

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 168/82

URTEIL

Verkündet am
28. Oktober 1983
Conzatti,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Engelbert Eberhard F[REDACTED] v. FÜ[REDACTED],
Z[REDACTED] H[REDACTED] S[REDACTED], A[REDACTED] 1-H[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Michael Sch[REDACTED],
2. Brigitte Sch[REDACTED],
beide T[REDACTED], A[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Oktober 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 19. April 1982 wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Ein Rechtsvorgänger des Klägers bestellte einem Rechtsvorgänger der Beklagten durch notariellen Vertrag vom 8. 1950 an einer ihm gehörenden, noch zu vermessenden Grundfläche von etwa 9 190 qm ein Erbbaurecht auf die Dauer von 90 Jahren. Der Erbbauberechtigte hatte das Gelände schon mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut. Als Erbbauzins wurde, ausgehend von einem Grundstückspreis von 1,65 DM je qm und einer 4 %igen Verzinsung, ein ab 1. März 1950 jährlich im voraus zu zahlender Betrag von 0,066 DM je qm = 606,50 DM vereinbart, der in das Grundbuch eingetragen werden sollte. In § 9 Abs. 2 des Vertrages heißt es:

- 3 -

"Bei einer wesentlichen Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere 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 den Erbbauberechtigten erfolgen..."

Nach Weiterverkauf des Erbbaurechts wurde die Erbbaurechtsfläche durch notariellen Vertrag vom 1. 1955 auf 4 316 qm verringert und - unter Aufrechterhaltung aller übrigen Vertragsbestimmungen - der jährliche Erbbauzins auf 400 DM festgesetzt. Gemäß Vereinbarung vom 1. 1967 wurde der Erbbauzins mit Wirkung ab 1. 1967 auf 1 031 DM erhöht. Anders als die früher vereinbarten Beträge wurde dieser Erbbauzins nicht in das Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 28. Februar 1980 verlangte der Kläger eine weitere Anhebung mit Wirkung vom 1. März 1980 an auf jährlich 1 970 DM.

Die Beklagten entsprachen diesem Erhöhungsbegehren insoweit, als sie nunmehr einen jährlichen Erbbauzins von 1 329,32 DM entrichten.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagten zu verurteilen, für das Jahr 1980/81 einen Rückstand von 640,68 DM und für die folgende Zeit über den bisher entrichteten Betrag hinaus jährlich weitere 640,68 DM an ihn zu zahlen sowie die Eintragung eines um 1 570 DM erhöhten jährlichen Erbbauzinses in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen.



Das Landgericht hat entsprechend einem Teilanerkennnis der Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage dem auf Eintragungsbewilligung gerichteten Antrag hinsichtlich eines um 929,32 DM erhöhten Erbbauzinses entsprochen.

Das Berufungsgericht hat auch den beiden Zahlungsanträgen teilweise, nämlich in Höhe von jährlich 195,05 DM, stattgegeben und dementsprechend die Beklagten des weiteren verurteilt, die Eintragung eines um 1 124,37 DM erhöhten Erbbauzinses zu bewilligen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seine Klagansprüche in vollem Umfang weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Nach Ansicht des Berufungsgerichts wäre bei einer Prüfung allein auf der Grundlage der vereinbarten Anpassungsklausel dem Erhöhungsverlangen des Klägers in vollem Umfang stattzugeben:

Das Berufungsgericht sieht sowohl für die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Erbbauzinserhöhung verlangt werden kann, als auch dafür, in welchem Umfang dies gegebenenfalls geschehen kann, nach der vereinbarten Anpassungsklausel dieselben Kriterien als maßgebend an, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Beurteilung der "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" im Sinn des § 9 a Abs. 2 (gemeint wohl:

§ 9 a Abs. 1 Satz 2) ErbbauVO maßgebend seien. Abzustellen sei also auf den Durchschnitt einerseits der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen, andererseits des Mittelwertes der Bruttolöhne der Arbeiter in der Industrie und der Gehälter der Angestellten in Industrie und Handel. Hinsichtlich der Löhne sei dabei der Index des Wochenverdienstes und nicht derjenige des Stundenlohnes zugrunde zu legen. Aus den im Statistischen Jahrbuch 1980 (S. 446, 452, 488) für die Jahre von 1967 bis 1979 veröffentlichten Daten errechne sich für die Lebenshaltungskosten eine Steigerung um 66,72 %, für die Löhne um 159,34 %, für die Gehälter um 165,27 % und damit eine maßgebende Steigerungsrate von 114,52 %.

