BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 208/12

Verkündet am:
23. Mai 2014
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 313 Abs. 1

a) Die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses baurechtlich zulässige Ausnutzung des Erbbaugrundstücks ist für das Äquivalenzverhältnis von Leistung und Gegenleistung eines Erbbaurechtsvertrages regelmäßig ein wesentlicher Umstand; als solcher kann sie Geschäftsgrundlage im Sinne von § 313 BGB sein.

b) Bestimmt sich die vertraglich zulässige bauliche Nutzung des Erbbaurechtsgrundstücks nach dem öffentlich-rechtlichen Bauplanungsrecht (sog. dynamische Verweisung), führt eine Erhöhung der zulässigen Nutzung grundsätzlich nicht zu einer Störung des Äquivalenzverhältnisses und damit nicht zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage. Anders kann es ausnahmsweise liegen, wenn sich das Maß der baulichen Nutzung in einem von den Parteien nicht erwarteten Umfang erhöht.

BGH, Urteil vom 23. Mai 2014 - V ZR 208/12 - OLG Frankfurt/Main
LG Frankfurt/Main

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Mai 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Lemke, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richter Dr. Czub und Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 10. August 2012 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung gegen die Abweisung der Zahlungsanträge (Hilfsanträge zu 4 und 5) zurückgewiesen worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind die Erben der im Verlauf des Rechtsstreits verstorbenen A. H. . Diese bestellte der Beklagten mit notariellem Vertrag vom 6. Juni 1964 an einem 104 m^2 großen, im Innenstadtbereich einer Großstadt gelegenen Grundstück ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 50 Jahren bis zum 31. Dezember 2014.

2 Zum Inhalt des Erbbaurechts wurde in § 2 des Vertrags u.a. bestimmt, dass die Beklagte berechtigt sei, das auf dem Grundstück vorhandene Haus abbrechen zu lassen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen, für dessen Gestaltung ausschließlich die baurechtlichen Vorschriften verbindlich seien. Der

Erbbauzins betrug nach dem Vertrag 33.000 DM jährlich (§ 7 Abs. 1). Solange die damaligen Mieter den Mietbesitz nicht aufgegeben und das Grundstück geräumt hatten, sollte ein Erbbauzins in Höhe der Miete gezahlt werden (§ 7 Abs. 2). In einer weiteren Bestimmung (§ 7 Abs. 4) wurde ein Anspruch auf eine Anpassung des Erbbauzinses nach dem Grundgehalt eines Landgerichtspräsidenten vereinbart. Der Erbbauberechtigte ist nach dem Vertrag berechtigt, spätestens zum 30. September des Jahres, in dem das Erbbaurecht enden würde, eine Verlängerung des Erbbaurechts um jeweils weitere 15 Jahre zu den bisherigen Bedingungen zu verlangen (§ 8 Abs. 5). Der Vertrag wurde vollzogen.

3 Zur Zeit des Vertragsschlusses gab es für das Gebiet keinen Bebauungsplan. Das Erbbaugrundstück war mit einem Gebäude mit zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss bebaut. Ein 1966 von der Stadt beschlossener Bebauungsplan sah eine bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks mit einer Geschossflächenzahl von 3,0 vor. Im Jahr 2008 beschloss die Stadt einen auf das Vorhaben der Beklagten - einen Neubau auf mehreren Grundstücken unter Einbeziehung des Erbbaugrundstücks - bezogenen Bebauungsplan, der die Geschossflächenzahl nicht mehr begrenzt und lediglich eine maximale Firsthöhe von 22,5 m vorsieht. Die Beklagte errichtete einen Neubau mit zwei Tief- und fünf Obergeschossen.

