

5
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ErbbauVO § 9 a Abs. 1

Die in § 9 a Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 getroffene Regelung
bezieht sich nur auf den Umfang eines Erhöhungsanspruchs,
nicht auf dessen Voraussetzungen.

BGH, Urt. v. 28. September 1979 - V ZR 206/75 - OLG Frankfurt
a.M.

LG Frankfurt
a.M.

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 206/75

URTEIL

Verkündet am
28. September 1979

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

St. K[REDACTED] - und W[REDACTED]stift, Stiftung des öffentlichen
Rechts, E[REDACTED] Anlage [REDACTED], F[REDACTED],
vertreten durch das Pflegamt, dieses vertreten durch
seinen Senior,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den B[REDACTED]-W[REDACTED]-Verein F[REDACTED] eG,
Bornheimer Landwehr [REDACTED], F[REDACTED],
gesetzlich vertreten durch seinen Vorstand (Vorstandsmit-
glieder: Richard G[REDACTED], Friedrich L[REDACTED] und
Alfred W[REDACTED]),

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 5. Juni 1975 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als

1. der auf Zahlung von 19 272 DM für die Jahre 1972 und 1973 gerichtete Klagantrag auch hinsichtlich eines Betrages von 5 781,60 DM und
2. der auf Feststellung gerichtete Klagantrag für das Jahr 1974 auch hinsichtlich eines Erhöhungsbetrages von 0,45 DM je qm

abgewiesen worden sind.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Die Klägerin bestellte durch notariellen Vertrag vom 1. Dezember 1924 an ihr gehörendem, 7 653 qm großem Grundbesitz in F[REDACTED] der Rechtsvorgängerin des Beklagten ein Erbbaurecht. Diese errichtete auf dem Gelände Einfamilien-Siedlungshäuser, die sie an Finanzbeamte des mittleren und unteren Dienstes vermietete. Der bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages aus zwei Parzellen bestehende Grundbesitz wurde in der Folgezeit mehrmals unterteilt; desgleichen kam es zu verschiedenen Aufteilungen des ursprünglich einheitlichen Erbbaurechts. Es bestehen nunmehr zugunsten des Beklagten an einer Gesamtfläche von noch 6 424 qm vier Erbbaurechte, die im Erbbaugrundbuch von F[REDACTED], Bezirk [REDACTED], Blatt [REDACTED] 09, Blatt [REDACTED] 10, Blatt [REDACTED] 76 und Blatt [REDACTED] 77 eingetragen sind. Das Erbbaurecht Blatt [REDACTED] 10 hat den Grundbesitz M[REDACTED]-straße 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18 (Flurstück 141/12) zum Gegenstand, das Erbbaurecht Blatt [REDACTED] 09 den Grundbesitz F[REDACTED]-N[REDACTED]-Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 und 31 (Flurstücke 141/9 und 141/7), das Erbbaurecht Blatt [REDACTED] 76 den Grundbesitz F[REDACTED]-N[REDACTED]-Straße 29 (Flurstück 141/8) und das Erbbaurecht Blatt [REDACTED] 77 den Grundbesitz F[REDACTED]-N[REDACTED]-Straße 33 (Flurstück 141/6).

In dem Vertrag vom 1. Dezember 1924 ist über den Erbbauzins u.a. folgendes vereinbart worden:

"§ 18

Der Erbbauzins beträgt:

- a) für die Zeit vom 1. Januar 1925 bis
31. Dezember 1926 pro Quadratmeter und Jahr
0,60 Goldmark mithin für 7653 qm jährlich
4 591,80 Goldmark, ...
- b) für die Zeit vom 1. Januar 1927 ab pro qm
und Jahr 0,75 Goldmark, mithin für 7653 qm
jährlich 5 793,75 Goldmark, ...

Der Wert der Goldmark wird derart berechnet,
daß eine Goldmark dem jeweiligen Preise von
1/2790 Kilogramm Feingold gleichgesetzt wird.

Der Erbbauzins ist in monatlichen Raten nach-
träglich ohne besondere Aufforderung an den
Grundstückseigentümer zu entrichten. ...

