

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 191/82

URTEIL

Verkündet am: 3. Februar 1984

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Karl-Hermann A [REDACTED], H [REDACTED], Ha [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Horst R [REDACTED], E [REDACTED], Ha [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Februar 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 23. Juli 1982 wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Durch notariellen Vertrag vom 1. 1957 bestellte der Kläger an einem ihm gehörenden, 289 qm großen Grundstück dem Beklagten vom 1. August 1956 ab ein Erbbaurecht auf 99 Jahre. Der Beklagte errichtete auf diesem Grundstück ein Eigenheim.

Als Erbbauzins ist in § 4 des Vertrages "für die Dauer des Erbbaurechts" ein jährlicher Betrag von 0,30 DM je qm = 86,70 DM vereinbart worden, zahlbar in Halbjahresraten jeweils im voraus zum 1. August und 1. Februar eines jeden Jahres. Weiter enthält dieser § 4 in Absatz 3 folgende Bestimmung:

- 3 -

"Anstatt des Geldes ist der Grundstückseigentümer berechtigt, 700 Gramm Roggen pro qm und Jahr vom Erbbauberechtigten zu verlangen, wenn jeweils 1 Monat vor Fälligkeit dem Erbbauberechtigten hiervon Mitteilung gemacht wird, Erfüllungsort ist Hameln."

Der Kläger hat vorgetragen, mit der "Roggenklausel" sei eine Anpassung des Erbbauzinses an die allgemeine Kaufpreisentwicklung beabsichtigt gewesen. Als Folge der EG-Agrarmarktordnung sei dieser Zweck jedoch nicht erreicht worden. Es müsse daher im Wege ergänzender Vertragsauslegung eine Anpassung nach Maßgabe des Mittelwertes der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen und der Entwicklung der Arbeitseinkommen (diese berechnet nach dem Mittel des Anstiegs der Löhne der Arbeiter in der Industrie und der Gehälter der Angestellten in Industrie und Handel) vorgenommen werden. Zum 1. Februar 1981 ergebe dies eine Steigerungsrate von 297,06 % und damit eine Erhöhung des Erbbauzinses je qm und Jahr um 0,89 DM auf 1,19 DM.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, vom 1. Februar 1981 bis zum 31. Juli 2055 einen weiteren Erbbauzins von jährlich 257,21 DM (= 0,89 DM je qm) zu zahlen sowie zuzustimmen, daß die in § 4 Abs. 3 des Erbbaurechtsvertrages enthaltene Roggenklausel durch eine vom Kläger im einzelnen formulierte neue Vereinbarung ersetzt werde. Nach dieser neuen Vereinbarung sollte der vereinbarte Erbbauzins wertbeständig sein und jede Vertragspartei eine deswegen erforderliche Anpassung unter Orientierung an der Änderung der allgemeinen wirtschaft-



lichen Verhältnisse verlangen können, wobei als Maßstab die bereits erwähnten Kriterien (Entwicklung der Lebenshaltungskosten und der Einkommen seit August 1956) dienen sollten; eine Änderung sollte erstmals zum 1. Februar 1981 vorgenommen werden und weitere Anpassungen frühestens nach Ablauf von jeweils drei Jahren, sofern sich dann der Bezugsindex jeweils um mindestens 10 % nach oben oder unten verändert haben sollte.

Der Beklagte hat sich auf den Standpunkt gestellt, daß die Parteien seinerzeit ein Wahlschuldverhältnis vereinbart hätten. Gegen eine Erhöhung des Erbbauzinses nach Maßgabe der Entwicklung des allgemeinen Lebenshaltungskostenindex sei jedoch nichts einzuwenden.

Das Landgericht hat - auf der Grundlage des Anstiegs der Lebenshaltungskosten für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen - dem Kläger ab 1. Februar 1981 einen weiteren Erbbauzins von 0,39 DM je qm und Jahr zuerkannt; im übrigen hat es die Klage abgewiesen.

Der Kläger hat Berufung eingelegt und mit diesem Rechtsmittel eine Anpassung des Erbbauzinses nicht nur nach Maßgabe der Entwicklung der Lebenshaltungskosten, sondern auch der Einkommen weiterverfolgt. Seinen Zahlungsantrag hat er daher in voller Höhe aufrechterhalten. Seinen Antrag auf Zustimmung zur Änderung des § 4 Abs. 3 des Erbbaurechtsvertrages hat er nunmehr auf eine Klausel des Inhalts gerichtet, daß jede Partei eine Neufestsetzung des Erbbauzinses, der wertbeständig sein solle, jeweils nach Ablauf von wenigstens drei - hilfsweise fünf - Jahren