4 Die Parteien verhandelten danach ohne Erfolg über eine Anpassung des Erbbauzinses. Die Erbbaurechtsausgeberin hat - für das Revisionsverfahren noch von Interesse - Klage auf Zahlung eines erhöhten Erbbauzinses in einer noch zu beziffernden Höhe, mindestens jedoch von 156.000 € jährlich für die Zeit von Januar 2011 bis Dezember 2014 sowie auf eine Nachzahlung von mindestens 68.992,88 € für die Zeit vom 1. Februar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 erhoben. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit der von dem Senat

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

zugelassenen Revision verfolgen die Kläger die Zahlungsanträge weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch auf Anpassung des Erbbauzinses an die geänderte bauliche Nutzung des Grundstücks. Dem Erbbaurechtsvertrag könne ein solcher Anspruch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung entnommen werden, weil dieser nicht ansatzweise erkennen lasse, dass die Parteien eine Verknüpfung des Erbbauzinses mit dem Umfang der tatsächlichen baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzung des Erbbaugrundstücks gewollt hätten. Ein Anpassungsanspruch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bestehe ebenfalls nicht, weil die Parteien ein Gegenseitigkeitsverhältnis zwischen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstücks und der Höhe des Erbbauzinses nicht vorgesehen hätten, die vertragliche Bestimmung über die Höhe des Erbbauzinses die Zahlungspflicht der Beklagten abschließend regele und ein von den Parteien nicht bedachter Umstand nicht Geschäftsgrundlage sein könne. Es habe deshalb keiner Beweisaufnahme zu der Behauptung der Klägerseite bedurft, beide Vertragsparteien hätten bei Vertragsschluss an die Möglichkeit einer erheblich höheren baulichen Nutzbarkeit des Erbbaugrundstücks nicht gedacht.

II.

6 Das hält einer rechtlichen Überprüfung nicht in allen Punkten stand.

7 1. Rechtsfehlerfrei verneint das Berufungsgericht allerdings einen Anspruch der Kläger auf Zahlung eines höheren Erbbauzinses unter dem rechtlichen Gesichtspunkt einer ergänzenden Vertragsauslegung (§ 157 BGB).

8 a) Eine solche Vertragsergänzung setzt eine planwidrige Regelungslücke im Vertrag voraus. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass die Parteien mit der getroffenen Regelung ein bestimmtes Ziel erreichen wollten, das aber wegen der Lückenhaftigkeit des Vereinbarten nicht gelungen ist (Senat, Urteil vom 12. Oktober 2012 – V ZR 222/11, NJW-RR 2013, 494 Rn. 9). Hat das Berufungsgericht - wie hier - eine solche Regelungslücke verneint, ist dies revisionsrechtlich nur darauf überprüfbar, ob Auslegungs- oder Ergänzungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt oder wesentliche Umstände nicht beachtet worden sind (Senat, Urteil vom 30. März 1990 - V ZR 113/89, BGHZ 111, 110, 115). Solche Fehler liegen nicht vor.

9 b) Die Annahme, es bestehe keine Regelungslücke ist rechtlich nicht zu beanstanden.

10 aa) Die tatrichterliche Würdigung, dem Vertrag könne nicht entnommen werden, dass die Vertragsparteien eine Bemessung des Erbbauzinses nach dem Umfang der tatsächlichen baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzung des Erbbaugrundstücks gewollt hätten, verstößt nicht gegen Auslegungsregeln. An einem Rechtsfehler des Berufungsgerichts fehlt es schon deshalb, weil sich aus den Vereinbarungen der Parteien über die Höhe des Erbbauzinses (§ 7 Abs. 1), über dessen Anpassung (§ 7 Abs. 4) und über die Begrenzung der Zahlungspflicht der Beklagten nach den Mieteinnahmen zum Beginn der Vertragszeit (§ 7 Abs. 2) kein bestimmtes Regelungskonzept für den Erbbauzins herleiten lässt. Es ist insbesondere nicht zu erkennen, dass der vereinbarte Erbbauzins (was für einen Erbbaurechtsvertrag untypisch wäre) sich nach den Mieteinkünften des Erbbauberechtigten bemessen oder von der baurechtlich zulässigen oder von der von dem Erbbauberechtigten ausgeübten baulichen Nutzung abhängen sollte.

11 Der Vereinbarung, dass der jährliche Erbbauzins 33.000 DM betrage, lässt sich nicht entnehmen, nach welcher Bezugsgröße die Vertragsparteien die

Höhe des Erbbauzinses bestimmt haben. Die für die Anpassung des Erbbauzinses im Vertrag gewählte Bezugsgröße (das Grundgehalt eines Landgerichtspräsidenten) spricht gegen die von den Klägern geltend gemachte Regelungsvorstellung. Sie orientiert sich weder an den von dem Erbbauberechtigten tatsächlich gezogenen Mieteinnahmen noch an der Entwicklung des Werts der baulichen Nutzung des Erbbaugrundstücks. Eine Anpassung des Erbbauzinses nach Löhnen und Gehältern führt zu der Entwicklung des Lebensstandards angepassten Einkünften des Erbbaurechtsausgebers. Eine solche Anpassungsklausel dient gerade nicht der Bewahrung der Äquivalenz zwischen dem Erbbauzins und dem Wert der baulichen Nutzung des Grundstücks (vgl. Lemke/Czub, Immobilienrecht, § 9 ErbbauRG Rn. 27).

12 Ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass die Vorinstanzen die Bestimmung über die anfängliche Begrenzung des Erbbauzinses (§ 7 Abs. 2) als eine auf die bei Abschluss des Vertrags bestehende Sondersituation beschränkte Vereinbarung angesehen haben, die nicht den Schluss auf eine generelle Bemessung des Erbbauzinses nach den aus dem Grundstück von dem Erbbauberechtigten erzielten Nutzungen zulässt.

13 Dasselbe gilt schließlich für die von der Revision in der mündlichen Verhandlung angesprochene Regelung in § 3 Abs. 2 des Erbbaurechtsvertrags, nach der der Erbbauberechtigte ausnahmsweise eine Minderung des Erbbauzinses bis auf die Hälfte des vereinbarten Betrags verlangen kann, wenn das Bauwerk zerstört wird und dem Erbbauberechtigten ein Wiederaufbau auf Grund besonderer Verhältnisse (wie in der Zeit zwischen dem Kriegsende 1945 und der Währungsreform 1948) nicht möglich oder unzumutbar sein sollte. Auch insofern handelt es sich um eine Ausnahmeregelung, welche die für die allgemeine Bemessung des Erbbauzinses nach den Vorstellungen der Parteien maßgebenden Faktoren nicht erkennen lässt.

14 bb) Das Berufungsgericht hat auch keinen wesentlichen Auslegungsstoff übergangen. Die Verfahrensrüge der Revision ist - soweit es um einen Anspruch aus einer ergänzenden Vertragsauslegung geht - unbegründet. Das Berufungsgericht musste nicht dem unter Beweis gestellten Vorbringen der Kläger nachgehen, dass die Vertragsschließenden damals die Möglichkeit einer höheren baulichen Nutzung nicht bedacht haben und dass sie - wenn sie daran gedacht hätten - eine Anpassung des Erbbauzinses auch für den Fall einer höheren baulichen Ausnutzung des Erbbaugrundstücks vereinbart hätten. Diesem Vortrag lassen sich keine Anhaltspunkte für eine Lücke in den vertraglichen Regelungen entnehmen, da er über die für die Bemessung des Erbbauzinses wesentlichen Regelungsvorstellungen der Parteien nichts besagt.

15 2. Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht jedoch einen Anspruch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB).

16 a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist ein solcher Anspruch nicht schon deshalb ausgeschlossen, weil dem Erbbaurechtsvertrag ein Gegenseitigkeitsverhältnis zwischen der Nutzbarkeit des Erbbaugrundstücks und der Höhe des Erbbauzinses nicht zu entnehmen ist. Das ist gerade Voraussetzung für einen Anspruch nach § 313 Abs. 1 BGB. Geschäftsgrundlage eines Vertrags kann nicht sein, was die Parteien vereinbart haben, sondern lediglich das, was sie ihrer Vereinbarung zugrunde gelegt haben (vgl. Senat, Urteil vom 27. September 1991 - V ZR 191/90, NJW-RR 1992, 182; BGH, Urteil vom 30. Juni 2011 - VII ZR 13/10, BGHZ 190, 212 Rn. 21). Die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage können nur einschlägig sein, wenn die Parteien zur Abhängigkeit des Erbbauzinses von der baulichen Nutzung des Erbbaugrundstücks nichts vereinbart haben.

17 b) Weiter verkennt das Berufungsgericht, dass die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses baurechtlich zulässige Ausnutzung des Erbbaugrundstücks

für das Äquivalenzverhältnis von Leistung und Gegenleistung eines Erbbaurechtsvertrages regelmäßig ein wesentlicher Umstand ist und als solcher Geschäftsgrundlage im Sinne von § 313 BGB sein kann.

18 aa) Bei den gegenseitigen, entgeltlichen Verträgen gehört der Gedanke der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung zur Geschäftsgrundlage, auch wenn dies bei den Vertragsverhandlungen nicht besonders angesprochen oder bedacht worden ist (vgl. Senat, Urteil vom 14. Oktober 1959 - V ZR 9/58, NJW 1959, 2203; BGH, Urteil vom 2. November 1961 - II ZR 126/59, NJW 1962, 250, 251; Urteil vom 6. April 1995 - IX ZR 61/94, BGHZ 129, 236, 253; Urteil vom 8. Mai 2002 - XII ZR 8/00, NJW 2002, 2384, 2385; Urteil vom 27. Oktober 2004 - XII ZR 175/02, NJW-RR 2005, 236, 237; Bamberger/Roth/Unberath, BGB, 3. Aufl., § 313 Rn. 34; NK-BGB/Krebs, 2. Aufl., § 313 Rn. 62; Palandt/Grüneberg, BGB, 73. Aufl., § 313 Rn. 25). Die Vertragspartei, die eine Anpassung des Vertrags wegen einer durch unvorhergesehene Umstände eingetretenen schwerwiegenden Äquivalenzstörung verlangt, muss deshalb - anders als die Revisionserwiderung meint - nicht vortragen oder beweisen, dass der Gedanke der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung zu den auch für die andere Partei erkennbaren Vorstellungen gehörte, auf denen sich ihr Vertragswille aufbaute. Davon kann grundsätzlich ausgegangen werden. Anhaltspunkte dafür, dass es sich hier ausnahmsweise anders verhalten haben könnte (die Grundstückseigentümerin also der Beklagten das Erbbaurecht teilweise unentgeltlich oder aber zu einem günstigen, unter dem üblichen Entgelt liegenden Erbbauzins bestellen wollte), sind weder festgestellt noch ersichtlich.

19 bb) Die baurechtlich zulässige Nutzung des Erbbaugrundstücks ist ein für das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung wesentlicher Umstand. Der Erbbauzins ist das von dem Erbbauberechtigten zu zahlende Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts (vgl. Senat, Urteil vom 15. März 2013 - V ZR

201/11, NJW-RR 2013, 1319 Rn. 27; BGH, Urteil vom 20. Oktober 2005 - IX ZR 145/04, NJW-RR 2006, 188 Rn. 10; Urteil vom 19. April 2007 - IX ZR 59/06, NJW 2007, 2325 Rn. 10), dessen wesentlicher Inhalt die Befugnis zur Nutzung des fremden Grundstücks als Baugrund ist (Senat, Urteil vom 20. Dezember 1985 - V ZR 263/83, BGHZ 96, 385, 387).

20 cc) Die Äquivalenz der in einem Erbbaurechtsvertrag vereinbarten gegenseitigen Leistungen ist dann gegeben, wenn der Erbbauzins dem Wert des Erbbaurechts entspricht. Der Erbbauzins ist dem Recht zur baulichen Nutzung wirtschaftlich gleichwertig, wenn sich seine Höhe an dem Wert der dem Erbbauberechtigten gewährten Nutzungsmöglichkeit ausrichtet (vgl. Alberty, Rpfleger 1956, 330; v. Oefele/Winkler, Handbuch des Erbbaurechts, 5. Aufl., 6. Kapitel Rn. 6.65). Wird der Erbbauzins Änderungen der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks nicht angepasst, tritt eine Verschiebung der Werte zwischen dem Erbbaugrundstück und dem Erbbaurecht ein (vgl. dazu Nr. 4.3.3.2 Wertermittlungsrichtlinien 2006).

21 c) Die für das Äquivalenzverhältnis von Leistung und Gegenleistung maßgeblichen Umstände hätten sich hier nach Vertragsschluss im Jahr 1964 schwerwiegend verändert, wenn der - mangels anderer Feststellungen hierzu im Revisionsverfahren zugrunde zu legende - Vortrag der Kläger zutrifft, dass sich auf Grund des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans aus dem Jahre 2008 die bauplanungsrechtlich zulässige (und von der Beklagten mit dem Neubau auch in Anspruch genommene) bauliche Ausnutzung um den Faktor 2,5 erhöht hat.