...

Die Verpflichtung zur Entrichtung des Erbbau-
zinses ist zu Gunsten des Grundstückseigentümers
in das Erbbaugrundbuch einzutragen."

Sowohl Anfang der dreißiger Jahre als auch in den
Jahren nach Kriegsende trat der Beklagte wiederholt mit
der Bitte um Ermäßigung des Erbbauzinses an die Klägerin
heran; die Klägerin war jeweils mit einer Herabsetzung
einverstanden.

Hinsichtlich des an dem Grundbesitz M■■■■■straße 6,
8, 10, 12, 14, 16 und 18 bestehenden Erbbaurechts haben
die Parteien durch notariellen Änderungsvertrag vom
12. August 1954 u.a. folgendes vereinbart:

"§ 1

Der § 18 (Erbbauzinsvereinbarung) des Erbbauvertrags vom 1. Dezember 1924 ... wird hiermit mit Wirkung ab 1. April 1949 entsprechend der bisherigen privatschriftlichen Erbbauzinsregelung zwischen den Parteien wie folgt geändert unter gleichzeitiger Bewilligung und Beantragung der Eintragung dieser Änderung bei dem in ... im Erbbaugrundbuch Blatt 1010 eingetragenen Recht der Stiftung (Erbbauzins):

Der Erbbauzins beträgt:

- a) für die Zeit vom 1. April 1949 bis 30. April 1952 pro Quadratmeter und Jahr 0,50 DM, mithin für das 3993 qm große Erbbaugelände jährlich 1 996,50 DM, ...
- b) ab 1. Mai 1952 jährlich 1 382 DM, ..., zum unveränderten Erbbauzinssatz von 0,50 DM pro Quadratmeter und Jahr infolge Verringerung der Erbbaugeländefläche von 3993 qm auf 2764 qm durch nunmehrige Beschränkung des Erbbaurechts auf die Grundstücksparzelle 141/1 ...

Der Erbbauzins ist in monatlichen Raten nachträglich ohne besondere Aufforderung an den Grundstückseigentümer zu entrichten. ...

...

Grundlegende Veränderungen der Währungs- oder der allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse berechtigen beide Vertragsteile, eine anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses zu verlangen. Kommt eine Einigung über die Höhe des Erbbauzinses nicht zustande, so entscheidet hierüber der Magistrat der Stadt F [REDACTED] unter Ausschluß des ordentlichen Rechtsweges.

§ 5

Im übrigen bleibt der Erbbauvertrag vom 1. Dezember 1924 unverändert."

Wiederum mit Bezug auf den Grundbesitz M-straße 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18 ist in einem weiteren notariellen "Abänderungsvertrag" vom 12. November 1958 (UR-Nr. 225), der im übrigen die Entlassung von zwei Zwergflurstücken aus dem Erbbaurecht betraf, in § 4 zum Erbbauzins vereinbart worden, "der in § 18 für das bisherige Gesamterbbaurecht auf der Grundlage eines Festsatzes von 0,50 DM pro qm und Jahr vereinbarte jährliche Erbbauzins" ermäßige sich in Ansehung der allein noch im Erbbaurecht verbleibenden Grundfläche von 2 751 qm mit Wirkung ab 1. Dezember 1958 auf 1 375,50 DM. Gleichzeitig haben die Parteien die Eintragung dieser Herabsetzung in das Erbbaugrundbuch bewilligt und beantragt.

Auf derselben Berechnungsgrundlage wurden auch in einem ebenfalls am 12. November 1958 zwischen den Parteien geschlossenen weiteren notariellen "Abänderungsvertrag" (UR-Nr. 224), der den Grundbesitz F-N-Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 31 sowie 29 und 33 betraf und im übrigen eine Aufteilung des hieran bis zu diesem Zeitpunkt bestehenden einheitlichen Erbbaurechts zum Gegenstand hatte, in § 4 "in Abänderung des § 18 des Erbbauvertrages (Erbbauzins) auf der Grundlage des seit 1. April 1949 privatschriftlich vereinbarten und für das bisherige Gesamterbbaurecht gültig gewesenen ermäßigten Festsatzes von 0,50 DM pro qm und Jahr" die Beträge festgelegt, die in Ansehung der jeweiligen Grundstücksflächen, auf die sich die neugebildeten Teil-Erbbaurechte beziehen, mit Wirkung ab 1. Dezember 1958 jährlich zu zahlen sind. Weiter erklären die Parteien auch hierzu, daß sie die Eintragung der getroffenen "Erbbauzinsneuregelung" bewilligen und beantragen.

