

Berichtigter Leitsatz!

Es wird gebeten, diesen Leitsatz gegen den bereits übersandten auszutauschen.

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 242 Bb; ErbbauVO § 9

Zur Frage einer Anpassung des Erbbauzinses in Fällen, in denen die Parteien die Vereinbarung einer Anpassungsklausel wegen vermeintlicher Unzulässigkeit unterlassen haben.

BGH, Urt. v. 23. April 1976 - V ZR 167/74 - OLG Hamm

LG Arnsberg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
23. April 1976

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V ZR 167/74

in dem Rechtsstreit

der G Wohnungsgenossenschaft im H
eGmbH in L, vertreten durch ihren Vorstand
Direktor Alfons B in L,

Beklagten, Revisionsklägerin
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von
-

gegen

Christian Freiherr von D-R von P,
L, Haus R,

Kläger, Revisionsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 23. April 1976 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern,
Offterdinger, Dr. Grell und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Hamm vom 1. April 1974 wird zurückgewiesen.

Auf die Revision der Beklagten wird dieses
Urteil aufgehoben, soweit es zu ihrem Nach-
teil erkannt hat. Die Berufung des Klägers
gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des
Landgerichts Arnsberg vom 10. März 1972
wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch Vertrag vom 19. Mai 1950, ergänzt durch Ver-
trag vom 26. Mai 1952, hat der Rechtsvorgänger des Klägers
der beklagten Wohnungsgenossenschaft ein Erbbaurecht an
einem noch zu vermessenden Gelände bestellt, das nach Ab-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

zug von Straßenland und Eigenheimparzellen noch 26 406 qm groß ist. Der jährliche Erbbauzins wurde damals für die Zeit ab 1955 auf 0,0449 DM/qm festgesetzt und bisher von der Beklagten bezahlt. Der Kläger begehrt Erhöhung auf 0,70 DM/qm und hat demgemäß zuletzt beantragt, die Beklagte für das Jahr 1972 und das erste Halbjahr 1973 zur Zahlung von insgesamt 27 786,30 DM nebst Zinsen abzüglich geleisteter 1 778,52 DM zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat unter Zubilligung von 0,15 DM/qm der Klage in Höhe von 4 162,83 DM stattgegeben und im übrigen die Abweisung bestätigt.

Mit den vom Oberlandesgericht zugelassenen Revisionen verfolgen der Kläger seinen abgewiesenen Klagteil und die Beklagte ihren Antrag auf volle Klagabweisung weiter. Jede Partei beantragt Zurückweisung der gegnerischen Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht verneint eine vertragliche Zinsanpassungsvereinbarung, auch eine dahingehende ergänzende Vertragsauslegung. Insoweit ist ein Rechtsirrtum weder gerügt noch erkennbar.

Das Berufungsurteil bejaht dem Grunde nach einen Anpassungsanspruch kraft Gesetzes, nämlich wegen Wegfalls der objektiven Geschäftsgrundlage, weil sich die Grundstückspreise in der Zeit zwischen 1950 und 1972 in einem Ausmaß verändert hätten, daß ein weiteres Festhalten an der ursprünglichen Vertragsregelung für den Kläger zu einem untragbaren Ergebnis führen würde (§ 242 BGB). Der Höhe nach bemißt es den angepaßten Erbbauzins für den eingeklagten Zeitraum nach der allgemeinen Preissteigerung von 1950 bis 1972 (75 %) zuzüglich eines Billigkeitszuschlags ($\frac{2}{3} + \frac{1}{7}$) auf 0,15 DM/qm = 5 941,35 DM, abzüglich der gezahlten 1 778,52 DM. Hiergegen wendet sich die Revision der Beklagten schon hinsichtlich des Anspruchsgrundes mit Erfolg:

II.

Auch beim Fehlen einer vertraglichen Anpassungsklausel kann allerdings die Beeinträchtigung des Gleichgewichtsverhältnisses von Leistung und Gegenleistung eine Abweichung vom ursprünglichen Vertragsinhalt dann rechtfertigen, wenn sich die maßgeblichen Umstände derart grundlegend und einschneidend geändert haben, daß ein weiteres Festhalten am ursprünglichen Vertrag zu einem mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr vereinbaren Ergebnis führen würde (vgl. die Kalförderzins-Urteile des Senats vom 14. Oktober 1959 - V ZR 9/58, vom 21. Dezember 1960 - V ZR 56/60 und vom 2. November 1965 - V ZR 95/64, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 34, 39 und 49, sowie die Erbbauzins-Urteile vom 18. Oktober 1968 - V ZR 93/65, WM 1969, 64, vom 29. März 1974 - V ZR 128/72, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 71, und vom 23. Januar 1976 - V ZR 76/74, ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt). Es

kann aber entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts nicht davon abgesehen werden, von welchen Vorstellungen sich die Parteien (oder wenigstens die eine in für die andere erkennbarer Weise) haben leiten lassen. Hier hat der Rechtsvorgänger des Klägers nach der Feststellung des Tatrichters nicht die Vorstellung gehabt, der Wert des Erbbaugrundstücks werde sich während der gesamten Vertragsdauer nicht oder nicht wesentlich ändern. Dann aber hat er das Risiko einer wesentlichen Äquivalenzverschiebung bewußt in Kauf genommen. Schon deshalb ist unter diesem Gesichtspunkt für eine Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Verhältnisse kein Raum.