verlangen kann, wenn der bereits in dem früheren Antrag bezeichnete Bezugsindex (Mittel aus dem Anstieg einerseits der Lebenshaltungskosten und andererseits der Einkommen, dieser wiederum errechnet aus dem Mittel des Anstiegs der Arbeiterlöhne und der Angestelltingehälter) seit der jeweils voraufgegangenen Festsetzung um mehr als 10 % gestiegen oder gefallen ist; die Neufestsetzung selbst soll nach dem selben Schema erfolgen und jeweils dem Ursprungserbbauzins von 0,30 DM je qm und Jahr hinzugerechnet werden; sofern eine Einigung nicht erzielt werden kann, soll das Gericht durch Urteil entscheiden. Hilfsweise hat der Kläger beantragt, festzustellen, daß jede Partei auf Grund des Erbbaurechtsvertrages eine Neufestsetzung des Erbbauzinses nach Maßgabe der in dem Zustimmungsantrag angeführten Einzelheiten verlangen kann.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seine zweitinstanzlichen Anträge in vollem Umfang weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht teilt die Ansicht des Landgerichts, daß der Kläger zwar eine Anpassung des Erbbauzinses an die allgemeinen Lebenshaltungskosten, nicht aber auch an die Entwicklung der Löhne und Gehälter beanspruchen könne:

Die in dem Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Roggenklausel sei dahin zu verstehen, daß der Kläger den Gegenwart der vorgesehenen Getreidemenge in Geld als Erbbauzins sollte fordern können, um durch eine solche Anpassung des Erbbauzinses an den Roggenpreis einen Verlust der Kaufkraft des Geldes auszugleichen. Die Vertragsparteien seien offensichtlich davon ausgegangen, daß der Preis des Grundnahrungsmittels Roggen für die allgemeine Preisentwicklung und damit für den Geldwert repräsentativ sei, daß sich also der Roggenpreis etwa in gleicher Weise entwickeln werde wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Diese Erwartung habe sich indes nicht erfüllt. Denn während die allgemeinen Lebenshaltungskosten von 1958 bis 1978 eine Steigerung um 96,18 % erfahren hätten, sei der Roggenpreis auf Grund eines faktischen Preisstopps infolge der EG-Agrarmarktordnung weit hinter dieser Entwicklung zurückgeblieben und im gleichen Zeitraum nur um 5,11 % gestiegen. Da somit die Roggenklausel nicht geeignet sei, den Kläger vor Kaufkraftverlusten zu schützen, sei es nicht zu beanstanden, daß das Landgericht den Erbbauzins entsprechend der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen zum 1. Februar 1981 um 128,79 % auf 0,69 DM je qm und Jahr angehoben habe (§ 242 BGB).

Eine Anpassung des Erbbauzinses (auch) an die allgemeine Einkommensentwicklung habe den Parteien dagegen offensichtlich nicht vorgeschwebt. Dies sei mit der vereinbarten Roggenklausel nicht angestrebt worden und sei damit auch nicht erreichbar gewesen.

Unter diesen Umständen gehe auch das Feststellungsverlangen des Klägers fehl, wie das Landgericht ebenfalls zutreffend angenommen habe.

II.

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

1. Zu Unrecht meint sie, der Kläger könne eine Anhebung des Erbbauzinses ab 1. Februar 1981 nicht nur nach Maßgabe des Anstiegs, den die allgemeinen Lebenshaltungskosten seit Abschluß des Erbbaurechtsvertrages genommen haben, verlangen, sondern nach Maßgabe einer gleichgewichtigen Berücksichtigung auch des Ansteigens der Löhne und Gehälter in diesem Zeitraum.

Auch die Revision wendet sich nicht gegen die tatrichterlichen Feststellungen, die Parteien hätten bei Vertragsabschluß auf Grund ihrer Annahme, der Roggenpreis werde sich etwa in gleicher Weise entwickeln wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten, mit der vereinbarten Roggenklausel das Ziel verfolgt, den Kläger gegen einen Verlust der Kaufkraft des Geldes abzusichern. Nicht zu beanstanden ist auch die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Anknüpfung des Erbbauzinses an eine bestimmte Menge Roggen bzw. an deren Wert in Geld wegen der staat-

lichen Einflußnahmen auf den Roggenpreis in Wirklichkeit kein geeignetes Mittel war, den Kläger vor Kaufkraftverlusten des Geldes zu schützen (s. hierzu sowie zum folgenden auch das Senatsurteil BGHZ 81, 135, das eine gleichlautende Vertragsklausel zum Gegenstand hat); dabei kann hier dahingestellt bleiben, ob und inwieweit dies - auf Grund damaliger innerstaatlicher Maßnahmen - bereits für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses galt oder erst eine Folge der Einführung der EG-Agrarmarktordnung war. Jedenfalls konnte das Berufungsgericht auf der Grundlage seiner Feststellungen eine ergänzende Vertragsauslegung vornehmen. Es konnte auf diesem Wege dann auch zu dem Ergebnis gelangen, daß eine Anhebung des Erbbauzinses nach Maßgabe der Entwicklung der Lebenshaltungskosten dem entspreche, was die Parteien vereinbart hätten, wenn ihnen die Ungeeignetheit einer Anbindung des Erbbauzinses an den Roggenpreis bewußt gewesen wäre und wenn sie dabei die Gebote von Treu und Glauben beachtet hätten. Denn die Preisindizes für die Lebenshaltung sind ein unmittelbarer Spiegel der Preisentwicklung, eine hieran orientierte Anpassung bewirkt daher einen Ausgleich des Kaufkraftschwundes der Währungseinheit (BGHZ 75, 279, 286), und eben dies war von den Parteien gewollt.