Unter Berufung auf die in dem Vertrag vom 12. August 1954 vereinbarte Anpassungsklausel hat die Klägerin hinsichtlich aller vier Erbbaurechte eine Anhebung des Erbbauzinses mit Wirkung ab 1. Januar 1972 auf jährlich 2 DM/qm verlangt. Der Beklagte hält eine Erhöhung für nicht gerechtfertigt.

Mit der Klage hat die Klägerin beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 19 272 DM zu verurteilen (für die Jahre 1972 und 1973) und festzustellen, daß er verpflichtet ist, an sie über den für den Grundbesitz M-straße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und F-N-Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 31 sowie 29 und 33 gezahlten Erbbauzins von 0,50 DM je qm und Jahr hinaus ab 1. Januar 1974 weitere 1,50 DM je qm und Jahr, insgesamt also jährlich 12 848 DM, zu zahlen. Weiter hat sie Verurteilung des Beklagten dahin begehrt, die Eintragung des erhöhten Erbbauzinses in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen.

Das Landgericht hat eine Erbbauzinserhöhung ab 1. Januar 1972 um 1 DM/qm für gerechtfertigt erachtet und hat in diesem Umfang den Klaganträgen stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat den Zahlungsantrag in vollem Umfang abgewiesen, desgleichen die übrigen Anträge, soweit sie sich auf das Jahr 1974 beziehen. Im übrigen hat es dem Feststellungsantrag dahin stattgegeben, daß der Beklagte verpflichtet ist, ab 1. Januar 1975 über den bisher gezahlten Erbbauzins von jährlich 0,50 DM je qm hinaus weitere 0,45 DM je qm und Jahr zu zahlen. In diesem Umfang hat es den Beklagten auch verurteilt, die Eintragung der Erhöhung in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin eine Verurteilung des Beklagten auch insoweit, als das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen hat. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

A.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Soweit es sich um das Erbbaurecht an dem Grundbesitz in der M■■■■■straße handele, finde das Erhöhungsverlangen der Klägerin seine vertragliche Grundlage in der in dem Vertrag vom 12. August 1954 vereinbarten Anpassungsklausel. Danach seien die Voraussetzungen für eine Erhöhung jedoch erst ab 1. Januar 1975 gegeben.

Die Frage, ob, worauf diese Klausel abstelle, grundlegende Veränderungen der Währungs- oder der allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse eingetreten seien, müsse nach den in § 9 a ErbbauVO aufgestellten Maßstäben beurteilt werden; die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt müsse daher außer Betracht bleiben. Der durch das Gesetz vom 8. Januar 1974 zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht (BGBl I S. 41) - im folgenden: Änderungsgesetz, abgekürzt ErbbauVO-ÄndG - in die ErbbauVO eingefügte § 9 a sei zwar erst seit dem 21. Januar 1974 in Kraft; nach Art. 2 ErbbauVO-ÄndG gelte diese Vorschrift aber auch "für Erbbauzinsen aus früherer Zeit". Die von dem Gesetz insoweit allein vorge-

5

sehene Ausnahme für den Fall, daß der Erbbauzins bei Inkrafttreten des Gesetzes schon erhöht worden war, sei hier nicht gegeben. Die Klägerin habe zwar vor dem Stichtag die Neuberechnung vorgenommen, die Abänderung des Erbbauzinses sei damit aber noch nicht abgeschlossen gewesen.

Als eine Veränderung der "Währungs- oder allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse" im Sinne der Anpassungsklausel seien jedoch die hinsichtlich des Binnenwertes der Deutschen Mark, nämlich ihrer Kaufkraft im Inland, eingetretenen grundlegenden Veränderungen anzusehen und daher der Beurteilung zugrunde zu legen. Üblicher Maßstab für diese Geldwertentwicklung sei der Preisindex für die Lebenshaltung; dieser biete auch für den vorliegenden Fall eine geeignete Bewertungsgrundlage. Dabei werde der Lebenshaltungskostenindex "Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen" den Verhältnissen der Parteien, gemessen an den hinter ihnen stehenden Personengruppen, am meisten gerecht.

Offen bleiben könne, ob als Ausgangspunkt für die Beurteilung das Jahr 1949 oder das Jahr 1954 zu nehmen sei, da der erörterte Preisindex (1970 = 100) sich in dieser Zeit mit einem Anstieg von 68,9 auf 69,9 nur unwesentlich verändert habe. Aber auch bei dem 1971 erreichten Stand von 105,1 könne noch nicht von einer grundlegenden Veränderung im Sinn der Anpassungsklausel gesprochen werden. Eine solche Veränderung sei erst für die Zeit ab 1. Januar 1975 zu bejahen, nachdem der erörterte Index im Dezember 1974 die Zahl 129,3 erreicht habe.

Was die von der Frage der Voraussetzung für eine Erhöhung zu unterscheidende Frage nach dem Umfang der Erhöhung betreffe, so gebe die Anpassungsklausel selbst dafür keinen Maßstab. Die Bestimmung sei von der Klägerin nach billigem Ermessen zu treffen (§§ 316, 315 BGB). Die von ihr gewünschte Erhöhung auf 2 DM/qm sei schon deshalb nicht gerechtfertigt, weil sie sich unzulässigerweise (§ 9 a ErbbauVO) am Grundstückswert ausrichte. Der von den Parteien mit der Anpassungsklausel verfolgte Zweck sei gewesen, den Erbbauzins wertbeständig zu machen; dieses Ziel werde in ausreichendem Maß durch eine Anpassung nach Maßgabe des erörterten Lebenshaltungskostenindex erreicht. So, wie sich die Anpassungsklausel in dem konkreten Fall der Prozeßparteien darbierte, gebe sie keinen Anhalt für die Heranziehung weiterer Gesichtspunkte; insbesondere seien keine Umstände erkennbar, die es rechtfertigen könnten, auch Veränderungen hinsichtlich des Lebensstandards zu berücksichtigen. Die mit dem Lebensstandard zusammenhängenden statistischen Erhebungen zu den Lebenshaltungsausgaben oder zu den Löhnen und Gehältern hätten deshalb außer Betracht zu bleiben.

Bei der sonach gebotenen Orientierung an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten von 1954 bis 1975 erweise sich eine Erhöhung des Erbbauzinses ab 1975 von 0,50 DM/qm auf 0,95 DM/qm als angemessen.

Hinsichtlich der Erbbaurechte an dem Grundbesitz in der F[REDACTED]-N[REDACTED]-Straße sei eine entsprechende Erhöhung aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage geboten. Denn Geschäftsgrundlage sämtlicher Erbbaurechte sei eine für alle gleiche Erbbauzinshöhe. Aus der Gesamtheit der abgeschlossenen Verträge ergebe sich mit Deutlichkeit, daß dies die Vorstellung der Parteien gewesen sei und daß die Nichtvereinbarung einer Anpassungsklausel gleichen Inhalts, wie in dem Vertrag vom 12. August 1954 enthalten, für die an dem Grundbesitz F[REDACTED]-N[REDACTED]-Straße bestehenden Erbbaurechte nur auf einem Versehen beruhe.

Schließlich ergebe sich aus den Verträgen sinngemäß auch die Verpflichtung des Beklagten, die Eintragung der nach alledem gebotenen Erhöhung des Erbbauzinses in das Erbbaurechtsgrundbuch zu bewilligen.

B.

Diese Ausführungen sind nicht frei von Rechtsirrtum und tragen die Entscheidung nicht in allen Teilen.