Das Berufungsgericht hat unterstellt, daß der Rechtsvorgänger des Klägers bei Vertragsschluß irrig von der Vorstellung ausgegangen ist, Anpassungsklauseln in Erbbaurechtsverträgen seien unzulässig. Es hat weiter zu diesem Punkt unterstellt, daß insoweit auch die sonstigen Voraussetzungen eines Fehlens der (subjektiven) Geschäftsgrundlage gegeben seien. Es hat aber gemeint, daß eine deshalb etwa gebotene Anpassung aus dem Grund nicht erörtert werden müsse, weil sie nicht über die in seinen weiteren Ausführungen gezogenen Grenzen hinausgehen könne. Folgt man dem hinsichtlich des Fehlens einer Geschäftsgrundlage wegen irriger Rechtsauffassung, so könnte doch für eine Anpassung des Vertrags nach § 242 BGB nur Raum sein, wenn das Festhalten am Vertrag so, wie er ohne Gleitklausel zustandegekommen ist, für den Kläger nicht zumutbar wäre. Diese Voraussetzung ist nicht gegeben:

Das Oberlandesgericht begnügt sich bei seiner unter anderem rechtlichem Gesichtspunkt erfolgten Zumutbarkeitserörterung mit der Prüfung, inwieweit die Erhöhung der Grundstückspreise von 1950 bis 1972 über die Erhöhung der allgemeinen Lebenshaltungskosten hinausgegangen ist, stellt für Bauland eine solche Mehrerhöhung von 600 % fest und erklärt deshalb ein Festhalten für den Erbbaurechtsbesteller an der ursprünglichen Erbbauzinsvereinbarung als untragbar. Es mag offen bleiben, ob daran nicht schon rechtsfehlerhaft ist, daß das Oberlandesgericht auf die Preisentwicklung bei Bauland abgestellt hat und nicht auf die bei Ackerland, das das Erbbaugelände nach dem Vortrag der Beklagten bei Vertragschluß noch gewesen ist. Rechtlich zu beanstanden ist jedenfalls, daß das Oberlandesgericht maßgeblich auf die Entwicklung von Bodenpreisen überhaupt abstellt:

Der erkennende Senat hält die Bodenpreise wegen ihrer gerade in den sechziger Jahren in ungesundem Maße erfolgten Steigerung nicht für das maßgebliche Entscheidungskriterium. Er hat dies im Urteil vom 20. Oktober 1972 - V ZR 137/71 (LM ErbbauVO § 9 Nr. 9) ausgesprochen für die Frage nach dem Umfang einer Erbbauzinserhöhung, die dem Grunde nach auf eine vertragliche Anpassungsklausel gestützt war; der dort noch hervorgehobene Gesichtspunkt, daß es sich um Wohnraum handelte, den der Erbbauberechtigte selbst bewohnte, hat angesichts der zwischenzeitlichen Entwicklung der Gesetzgebung seine Bedeutung verloren (vgl. § 9a ErbbauVO in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 8. Januar 1974, BGBl I S. 41). Im genannten Urteil vom 29. März 1974 ist auch bei fehlender Anpassungsklausel dem Steigen der Bodenpreise eine untergeordnete Rolle zugewiesen für die

im vorliegenden Rechtsstreit ebenfalls zu entscheidende Frage des Anspruchsgrundes unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Hieran ist festzuhalten.

Sonstige außerordentliche Umstände, die allein oder in Verbindung mit jener Bodenpreisentwicklung und dem genannten Rechtsirrtum zur Bejahung eines Anpassungsanspruchs führen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Erhöhung der Lebenshaltungskosten seit Vertragsschluß, die als Maßstab für die Grenzen der Tragbarkeit in Betracht kommt, liegt allerdings nach tatrichterlicher Feststellung höher als in den Entscheidungsfällen von 1968 (45 %) und Januar 1976 (52,4 %), nämlich bei 75 %; aber auch damit ist angesichts des Risikocharakters eines solchen langjährigen Vertrags jene Tragbarkeitsgrenze noch nicht überschritten. Daß der Vertrag für den Besteller Versorgungscharakter gehabt hätte (vgl. BGHZ 61, 31), ist weder festgestellt noch geltend gemacht.

Nach allem fehlt es im vorliegenden Fall an den Voraussetzungen für eine Änderung des schuldrechtlichen Erbbauzinses gemäß § 242 BGB für den eingeklagten Zeitraum. Die Revision der Beklagten ist begründet, die auf eine weitere Zinserhöhung gerichtete Revision des Klägers ist unbegründet.

Hill

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein