

361

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 242 Bb; ErbbauVO § 9

Zur Frage der Erhöhung eines im Jahr 1952 vereinbarten Erbbauzinses bei Fehlen einer vertraglichen Anpassungsklausel.

- a) Ohne konkrete anderweitige Anhaltspunkte ist davon auszugehen, daß bis zu einem Geldwertschwund um $\frac{3}{5}$ der Erbbaurechtsbesteller bei Vertragsabschluß das Risiko übernommen hat; desgleichen ist bis zu dieser Grenze der vereinbarte Erbbauzins grundsätzlich noch als wenigstens annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht anzusehen (Ergänzung zu BGHZ 91, 32, 34 ff und 94, 257 ff).
- b) Hinsichtlich der Frage nach dem Umfang des vom Erbbaurechtsbesteller bei Vertragsabschluß übernommenen Risikos und nach der Zumutbarkeit des Festhaltens an dem vereinbarten Erbbauzins gelten für Erbbaurechte, die zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, dieselben Grundsätze wie für Erbbaurechte, die Wohnzwecken dienen.
- c) Bei der Beurteilung, ob eine einen Anspruch auf Erbbauzinserhöhung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage rechtfertigende Äquivalenzverschiebung eingetreten ist, ist auch dann der gesamte Zeitraum seit Abschluß des schuldrechtlichen Erbbaurechtsbestellungsvertrags zu berücksichtigen, wenn das Erbbaurecht veräußert worden ist, sofern der Erwerber in die sich aus dem erwähnten Vertrag für den Erbbaurechtsnehmer ergebenden Pflichten eingetreten ist.

BGH, Urt. v. 21. Februar 1986 - V ZR 195/84 - OLG Schleswig
LG Lübeck

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 195/84

URTEIL

Verkündet am: 21. Februar 1986

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Johannes Sch[REDACTED], C[REDACTED], B[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Hans G[REDACTED], S[REDACTED] Straße [REDACTED], St[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 12. Juli 1984 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 eines Erbbauzinses. Eine Anpassungsklausel ist nicht vereinbart.

Durch notariellen Vertrag vom 25. August 1952 bestellte das Land Schleswig-Holstein als Eigentümer dem Kaufmann Rieckhoff an einem 2 537 qm großen Grundstück ein Erbbau-recht für die Zeit vom 1. Oktober 1951 bis zum 31. September 2011 zum Zweck der Errichtung eines Verkaufsstandes mit Imbiß- und Trinkhalle. Diese Halle wird heute noch betrieben; eine Grundstücksnutzung zu Wohnzwecken findet nicht statt.



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



Als Erbbauzins wurde ein Betrag von jährlich 532 DM vereinbart, zu zahlen ab 1. Oktober 1951 vierteljährlich im voraus. Durch notariellen Änderungsvertrag vom 3. Dezember 1952 wurde das Erbbaurecht auf eine Grundstücksfläche von 2 334 qm beschränkt unter Herabsetzung des jährlichen Erbbauzinses auf 490 DM.

Mit notariellem Vertrag vom 8. November 1979 verkauften die Erben des Kaufmanns R. [REDACTED] das Erbbaurecht an den Beklagten. In § 6 dieses Vertrages heißt es u.a., daß dieser in den Erbbaurechtsvertrag (einschließlich aller Änderungen) eintrete und gegenüber dem Grundstückseigentümer alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernehme.

Das Land Schleswig-Holstein verkaufte durch notariellen Vertrag vom 3. März 1980 einen 2 265 qm großen - nach dem Vertrag verselbständigten - Teil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an den Kläger. In § 7 dieses Vertrages wird auf die Verträge vom 25. August 1952, 3. Dezember 1952 und 8. November 1979 hingewiesen; weiter heißt es dort, der Käufer übernehme das Erbbaurechtsverhältnis als Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsausgeber.

