 1962 - bis August 1982 um 121,8 % und die Bruttoverdienste von 1959 bis 1981 um 403,89 % gestiegen, was einen Mittelwert von 262,845 % ergebe.

Die Kläger haben beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie ab 1. März 1983 einen jährlichen Erbbauzins für das Erbbaurecht an den Flurstücken 406-409 von 5.442,67 DM (statt bisher 2.100 DM) und für das Erbbaurecht an dem Flurstück 73 von 1.814,23 DM (statt bisher 700 DM) zu zahlen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt er seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Voraussetzungen für die von den Klägern verlangten Erhöhungen seien gegeben, da bei einer unstreitigen Steige-

rung der Lebenshaltungskosten und Einkommen seit 1959 um mindestens 262,845 % eine grundlegende und nachhaltige Änderung der Währungsverhältnisse eingetreten sei. Eine inflationäre Entwicklung brauche nicht gegeben zu sein, da aus § 14 Abs. 1 und 3 des Erbbaurechtsvertrages folge, daß der Erbbauzins in einer vernünftigen Relation zum Wert des Grundstücks stehen und bei einer Änderung dieser Relation eine Änderung des Erbbauzinses möglich sein solle.

Auch § 9 a Abs. 1 ErbbauVO stehe dem Erhöhungsbegehren nicht entgegen. Denn bei der Bestimmung der durch diese Vorschrift gezogenen, an der seit Vertragsabschluß eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse orientierten Billigkeitsgrenze sei - ohne Berücksichtigung des Grundstückswertes - mit jeweils gleicher Gewichtung abzustellen einerseits auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten, andererseits der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie der Angestellten in Industrie und Handel. Dies ergebe nach dem unstreitigen Parteivortrag eine Steigerung von mindestens 262,845 % seit dem 6. November 1959, über die das Erhöhungsverlangen der Kläger nicht hinausgehe. Auf diesen Steigerungssatz sei abzustellen, weil unter "Vertragsschluß" im Sinne des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO die Vereinbarung zu verstehen sei, in der die Anpassungsklausel enthalten sei, und nicht etwa der Zeitpunkt der letzten Erhöhung. Daß der Beklagte nach seiner Behauptung aus dem Objekt lediglich Defizite erziele, könne in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt werden.

II.

Diese Ausführungen sind in verschiedener Hinsicht fehlerhaft.

1. Das Berufungsgericht hat insbesondere nicht hinreichend auseinandergehalten, welche Ansprüche an sich aus der vertraglichen Anpassungsregelung folgen würden und welchen Einfluß hierauf die durch § 9 a Abs. 1 ErbbauVO gezogene Billigkeitsschranke hat. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (s. etwa BGHZ 75, 279, 282 f unter b; Senatsurteile v. 30. April 1982, V ZR 31/81, NJW 1982, 2382, 2383 unter I. 2. und vom 17. Oktober 1986, V ZR 267/85, WM 1986, 1475, 1477 unter II. 1.) ist stets zunächst zu prüfen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang auf Grund der vertraglichen Vereinbarungen ein Erhöhungsanspruch gegeben ist. Durch die vertragliche Regelung wird in jedem Fall die oberste Anspruchsgrenze gezogen; nur wenn hiernach ein Erhöhungsanspruch zu bejahen ist, ist die Billigkeitsprüfung nach § 9 a Abs. 1 ErbbauVO anzuschließen, die zu einer Einschränkung des vertraglichen Anspruchs führen kann.

2. a) Was einen Erhöhungsanspruch der Kläger allein auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen betrifft, versteht der Senat die Ausführungen des Berufungsgerichts (BU 7 unter 1.) als Auslegung des § 14 des Erbbaurechtsvertrages vom 6. November 1959 dahin, daß Voraussetzung für einen Erhöhungsanspruch eine nach dem Anstieg der Lebenshaltungskosten und der Einkommen zu beurteilende grundlegende und nachhaltige Änderung der Währungsverhältnisse sein soll; für den Umfang der Erhöhung soll dagegen die Aufrechterhal-

tung einer "vernünftigen Relation" zwischen Grundstückswert und Erbbauzins maßgebend sein. Diese Auslegung ist für das Revisionsgericht bindend. Einen durchgreifenden Verfahrensfehler hat die Revision nicht dargetan. Einer vertraglichen Anknüpfung an den Grundstückswert und einer Berücksichtigung dieses Kriteriums bei der Prüfung des vertraglich an sich bestehenden Anspruchs steht auch § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO nicht entgegen.