I. Erbbaurechte an dem Grundbesitz in der M[REDACTED]straße

1. Erhöhungsanspruch für die Jahre 1972 und 1973

Zu Unrecht geht das Berufungsgericht davon aus, der am 21. Januar 1974 in Kraft getretene § 9 a ErbbauVO sei auch insoweit zu berücksichtigen, als die Klägerin eine Erhöhung des Erbbauzinses für die Jahre 1972 und 1973 verlangt.

Nach den vertraglichen Vereinbarungen der Parteien ist der Erbbauzins in monatlichen Raten nachträglich zu entrichten; der gesamte Erbbauzins für die Jahre 1972 und 1973 war also vor Inkrafttreten des § 9 a ErbbauVO fällig geworden. Nach Art. 2 Abs. 1 ErbbauVO-ÄndG ist § 9 a ErbbauVO aber nur anzuwenden für Erbbauzinsen, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes fällig geworden sind. Der so bestimmte Anwendungsbereich des § 9 a ErbbauVO erfährt durch die in Absatz 2 des Art. 2 des Änderungsgesetzes getroffene, auf den Zeitpunkt einer Erhöhung abstellende Regelung, auf die sich das Berufungsgericht stützt, lediglich eine Einschränkung; diese Bestimmung erweitert aber nicht den durch Art. 2 Abs. 1 gezogenen Rahmen (Senatsurteil vom 8. Oktober 1976, V ZR 213/74, WM 1976, 1251).

Schon aus diesem Grunde (siehe dazu im übrigen auch die folgenden Ausführungen unter 2. a) ist also bei der Beurteilung des Erhöhungsverlangens der Klägerin für die Jahre 1972 und 1973 entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts eine Berücksichtigung auch der Entwicklung des Grundstücksmarkts nicht von vornherein durch das Gesetz ausgeschlossen. Da jedenfalls hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen für eine Erhöhung die Entscheidung auf der irrigen gegenteiligen Ansicht beruhen kann, kann sie nicht von Bestand sein. Auf die von der Revision erhobene Rüge, es sei wesentliches Parteivorbringen außer acht gelassen worden, kommt es daher nicht mehr an. Im Hinblick darauf, daß sich die Klägerin in diesem Zusammenhang sowohl auf das Ansteigen der Grundstückspreise als auch auf die Veränderung der Einkommensverhältnisse berufen hat, wird es aber jedenfalls einer Begründung dafür

bedürfen, wenn das Berufungsgericht glauben sollte, diese im allgemeinen zum Gesamtbild der "allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" gehörenden Kriterien (vgl. dazu das zur Veröffentlichung vorgesehene Senatsurteil vom 18. Mai 1979, V ZR 237/77) müßten im vorliegenden Fall bei der Beurteilung, ob die Voraussetzungen für eine Erhöhung des Erbbauzinses vorliegen, außer Betracht bleiben.

Entgegen der Meinung der Revision erübrigt sich eine Prüfung dieser Fragen nicht etwa deshalb, weil auf jeden Fall bereits der im Jahr 1971 erreichte Stand des Lebenshaltungskostenindex von 105,1 die Anpassungsklausel zum Tragen bringen müßte. Die Beurteilung, ob bereits hiermit eine grundlegende Veränderung im Sinn der vereinbarten Anpassungsklausel eingetreten war, ist Sache tatrichterlicher Würdigung.

Was den Umfang des sonach für die Jahre 1972 und 1973 möglicherweise in Betracht kommenden Erhöhungsanspruchs betrifft und damit die Frage, in welchem Umfang insoweit Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung erforderlich ist, wird auf die Ausführungen unten unter 4. b verwiesen.

2. Erhöhungsanspruch für das Jahr 1974

a) Wie aus der unter 1. erörterten Fälligkeitsregelung folgt, ist der gesamte Erbbauzins für das Jahr 1974 erst nach Inkrafttreten des § 9 a ErbbauVO fällig geworden. Gemäß Art. 2 Abs. 1 ErbbauVO-ÄndG

ist daher bei der Beurteilung des Erhöhungsanspruchs für das Jahr 1974 § 9 a ErbbauVO anzuwenden. Es kann der Revision nicht gefolgt werden, wenn sie meint, die Erhöhung des Erbbauzinses sei bereits vor dem Inkrafttreten des § 9 a ErbbauVO erfolgt und es greife daher die Ausnahmegvorschrift des Art. 2 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO-ÄndG ein.