Mit Schreiben vom 25. Februar 1982 verlangte der Kläger unter dem Gesichtspunkt einer nach Treu und Glauben gebotenen Anpassung an die seit Bestellung des Erbbaurechts eingetretene Änderung der Verhältnisse vom Beklagten eine Erhöhung des jährlichen Erbbauzinses ab 1. März 1982 um 2 087,89 DM und damit um 426,10 %. Dies entspreche dem aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten (der mittleren Verbrauchergruppe) in der Zeit von Oktober 1951 bis Dezember 1981 um 146,6 % und der Erhöhung der Arbeiterlöhne während dieses Zeitraumes um 706,5 % gebildeten Mittelwert.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, über den bisher gezahlten Erbbauzins hinaus vom 1. März 1982 bis 31. September 2011 jährlich weitere 2 087,89 DM an den Kläger zu zahlen nebst 13 % Zinsen aus 2 087,89 DM seit 1. März 1982. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In der zweiten Instanz hat der Kläger beantragt, den Beklagten zur Zahlung eines weiteren jährlichen Betrages von 2 087,89 DM vom 1. März 1982 - hilfsweise vom 1. Oktober 1982 - an bis zum 31. September 2011 zu verurteilen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht ist unter Hinweis auf das Urteil des erkennenden Senats BGHZ 91, 32 (= WM 1984, 773) zu-
treffend davon ausgegangen, daß auch bei Fehlen einer Anpassungsklausel eine Änderung des vereinbarten Erbbauzinses aus Billigkeit Gesichtspunkten ausnahmsweise in Betracht kommen kann, wenn das ursprüngliche Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung infolge der eingetretenen Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse so stark gestört ist, daß die Grenze des von den Vertragsparteien übernommenen Risikos überschritten wird und es unzumutbar wäre, die benachteiligte Vertragspartei an dem Vereinbarten festzuhalten. Es hat weiter ausgeführt:

Der Senat neige dazu, die danach für eine Erhöhung des Erbbauzinses zu verlangenden subjektiven Voraussetzungen im vorliegenden Fall zu bejahen. Nach seiner Überzeugung hätten die ursprünglichen Vertragsparteien, auf deren Vorstellungen es insoweit ankomme, zwar mit gewissen Schwankungen gerechnet, aber nicht damit, daß der Wert des vereinbarten Erbbauzinses sich in derart rasantem Tempo, wie geschehen, mindern würde. Daß die Parteien dieses Rechtsstreits erst durch Kauf von Erbbaurecht und Grundstück am 8. November 1979 bzw. 3. März 1980 Nachfolger der Vertragschließenden geworden seien, spiele keine Rolle; es sei nicht ersichtlich, daß etwa der Kläger auf Rechte auf Grund einer sich anbahnenden Äquivalenzstörung hätte verzichten wollen.

Diese Störung habe indes noch nicht die Opfergrenze erreicht, die ein Festhalten an dem vereinbarten Erbbauzins unzumutbar erscheinen lassen würde. Maßgebend dafür sei - im Anschluß an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs - allein der Umfang des Kaufkraftschwundes, wie er sich aus der Änderung der Lebenshaltungskosten für einen Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt ergebe. Der Index dieser Lebenshaltungskosten habe im Jahresschnitt für 1951 49,7, für 1952 50,8 und für 1981 122,8 Punkte betragen, was eine Steigerung um 147,1 bzw. 141,7 % bedeute. Dies entspreche einem Geldwertschwund von 59,53 bzw. 58,63 %, also um weniger als $\frac{3}{5}$, wo der Bundesgerichtshof derzeit die Grenze zu ziehen scheine (BGHZ 91, 32). Aber selbst wenn man den Lebenshaltungskostenindex für das Jahr 1982, der 129,2 Punkte betrage, zugrunde legen würde - was allerdings nur für eine ab Beginn des Jahres 1983 geforderte Erhöhung möglich sei - und damit zu einem Geldwertschwund zwischen 61,53 % und 60,68 % komme, so wäre auch dies nach seiner, des Berufungsgerichts, Ansicht noch nicht ausreichend für die Annahme einer Risikoüberschreitung.