Eine Berücksichtigung auch der Entwicklung der Einkommen dagegen läge nicht mehr im Rahmen dieses von den Parteien bei Vertragsabschluß verfolgten Zieles, sondern würde dazu führen, auch die Änderungen des Lebensstandards in den Erbbauzins einfließen zu lassen (BGHZ 75, 279, 286). Dies aber hätte nichts mehr mit der Schließung einer Vertragslücke zu tun, die Voraussetzung für jede ergänzende

Vertragsauslegung ist (BGHZ 23, 282, 285) und die hier auf der Grundlage der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen (nur) darin besteht, daß die Parteien - unbewußt - eine zur Erreichung ihres Vertragswillens nicht geeignete Regelung getroffen haben. Die Revision zeigt auch keinen Tatsachenvortrag auf, der Anlaß zu der Prüfung hätte geben müssen, ob nicht auch eine Berücksichtigung des Ansteigens der Einkommen von den Parteien gewollt gewesen wäre, wenn sie daran gedacht hätten oder wenn sie damals mit einer solchen wirtschaftlichen Entwicklung, wie sie inzwischen eingetreten ist, gerechnet hätten.

Daß eine andere Regelung den Belangen der Vertragsparteien oder einer von ihnen besser entsprechen würde, rechtfertigt für sich allein keine ergänzende Auslegung. Ebensowenig ist dies dann der Fall, wenn sich die Folgen eines Vertrages für eine der Parteien als Härte oder als unangemessen herausstellen (Piper in BGB-RGRK 12. Aufl. § 157 Rdn. 100 m.N.). Der Hinweis der Revision darauf, daß nach der Rechtsprechung des Senats im Fall eines wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage unter Gesichtspunkten der Billigkeit (§ 242 BGB) zu gewährenden Ausgleichs eine Berücksichtigung sowohl der Entwicklung der Lebenshaltungskosten als auch der Einkommen geboten ist (BGHZ 77, 194, 200), führt daher hier zu keinem anderen Ergebnis. Was die Ausführungen in dem Senatsurteil BGHZ 75, 279, 283 betrifft, so werden diese von der Revision mißverstanden, wenn sie meint, die Berücksichtigung auch der Einkommensentwicklung im Rahmen der nach § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO anzustellenden Prüfung sei zwingend ein Ausfluß der Billigkeit. Es handelt sich dort vielmehr zunächst um die Feststellung, was unter der "Änderung der allgemeinen wirt-

schaftlichen Verhältnisse" im Sinn dieser Gesetzesvorschrift zu verstehen ist; dieses objektive Kriterium wiederum aber soll nur die allgemeine obere Grenze dessen darstellen, was - in der Regel - als nicht unbillig angesehen werden kann.

2. a) Wie schon aus den Ausführungen unter 1. folgt, besteht auch kein Anspruch des Klägers auf Einwilligung in die von ihm begehrte Änderung des § 4 Abs. 3 des Erbbauvertrages.

Der Revision kann auch nicht darin gefolgt werden, daß diesem Antrag jedenfalls unter Beschränkung der vom Kläger formulierten Vertragsbestimmung auf die Veränderung der Lebenshaltungskosten - also unter Wegfall der die Änderung der Einkommen betreffenden Passagen - stattzugeben wäre. Einem solchen Urteilsausspruch stünde hier bereits die Vorschrift des § 308 ZPO entgegen. Denn jedenfalls wäre die zur Erörterung stehende Änderung nicht - als ein "Weniger" - vom Klagantrag umfaßt. Zwar sind in den letzten Jahrzehnten die Einkommen stets stärker angestiegen als die Lebenshaltungskosten, so daß eine Wert sicherungsklausel, die eine Berücksichtigung sowohl des Anstiegs der Lebenshaltungskosten als auch der Einkommen vorsah, bisher zu jeweils stärkeren Erhöhungen der gesicherten Geldschuld führte als eine Klausel, die lediglich an den Anstieg der Lebenshaltungskosten anknüpfte. Da die künftige Entwicklung jedoch nicht vorauszusehen und daher nicht auszuschließen ist, daß die Lebenshaltungskosten einmal stärker ansteigen werden als die Einkommen, kann sich diese Situation auch in das Gegenteil verkehren. Mit der Verurteilung zur Zustimmung zu einer Anpassungsklausel, die nicht, wie beantragt, auf die Entwicklung der Lebenshaltungs-

kosten und der Einkommen, sondern nur auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten abstellt, würde daher dem Kläger möglicherweise mehr zugesprochen als er beantragt hat.

b) Aus denselben Gründen kann auch dem hilfsweise erhobenen Feststellungsantrag weder in vollem Umfang noch teilweise (unter Abstellen lediglich auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten) entsprochen werden.

III.

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

Dr. Thumm

Räfle

Dr. Eckstein

Lambert-Lang

Vogt