Eine Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse in diesem Umfang aber sei als "wesentliche" Veränderung im Sinn der vereinbarten Anpassungsklausel anzusehen und es wäre sonach eine Erhöhung des bisherigen Erbbauzinses von 1 031 DM um 114,52 % auf 2 211 DM gerechtfertigt.

2. Diesen Ausführungen des Berufungsgerichts schließt sich die Revision ausdrücklich an. Sie sind aus Rechtsgründen auch nicht zu beanstanden. Insbesondere steht es im Einklang mit der Senatsrechtsprechung, hinsichtlich der Bruttolöhne der Arbeiter in der Industrie auf die den Wochenverdienst betreffenden Indexzahlen abzustellen (vgl. etwa die in dem Senatsurteil vom 27. Mai 1981, V ZR 20/80, WM 1981, 1054, 1055 unter 2. d angeführten Daten).

II.

1. Das Berufungsgericht hält die Klage aber deshalb für nur teilweise begründet, weil die durch § 9 a Abs. 1 ErbbauVO eingeführte Billigkeitsschranke hier nicht die volle Durchsetzung der nach dem Vertrag an sich gegebenen Ansprüche gestatte. Es hat hierzu ausgeführt:

Maßgebend sei hier die seit 1950 eingetretene Entwicklung, wobei allerdings die Bruttoverdienste der Angestellten vernachlässigt werden müßten (BGHZ 77, 194, 201), weil der Index hierfür nur für die Zeit ab 1957 veröffentlicht worden sei. Insoweit errechne sich (wiederum nach den Daten des Statistischen Jahrbuchs 1980 aaO) für die Lebenshaltungskosten ein Anstieg um 138,53 % und für die Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie um 731,72 %, im Mittel also eine Steigerungsrate von 435,13 %. Bei einem Ausgangserbbauzins für die inzwischen noch verbliebene Erbbaufläche von (0,066 DM x 4 316 =) 284,86 DM gestatte dies lediglich eine Anhebung auf insgesamt 1 524,37 DM. Da inzwischen von den Beklagten jährlich bereits 1 329,32 DM entrichtet würden, seien diese demnach lediglich noch zur Zahlung eines weiteren Erbbauzinses von jährlich 195,05 DM verpflichtet.

Der zulässige Erhöhungsbetrag liege nicht etwa deshalb höher, weil die für die Bewertung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse maßgebenden Indizes bis zur letzten mündlichen Verhandlung am 19. April 1982 weiter angestiegen seien. Denn zu entscheiden sei über das vom Kläger zum 1. März 1980 gestellte Erhöhungsverlangen. An diesem halte der Kläger fest, so daß eine weitere Anhebung durch die dreijährige Sperrfrist des § 9 a Abs. 1 Satz 5 ErbbauVO ausgeschlossen werde.

Es sei auch nicht gerechtfertigt, über die allgemeine Obergrenze des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO deswegen hinauszugehen, weil das Erbbaurecht in der Zeit des Grundstückspreisstopps bestellt worden sei. Denn Änderungen der Grundstückswertverhältnisse - hier durch Aufhebung des Grundstückspreisstopps - hätten nach § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO außer den in Satz 4 genannten Fällen außer Betracht zu bleiben. Die Ausnahmegvorschrift des Satzes 4 greife hier jedoch nicht ein, da weder eine Fallgestaltung der dort ausdrücklich angeführten Art vorliege, noch der Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages während der Zeit des Grundstückspreisstopps als ein Umstand mit Einzelfallcharakter anzusehen sei; er betreffe mindestens ein Viertel aller Erbbaurechtsverträge.

Der dem Kläger auf Grund der Preisstoppvorschriften entstandene Nachteil habe auch kein solches Ausmaß erreicht, daß allein deswegen eine weitere Anpassung unter Billigkeit Gesichtspunkten in Betracht käme. Denn nach seinem Vorbringen, daß an sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein Erbbauzins von 0,087 DM angemessen gewesen wäre, handle es sich nur um eine Differenz von 31,82 %.