22 d) Ein Anpassungsanspruch der Kläger ist nicht deswegen ausgeschlossen, weil der Erbbaurechtsvertrag keine Anpassungsregelung für den Fall einer Störung der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung als Folge von Änderungen der gemeindlichen Bauleitplanung enthält. Für die Berücksichtigung einer Störung der Geschäftsgrundlage wäre allerdings kein

Raum, wenn sich damit ein Risiko verwirklicht hätte, das nach der vertraglichen Regelung in den Risikobereich einer Partei (hier der Grundstückseigentümerin) fiele (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 1979 - V ZR 80/77, BGHZ 74, 370, 373; BGH, Urteil vom 25. Februar 1993 - VII ZR 24/92, BGHZ 121, 378, 392 mwN). In einem solchen Fall muss sich die Partei, die dieses Risiko nach den vertraglichen Regelungen übernommen hat, an dem Vertrag festhalten lassen.

23 aa) Eine Risikoübernahme liegt nicht schon darin, dass der Vertrag nur eine Anpassung des Erbbauzinses nach dem Grundgehalt eines Landgerichtspräsidenten vorsieht. Diese Bestimmung ist nicht in dem Sinne abschließend, dass andere Anpassungen des Erbbauzinses an veränderte Umstände ausgeschlossen sind. Die hiervon abweichende Auslegung des Berufungsgerichts hält auch den für eine Prüfung der tatrichterlichen Auslegung individualvertraglicher Abreden durch das Revisionsgericht geltenden Maßstäben (vgl. Senat, Urteil vom 16. September 2011 - V ZR 236/10, NJW-RR 2012, 218 Rn. 5; Urteil vom 8. November 2013 - V ZR 95/12, WM 2014, 481 Rn. 9 jeweils mwN) nicht stand.

24 Die Annahme, die Vereinbarung über die Anpassung des Erbbaurechts sei abschließend, ist bereits mit dem Grundsatz unvereinbar, dass maßgeblich für die Auslegung vertraglicher Vereinbarungen in erster Linie der gewählte Wortlaut und der diesem zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille ist (BGH, Urteil vom 10. Dezember 1992 - I ZR 186/90, BGHZ 121, 14, 16). Nach dem Wortlaut der Regelung über die Anpassung des Erbbauzinses (§ 7 Abs. 4 des Vertrags) haben die Parteien der Bemessung des Erbbauzinses die (damalige) Kaufkraft der Mark zugrunde gelegt und daher das Nachfolgende vereinbart. Zweck der Regelung über die Anpassung des Erbbauzinses in § 7 Abs. 4 war es nach der Präambel, Vorsorge gegen eine Störung des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung durch den Geldwertschwund zu treffen. Für eine Auslegung, dass die Parteien Anpassungen des Erbbauzinses bei anderen,

unvorhergesehenen Störungen des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung ausschließen wollten, gibt diese Vereinbarung jedoch nichts her.