b) Die Auslegung ist indes unvollständig. Das Berufungsgericht hat nicht geprüft, von welchem Anfangszeitpunkt an nach dem Willen der Vertragsparteien die Entwicklung der Währungsverhältnisse und des Grundstückswerts beurteilt werden sollen. Es befaßt sich insoweit allein mit der Frage, an welchen Zeitpunkt im Rahmen der Billigkeitsprüfung nach § 9 a Abs. 1 ErbbauVO anzuknüpfen ist. Da weitere tatsächliche Feststellungen zur Frage des zeitlichen Anknüpfungspunkts im Rahmen des § 14 des Erbbaurechtsvertrages ersichtlich nicht mehr in Betracht kommen, ist der Senat berechtigt, die Klausel in dieser Hinsicht selbst auszulegen (BGHZ 65, 107, 112).

Der Vertragswortlaut gibt insoweit keinen ausdrücklichen Anhaltspunkt. Da davon auszugehen ist, daß die Parteien eine vernünftige Regelung gewollt haben, ist die Anpassungsklausel nach ihrem Sinn und Zweck dahin auszulegen, daß eine Änderung des Erbbauzinses jeweils dann - aber auch nur dann - verlangt werden kann, wenn die dafür vereinbarten Voraussetzungen, beurteilt vom Zeitpunkt der letzten Erhöhung an, erneut gegeben sind. Bestimmte Zeitabstände oder ein bestimmtes Ausmaß der Änderung der Währungsverhältnisse

zwischen aufeinander folgenden Zinsanpassungen schreibt der Vertrag nicht vor. Bei einer stetigen Rückbeziehung auf die bei Vertragsschluß am 6. November 1959 bestehenden Verhältnisse würde daher nach erstmaligem Eintritt der Erhöhungsvoraussetzungen schon jede auch nur geringe Veränderung der Verhältnisse in gleicher Richtung erneut die Voraussetzungen für eine Erhöhung erfüllen, so daß es laufend zu weiteren Zinserhöhungen in kürzesten Zeitabständen kommen könnte. Dies kann von den ursprünglichen Vertragsparteien nicht gewollt gewesen sein. Es ist vielmehr anzunehmen, daß nach einer Anpassung eine erneute Erhöhung erst nach einer erneuten erheblichen Veränderung der maßgebenden Verhältnisse verlangt werden kann.

Nach der letzten Erhöhung ab 1. März 1975 beträgt nach den vom Kläger vorgetragenen Indexzahlen, die der Beklagte nicht bestritten hat, der Anstieg der Lebenshaltungskosten bis zum 1. März 1983 34,05 %, der Anstieg der Bruttoverdienste der Industriearbeiter sowie der Angestellten in Industrie und Handel im Schnitt 50,15 %, woraus sich ein Mittelwert von 42,1 % ergibt. Auch eine solche Veränderung stellt nach Ansicht des Senats eine grundlegende und nachhaltige Änderung der Währungsverhältnisse im Sinne der vereinbarten Anpassungsklausel dar (s. auch BGB-RGRK/Räfle, 12. Aufl. ErbbauVO § 9 Rdn. 42 m.w.N.).

c) Das Berufungsgericht hat weiter übersehen, daß nach seiner eigenen Auslegung der Umfang eines Erhöhungsanspruchs sich danach richten soll, daß eine vernünftige Relation zwischen dem Grundstückswert und dem Erbbauzins wiederhergestellt wird. Es hätte daher der Feststellung bedurft, ob und

in welchem Umfang der Wert der Erbbaugrundstücke sich in dem Zeitraum vom 1. März 1975 bis zum 1. März 1983 verändert hat; die von den Klägern behauptete Erhöhung von 110 DM pro qm auf mindestens 170 DM pro qm hat der Beklagte bestritten.