2. a) Demgegenüber vertritt die Revision den Standpunkt, daß hier wegen der Bestellung des Erbbaurechts zur Zeit des Grundstückspreisstopps eine weitere Erhöhung des Erbbauzinses als zulässig anzusehen und auch geboten sei. Der Umstand, daß damals infolge des zu niedrig angesetzten Bodenwertes auch kein angemessener Erbbauzins habe vereinbart werden können, dürfe bei der Bemessung einer "billigen" Erhöhung nicht unberücksichtigt bleiben, da es sonst zu einer Weiterwirkung der beseitigten Preisbindung käme.

Dieser Angriff bleibt jedenfalls im Ergebnis ohne Erfolg:

Ob § 9 a Abs. 1 ErbbauVO eine über die Regelschranke des Satzes 2 dieser Vorschrift hinausgehende Erhöhung eines Erbbauzinses gestattet, wenn das Erbbaurecht unter der Geltung des Preisstopps für Grundstücke bestellt und die Höhe des vereinbarten Erbbauzinses dadurch beeinflusst worden ist, hat der Senat bisher noch nicht entschieden (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 1981, V ZR 20/80, NJW 1981, 2567, 2568 unter c); die vom Berufungsgericht zur Stützung seiner Meinung herangezogenen Ausführungen BGHZ 77, 194, 202 beziehen sich auf die in jenem Fall von der Klägerin aufgestellte Behauptung, sie habe bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages im März 1939 selbst den damals üblichen Erbbauzins nicht in voller Höhe verlangt. Die Frage kann auch hier auf sich beruhen. Denn selbst wenn man entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts in § 9 a Abs. 1 Satz 4 ErbbauVO eine Grundlage für die Möglichkeit erblickt, abweichend von der Ausschlußvorschrift des vorangehenden Satzes 3 solche Änderungen der Grundstückswertverhältnisse - nach welchen Maßstäben auch immer - zu berücksichtigen, die ihre Ursache in dem Wegfall von Preisstoppvorschriften haben, die bei Bestellung des Erbbaurechts galten, so könnte dies im Einzelfall doch nur dann zu einer über die Regelschranke hinausgehenden Erhöhung führen, wenn eine solche weitere Anhebung des Erbbauzinses bei Berücksichtigung aller Umstände des Falles billig wäre. Das folgt schon aus Satz 1 des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO und wird durch den Satz 4 ausdrücklich klargestellt. Auch das Vorliegen dieser Voraussetzung aber hat das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung verneint unter Berufung auf den eigenen Vortrag des Klägers, daß an sich bei Vertragsabschluß ein Erbbauzins in Höhe von 0,087 DM je qm

und Jahr angemessen gewesen wäre. Gehe man nämlich von diesem Betrag aus, so ergäbe sich zum 1. März 1980 nur eine weitere Erhöhung um 485,05 DM von 1 524,37 DM auf 2 009,42 DM. Der danach dem Kläger durch den Preisstopp entstandene Nachteil aber sei nicht so groß, daß deswegen unter Billigkeitsgesichtspunkten eine weitere Anpassung in Betracht käme (S. 14 Abs. 2 des Berufungsurteils). Daß diese tatrichterliche Würdigung in fehlerhafter Weise, etwa unter Außerachtlassung einschlägigen Parteivortrags, zustande gekommen wäre, hat die Revision nicht gerügt.

b) Nicht zu beanstanden ist auch, daß das Berufungsgericht nicht den Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung, sondern das zum 1. März 1980 gestellte und aufrechterhaltene Erhöhungsverlangen des Klägers als zeitlich maßgebenden Endpunkt für die Beurteilung angesehen hat, welche Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Vertragsabschluß eingetreten sind. Einer anderen Handhabung stünde die Sperrfrist des § 9 a Abs. 1 Satz 5 ErbbauVO entgegen.

III.

Nach alledem ist die Revision des Klägers unbegründet
und daher zurückzuweisen mit der Kostenfolge des § 97
Abs. 1 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Räfle

Dr. Lambert-Lang