25 bb) Eine solche Risikoübernahme durch die Grundstückseigentümerin kann sich jedoch - wie auch von dem Berufungsgericht nicht verkannt - daraus ergeben, dass die Beklagte nach § 2 des Erbbaurechtsvertrags, auf dem Erbbaugrundstück einen Neubau nach Maßgabe des öffentlichen Baurechts errichten durfte (zur sachenrechtlichen Zulässigkeit solcher Bestimmungen: Senat, Urteile vom 12. Juni 1987 - V ZR 91/86, BGHZ 101, 143, 145 f. und vom 22. April 1994 - V ZR 183/93, BGHZ 126, 12, 13). Bestimmt sich das Maß der nach dem Erbbaurechtsvertrag zulässigen baulichen Nutzung nach dem öffentlich-rechtlichen Bauplanungsrecht (sog. dynamische Verweisung), berechtigen Erhöhungen des Maßes der baurechtlich zulässigen Nutzung des Erbbaugrundstücks den Grundstückseigentümer in der Regel grundsätzlich nicht dazu, eine Anpassung des Erbbauzinses nach der Vorschrift über den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu verlangen. Die Parteien können nämlich in der Regel nicht davon ausgehen, dass sich eine von dem gemeindlichen Bauplanungsrecht abhängige zulässige bauliche Nutzung des Erbbaugrundstücks während der gesamten Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrags (also über viele Jahrzehnte) nicht ändern wird. Vorhersehbare Umstände, die im Vertrag durch eine ihnen Rechnung tragende Anpassungsklausel hätten berücksichtigt werden können, schließen einen Anpassungsanspruch nach § 313 Abs. 1 BGB grundsätzlich aus, weil in der Regel davon auszugehen ist, dass die Parteien das Risiko ihres Eintritts übernommen haben (vgl. Senat, Urteil vom 18. Oktober 1968 - V ZR 93/65, WM 1969, 64, 65; Urteil vom 10. März 1972 - V ZR 87/70, WM 1972, 656, 657; Urteil vom 9. Januar 2009 - V ZR 168/07, NJW 2009, 1348; Urteil vom 21. Februar 2012 - V ZR 6/13, juris Rn. 21; Bamberger/Roth/Unberath, BGB, 3. Aufl., § 313 Rn. 30; Erman/Hohloch, BGB, 13. Aufl., § 313 Rn. 24; MünchKomm-BGB/Finkenauer, 6. Aufl., § 313 Rn. 74; NK-BGB/Krebs, 2. Aufl., § 313 Rn. 48).

26 Anders verhält es sich jedoch, wenn die Parteien - wie von den Klägern vorgetragen - bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags nicht von Änderungen des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung in einem für den Wert des Rechts wesentlichem Umfang ausgegangen sind. Dieses Vorbringen ist erheblich, weil nicht schon die Vorhersehbarkeit eines Fortfalls der Geschäftsgrundlage, sondern dessen bewusste Inkaufnahme einen Anspruch auf Anpassung des Vertrags ausschließt (Senat, Urteil vom 23. April 1976 - V ZR 167/74, WM 1976, 1034; Urteil vom 27. März 1981 - V ZR 19/80, NJW 1981, 1668; Urteil vom 28. September 1990 - V ZR 109/89, BGHZ 112, 259, 261). Daran fehlte es, wenn das Risiko einer völligen Veränderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzbarkeit des Erbbaugrundstücks zwar bestand, die Verwirklichung dieses Risikos von den Parteien aber angesichts der damals vorhandenen Bebauung des Erbbaugrundstücks, der benachbarten Grundstücke und der damaligen bauplanerischen Festsetzungen für die Vertragszeit nicht erwartet wurde. War eine Erhöhung der baulichen Nutzung, wie sie auf Grund des Bebauungsplans aus dem Jahre 2008 realisiert worden ist, im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht zu erwarten, kann auch dem Umstand, dass der Erbbauberechtigte nach dem Vertrag einen Neubau errichten darf, eine Übernahme des Risikos von Störungen des Gleichgewichts zwischen dem Erbbauzins und dem Wert des Erbbaurechts durch Erweiterungen der baulichen Nutzbarkeit nicht entnommen werden.

III.

27 Die Revision ist danach begründet. Das angefochtene Berufungsurteil ist aufzuheben und die Sache - mangels Entscheidungsreife - an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 562 Abs.1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

28 Das Berufungsgericht wird dem unter Beweisantritt gestellten Vortrag der Kläger zu der von den Vertragsparteien 1964 erwarteten künftigen baulichen Nutzung des Erbbaugrundstücks nachzugehen haben. Erweist sich dieser

Vortrag als wahr, was - wie ausgeführt - auch anhand der objektiven Umstände (das Maß der damaligen Bebauung in der Umgebung; die seinerzeitigen Bebauungspläne der Stadt; das damalige Bauplanungsrecht, welches das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht kannte) zu würdigen sein wird, käme eine Anpassung der Vereinbarung über den Erbbauzins nach der Vorschrift über die Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht.

Stresemann Lemke Schmidt-Räntsch

Czub Kazele

Vorinstanzen:
LG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 02.03.2012 - 2-13 O 332/10 -
OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 10.08.2012 - 19 U 83/12 -