2. Diese Ausführungen tragen die angefochtene Entscheidung nicht.

a) Das Berufungsgericht stellt sich jedenfalls insoweit in Gegensatz zu der Rechtsprechung des erkennenden Senats, an der festzuhalten ist, als es davon ausgeht, auch bei einem Geldwertschwund um mehr als 3/5 sei die Grenze des von dem Erbbaurechtsbesteller bei Vertragsabschluß übernommenen Risikos noch nicht überschritten. Wenn diese Entwicklung erreicht ist, ist grundsätzlich eine Risikoüberschreitung anzunehmen (BGHZ 91, 32, 34/35; ebenso das erst nach Erlaß des Berufungsurteils ergangene Urteil BGHZ 94, 257, 260/261 unter b). Bei einem Kaufkraft- und Geldwertschwund um mehr als 60 % kann auch der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins grundsätzlich nicht mehr als eine wenigstens annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht angesehen werden (BGHZ 94, 257, 259/260 mit Hinweisen auf BGHZ 90, 227 und 91, 32). Konkrete Anhaltspunkte, die im vorliegenden Fall für gegenteilige Wertungen sprechen könnten, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt.

b) Die aufgezeigten Grundsätze sind aber - entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht - auch umgekehrt als Richtschnur dafür anzusehen, bis zu welcher Grenze grundsätzlich von einer Risikoübernahme des Erbbaurechtsbestellers auszugehen und der vereinbarte Erbbauzins grundsätzlich noch als eine wenigstens annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht anzusehen ist. Ohne konkrete anderweitige Anhaltspunkte im Einzelfall hinsichtlich eines jeden dieser beiden Kriterien ist daher solange, als der Kaufkraftschwund noch nicht 60 % überschritten hat, ein Erhöhungsanspruch nicht gerechtfertigt. Etwas anderes kann auch dann nicht gelten, wenn, wie dies hier nach den vom Berufungsgericht für 1. März und 1. Oktober 1982 zugrunde gelegten Zahlen der Fall ist, der

Geldwertschwund nur um ein Geringes hinter dieser Grenze zurückbleibt. Die Bestimmung eines Grenzwertes verlöre sonst ihren Sinn.

Was die konkreten Umstände des vorliegenden Falles betrifft, so verweist die Revision lediglich darauf, daß die Senatsurteile BGHZ 75, 279 und 91, 32 Fälle von Wohnbebauung der Erbbaurechtsgrundstücke zum Gegenstand hätten, so daß § 9 a ErbbauVO anwendbar gewesen sei. Der Umstand, daß im vorliegenden Fall das Erbbaurecht gewerblichen Zwecken dient, rechtfertigt indes keine Abweichung von den bisher aufgestellten Grundsätzen. Für die Frage nach dem Umfang des vom Erbbaurechtsbesteller übernommenen Risikos gibt dieser Unterschied - Wohnzwecke oder gewerbliche Zwecke - ohnehin nichts her. Aber auch für die Frage, ob ein Entgelt noch als einigermaßen tragbar anzusehen ist, erscheint auch bei Erbbaurechten, die zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, die Kaufkraft des vereinbarten Entgelts als das geeignete Bezugs-kriterium und ist ein Kaufkraftschwund bis zu 60 % grundsätzlich als noch hinnehmbar anzusehen, bei einem Überschreiten dieser Grenze dagegen grundsätzlich eine Erhöhung als geboten zu erachten. Zu Unrecht meint die Revision, der Senat habe sich in diesem Zusammenhang bisher an § 9 a ErbbauVO orientiert, der ohnehin nur eingreift, wenn eine Anpassungsklausel vereinbart ist. Soweit in dem hier interessierenden Zusammenhang auf BGHZ 75, 279, 286 (eine Entscheidung, die ein Wohnzwecken dienendes Erbbaurecht mit vereinbarter Anpassungsklausel zum Gegenstand hat) verwiesen worden ist (s. etwa BGHZ 86, 167, 170/171 und 91, 32, 34), geschah dies lediglich insoweit, als die Aussagekraft der Lebenshaltungskostenindizes für den Kaufkraftschwund der Währungseinheit dargelegt werden sollte.