Das Berufungsgericht ist im Ergebnis zu Recht davon ausgegangen, daß das - vor dem Stichtag gestellte - Erhöhungsverlangen der Klägerin allein noch nicht die "Erhöhung" des Erbbauzinses im Sinn des Art. 2 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO-ÄndG bewirkt hat. Mißverständlich ist allerdings, wenn das Berufungsgericht zunächst ausführt, es komme - bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Erhöhung - mangels einer besonderen vertraglichen Regelung für den Umfang der Erhöhung nach den §§ 315, 316 BGB der Klägerin zu, die Höhe des Erbbauzinses nach billigem Ermessen zu bestimmen. Nach der in § 5 des Vertrages vom 12. August 1954 vereinbarten Anpassungsklausel ist vielmehr eine Einigung der Parteien über die Höhe des Erbbauzinses erforderlich. Soweit die Anpassungsklausel für den Fall, daß eine Einigung nicht zustandekommt, weiter vorsieht, es solle dann der Magistrat der Stadt F [REDACTED] entscheiden, sehen offensichtlich beide Parteien diese Bestimmung als für sich nicht mehr verbindlich an. Dementsprechend stellt dann auch das Berufungsgericht in seinen weiteren Ausführungen darauf ab, daß es zum Zustandekommen der Erhöhung einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien bedarf oder aber, falls es zu keiner Einigung kommt, eines dieses ersetzenden Urteils (siehe dazu auch die Senatsurteile vom 21. Dezember 1977, V ZR 179/75, WM 1978, 228

und vom 24. Februar 1978, V ZR 194/75, WM 1978, 578). Weder die eine noch die andere Alternative - selbst das erstinstanzliche Urteil ist erst am 2. Mai 1974 ergangen - war hier aber vor Inkrafttreten des § 9 a ErbbauVO erfüllt. Gegenstandslos ist bei solcher Sachlage - in erster Linie Erfordernis einer Einigung zwischen den Parteien über die Erbbauzinserhöhung - die von der Revision angesprochene Frage, ob im Fall einer nach § 315 BGB vorgenommenen (einseitigen) Bestimmung einer Erbbauzinserhöhung der Umstand, daß diese Leistungsbestimmung Gegenstand eines Rechtsstreits wird, von Einfluß ist auf die Frage, in welchem Zeitpunkt der Erbbauzins im Sinn des Art. 2 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO-ÄndG erhöht worden ist.

b) Hinsichtlich des für das Jahr 1974 geltend gemachten Erhöhungsanspruchs ist hiernach zwar § 9 a ErbbauVO anzuwenden. Das Berufungsgericht hat jedoch verkannt, daß die in Abs. 1 Satz 2 dieser Vorschrift aufgestellte Auslegungsregel für die Frage, wann ein Erhöhungsanspruch regelmäßig als unbillig anzusehen ist, sowie das in dem anschließenden Satz 3 enthaltene Gebot, Änderungen der Grundstückswertverhältnisse dabei (abgesehen von bestimmten Ausnahmen) außer Betracht zu lassen, sich nur auf die Bemessung des Umfangs der Erhöhung beziehen, nicht aber auf die Frage, ob nach der vereinbarten Anpassungsklausel die Voraussetzungen für eine Erhöhung vorliegen. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß das Gesetz auch insoweit in die vertraglichen Vereinbarungen hätte eingreifen und z.B. dann einen Erhöhungsanspruch überhaupt hätte ausschließen wollen, wenn

- nach der vertraglichen Vereinbarung - Voraussetzung für eine Erhöhung ein bestimmter Anstieg der Grundstückswerte sein, der Umfang der Erhöhung sich aber im Rahmen der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse halten soll. Nach dem Gesetz ist nur erforderlich, daß der sich aus einer vertraglichen Regelung ergebende Erhöhungsanspruch als solcher jeweils der Billigkeitsprüfung nach Maßgabe des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO unterworfen wird.