2. a) Bei der Billigkeitsprüfung nach § 9 a Abs. 1 ErbbauVO, der der nach dem Vertrag gegebene Anspruch zu unterziehen ist, hat gemäß Satz 3 dieser Vorschrift die Änderung des Grundstückswertes grundsätzlich außer Betracht zu bleiben; die in Satz 4 der Vorschrift angeführten Ausnahmefälle hat das Berufungsgericht verneint. Insoweit ist es daher auf der Grundlage der ständigen Rechtsprechung des Senats (BGHZ 75, 279, 283 ff; 77, 188, 190 ff; 87, 198) zutreffend davon ausgegangen, daß maßgebendes Kriterium hierfür der aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten einerseits und der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie der Angestellten in Industrie und Handel andererseits zu bildende Mittelwert ist.

b) Mit Erfolg wendet sich die Revision jedoch dagegen, daß das Berufungsgericht bei seiner Prüfung den Tag des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages, in dem die Anpassungsklausel enthalten ist, also den 6. November 1959, zugrunde gelegt hat. Zwar kann der Revision nicht darin gefolgt werden, daß maßgebender Anknüpfungszeitpunkt die im Jahr 1975 getroffene Erhöhungsvereinbarung sein müsse; wohl aber hätte das Berufungsgericht, worauf sich die Revision hilfsweise beruft, auf den Zeitpunkt des notariellen Vertrages vom 25. April 1963 abstellen müssen, mit welchem die ursprünglichen Vertragsparteien das Erbbaurecht auf die Parzelle 73 erstreckt haben mit der Abrede, daß es gleichwohl bei einem

Erbbauzins von 2.000 DM verbleiben und auch die übrigen Vertragsbestimmungen weitergelten sollen.

Es ist zwar richtig, daß grundsätzlich an diejenige Vereinbarung anzuknüpfen ist, die die Anpassungsklausel enthält (BGHZ 68, 152, 154 ff). Unter Umständen kann aber auch eine andere Beurteilung geboten sein. So hat der Senat bei einer grundlegenden, nicht nur Nebenpunkte betreffenden Änderung der Anpassungsklausel diese spätere Vereinbarung als maßgebenden zeitlichen Bezugspunkt angesehen (Senatsurt. v. 28. September 1979, V ZR 18/78, NJW 1980, 588). Das gleiche gilt bei einer nur unwesentlichen Änderung der Anpassungsklausel, wenn dabei der Erbbauzins auf eine neue Basis gestellt worden ist (Senatsurt. v. 27. Mai 1981, V ZR 20/80, NJW 1981, 2567). In Anknüpfung an die in diesen Urteilen angestellten Überlegungen gilt Entsprechendes, wenn, wie im vorliegenden Fall, der Erbbauzins unter Übernahme der bisher geltenden Anpassungsklausel dadurch auf eine neue Basis gestellt worden ist, daß bei nominell gleichbleibendem Erbbauzins das Erbbaurecht auf ein weiteres Grundstück erstreckt worden ist (s. auch BGB-RGRK/Räfle, 12. Aufl. ErbbauVO § 9 a Rdn. 15). Auch hier ist sinnvoller, dem Gesetzeszweck entsprechender zeitlicher Bezugspunkt für die in § 9 a Abs. 1 ErbbauVO vorgesehene Kontrolle derjenige Zeitpunkt, in welchem die Parteien den Erbbauzins bei Weitergeltung der ursprünglichen Anpassungsklausel der Sache nach neu - d.h. nicht im Rahmen einer bereits bestehenden Anpassungsverpflichtung - festgesetzt haben. Auch in einem solchen Fall legen die Parteien den Erbbauzins einschließlich Anpassungsklausel neu fest auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt gegebenen, ihnen bekannten wirtschaftlichen

Verhältnisse und bedürfen nur eines Schutzes gegenüber unerwarteten künftigen Entwicklungen.

c) Soweit schließlich das Berufungsgericht es in diesem Zusammenhang für unerheblich gehalten hat, daß der Beklagte nach seiner Behauptung aus dem Objekt nur Defizite erziele, ist die tatrichterliche Würdigung entgegen der Ansicht der Revision nicht zu beanstanden.

III.

Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Die Sache ist zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Eine Entscheidung in der Sache selbst durch den Senat - auf der Grundlage der durch § 9 a Abs. 1 ErbbauVO gezogenen Schranke - ist nicht möglich, da nicht auszuschließen ist,

daß der aus dem Vertrag folgende Anspruch, der in jedem Fall die Obergrenze bildet, hinter dem zurückbleibt, was nach § 9 a Abs. 1 ErbbauVO noch nicht zu beanstanden wäre.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Räfle