Sonstige besondere Umstände des vorliegenden Falles, die für einen niedrigeren Ansatz der "Opfergrenze" sprechen könnten, sind nicht ersichtlich.

c) Zu Recht macht die Revision weiter geltend, daß bei der Feststellung des seit Vertragsabschluß tatsächlich eingetretenen Umfangs des Kaufkraftschwundes nicht auf Jahres-, sondern auf Monatsindizes abzustellen gewesen wäre und daß das Berufungsgericht auf diesen Gesichtspunkt hätte hinweisen müssen. Denn es bliebe sonst unter Umständen die während des Großteils eines Jahres eingetretene wirtschaftliche Entwicklung unberücksichtigt, was nicht gerechtfertigt wäre. Unter diesem Gesichtspunkt kann auch bei einem aus § 242 BGB hergeleiteten Erhöhungsanspruch im Ergebnis nichts anderes gelten als im Rahmen der Billigkeitsprüfung nach Maßgabe des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO (zu letzterem s. BGHZ 87, 198, 201/202 unter c); in beiden Fällen ist eine Anknüpfung an den jeweils aktuellsten Zeitpunkt geboten.

Die von der Revision mitgeteilten Monatsindizes würden bereits zum 1. März 1982 einen Kaufkraftschwund von mehr als 60 % ergeben (und zwar auch dann, wenn man als Ausgangspunkt den Jahresindex 1952 nehmen würde).

3. Die angefochtene Entscheidung stellt sich auch nicht aus sonstigen Gründen - ganz oder teilweise - als richtig dar (§ 563 ZPO):

Das Berufungsgericht geht ersichtlich davon aus, daß der Kläger nicht nur das Eigentum an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück und der Beklagte nicht nur das Erbbaurecht (als dingliches Recht) erworben hat, sondern daß beide Parteien auch in die Rechte und Pflichten eingetreten sind, die sich für ihre Rechtsvorgänger aus dem schuldrechtlichen Erbbaurechts-

bestellungsvertrag vom 25. August 1952 in seiner geänderten Fassung vom 3. Dezember 1952 ergaben. Auf dieser Grundlage hat das Berufungsgericht bei der Feststellung der eingetretenen Äquivalenzverschiebung zu Recht den gesamten Zeitraum seit Abschluß des Erbbaurechtsvertrags unabhängig von der zwischenzeitlichen Veräußerung sowohl des Erbbaurechts als auch des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks berücksichtigt. Hinsichtlich der Veräußerung des Grundstücks folgt dies bereits aus dem - zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehenen - Senatsurteil vom 20. Dezember 1985, V ZR 96/84. Mit dem Eintritt des Klägers in die Rechte, die sich für das Land Schleswig-Holstein aus dem mit dem Kaufmann Rieckhoff geschlossenen Vertrag ergaben, ist auch die Rechtsposition in vollem Umfang auf den Kläger übergegangen, die sich auf der Grundlage dieses Vertrages wegen des fortschreitenden Geldwertschwundes für den ursprünglichen Erbbaurechtsbesteller in Richtung auf die Entstehung eines unter Billigkeit Gesichtspunkten zuzusprechenden Erbbauzinserhöhungsanspruchs entwickelte. Entsprechendes gilt umgekehrt aber auch für den Beklagten. Mit der Übernahme der schuldrechtlichen Verpflichtungen, die sich für den Kaufmann Rieckhoff (und später für dessen Erben als seine Gesamtrechtsnachfolger) aus dem mit dem Land Schleswig-Holstein geschlossenen Erbbaurechtsvertrag ergaben, ist er auch in die Pflichtenstellung eingetreten, die der sich entwickelnden Rechtsposition des Landes Schleswig-Holstein und anschließend des Klägers entsprach.

4. Nach alledem ist das angefochtene Urteil in vollem Umfang aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Linden