Das Berufungsgericht wird daher insoweit dieselbe Prüfung nachzuholen haben, wie sie oben unter 1. für den Zeitraum 1972/1973 als erforderlich dargelegt worden ist. Im übrigen läßt das Berufungsurteil bereits eine Angabe darüber vermissen, welchen Stand der Lebenshaltungskostenindex bis zum Beginn des Jahres 1974 erreicht hatte; selbst von seinem Standpunkt her gesehen sind daher die Erwägungen, die für seine das Jahr 1974 betreffende Entscheidung letztlich ausschlaggebend waren, nicht ersichtlich.

c) Hinsichtlich des Umfangs des für das Jahr 1974 möglicherweise in Betracht kommenden Erhöhungsanspruchs wird auf die Ausführungen unten unter 4. a verwiesen.

3. Erhöhungsanspruch für die Zeit ab 1975

Insoweit hat das Berufungsgericht die Voraussetzungen für einen Erhöhungsanspruch bejaht; Gegenstand der Revision ist daher nur dessen Höhe.

Jedenfalls im Ergebnis ist aus Rechtsgründen nichts dagegen zu erinnern, daß das Berufungsgericht selbst die Bestimmung der Erbbauzinserhöhung auf der Grundlage billigen Ermessens vorgenommen hat (siehe dazu die Ausführungen oben unter 2. a und die dort erwähnten Senatsurteile vom 21. Dezember 1977 und 24. Februar 1978; weiter auch Senatsurteil vom 20. Oktober 1972, V ZR 137/71, NJW 1973, 142 = LM ErbbauVO § 9 Nr. 9).

Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten mit der Anpassungsklausel (nur) den Zweck verfolgt, den Erbbauzins wertbeständig zu machen, ist zwar knapp, aber immerhin ausreichend begründet; sie ist als Ergebnis tatrichterlicher Würdigung für die Revisionsinstanz bindend. Ohne Erfolg bleibt auch die Rüge der Revision nach § 286 ZPO, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Klägerin über ihre Aufwendungen für die von ihr zu betreuenden Stiftsfrauen nicht berücksichtigt. Die Ausführungen des Berufungsgerichts geben keinen Anlaß zu der Annahme, dieser Vortrag sei übersehen worden, vgl. dazu auch die Ausführungen Bl. 16 oben des Berufungsurteils; eines ausdrücklichen Eingehens auf die Einzelheiten bedurfte es nicht.

Von diesem Ausgangspunkt her ist es nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht den Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen zum (alleinigen) Maßstab für die Neufestsetzung des Erbbauzinses genommen hat. Der Preisindex für die Lebenshaltung ist ein unmittelbarer Spiegel der Preisentwicklung; eine Anpassung nach Maßgabe der

Änderung der Lebenshaltungskosten bewirkt daher einen Ausgleich des Kaufkraftschwundes der Währungseinheit und stellt auf diese Weise den Realwert des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses sicher. Das Berufungsgericht brauchte bei dieser Sachlage nicht im einzelnen zu begründen, weshalb es nicht auch andere Indizes als geeignete Maßstäbe angesehen hat.

Zu Unrecht meint schließlich die Revision unter Berufung auf das vorerwähnte Senatsurteil vom 20. Oktober 1972, das Berufungsgericht habe verkannt, daß es nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats für die Neufestsetzung eines Erbbauzinses auf der Grundlage billigen Ermessens keinen ein- für allemal verbindlichen Bewertungsmaßstab gebe, sondern dem Tatrichter ein gewisser Spielraum eingeräumt sei, der die Heranziehung verschiedener Indizes zulasse. Die Revision verkennt vielmehr ihrerseits, daß eben kraft dieses ihm zustehenden Ermessensspielraumes der Tatrichter den näher bezeichneten Lebenshaltungskostenindex als für den im vorliegenden Fall allein zu berücksichtigenden Maßstab angesehen hat; hiermit hat er diesen Spielraum nicht überschritten.

Insgesamt ist sonach der Umfang des vom Berufungsgericht der Klägerin für die Zeit ab 1975 zugebilligten Erhöhungsanspruchs nicht zu beanstanden und die Revision daher zurückzuweisen, soweit sie diese Zeit zum Gegenstand hat.

4. a) Gleiche Überlegungen zum Umfang der Erhöhung wie unter 3. c müssen aber auch Platz greifen hinsichtlich des für das Jahr 1974 geschuldeten Erbbauzinses, sofern auf Grund der gebotenen neuen Prüfung (oben unter 2.) auch für diesen Zeitraum die Voraussetzungen für eine Erhöhung zu bejahen sein sollten. Da der Lebenshaltungskostenindex in den verschiedenen hier zur Beurteilung stehenden Zeiträumen nie rückläufig war, kann für das Jahr 1974 jedenfalls kein höherer Anspruch in Betracht kommen als für die Zeit ab 1975. Bei einer an der Steigerung der Lebenshaltungskosten orientierten Erhöhung bestehen andererseits aber auch keine Bedenken, daß die durch § 9 a Abs. 1 ErbbauVO gezogene Billigkeitsschranke nicht eingehalten wäre. Denn von allen für die Bemessung der Änderung der "allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" im Sinn dieser Vorschrift in Betracht kommenden Kriterien (siehe dazu das schon erwähnte Senatsurteil vom 18. Mai 1979) weisen, wie gerichtsbekannt ist, die Lebenshaltungskostenindizes die geringste Steigerungsrate auf. Hinsichtlich des für das Jahr 1974 geltend gemachten Anspruchs ist daher das Berufungsurteil insoweit aufzuheben und die Sache zurückzuverweisen, als der Klagantrag auch hinsichtlich eines Erhöhungsbetrages von 0,45 DM je qm (nebst Bewilligung der Eintragung der Erhöhung im Erbbaugrundbuch) abgewiesen worden ist.

b) Zum Umfang der Erhöhung gilt dasselbe auch für die die Jahre 1972 und 1973 betreffenden Ansprüche. § 9 a ErbbauVO ist zwar, wie oben unter 1. ausgeführt, hinsichtlich dieses Zeitraumes auch insoweit nicht anzuwenden, als es um die Bemessung des Umfangs der Er-

höhung geht. Auf der - soweit es sich um die Jahre 1972 und 1973 handelt, irrigen - Ansicht des Berufungsgerichts, eine Berücksichtigung der Entwicklung der Grundstückswerte bei der Bemessung der Höhe sei im Hinblick auf § 9 a ErbbauVO unzulässig, beruht aber seine Entscheidung über den Umfang des der Klägerin zuzubilligenden Erhöhungsanspruchs nicht. Das Berufungsgericht ist vielmehr, wie unter 3. c dargelegt, unabhängig hiervon auf Grund des von ihm festgestellten Parteiwillens zu der Auffassung gelangt, der Zweck der Anpassungsklausel werde in ausreichendem Maße dadurch erreicht, daß der Anstieg der Lebenshaltungskosten zum Maßstab der Erhöhung des Erbbauzinses genommen werde.

Entsprechend den Ausführungen unter a kann daher auch für die Jahre 1972 und 1973 kein höherer Anspruch in Betracht kommen als für die Zeit ab 1975. Aufhebung und Zurückverweisung sind daher insoweit geboten, als der auf Zahlung gerichtete Klagantrag auch wegen eines Betrages von $(6\,424 \times 0,45 \text{ DM} \times 2 =) 5\,781,60 \text{ DM}$ abgewiesen worden ist.

II. Erbbaurechte an dem Grundbesitz in der
F[REDACTED]-N[REDACTED]-Straße

Gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der Erbbauzins für diese Grundstücke sei in gleicher Weise zu erhöhen wie für die Grundstücke M[REDACTED]straße, ist im Ergebnis nichts zu erinnern; es mag offenbleiben, ob dabei nicht schon der Gesichtspunkt der ergänzenden Vertragsauslegung als Anspruchsgrundlage eingreift. Die Ausführungen unter I. gelten daher entsprechend.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle