

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 242 Bb; ErbbauVO § 9 a

Zur Frage der Erhöhung eines im Jahr 1951 vereinbarten
Erbbauzinses bei Fehlen einer vertraglichen Anpassungs-
klausel.

BGH, Urt. v. 24. Februar 1984 - V ZR 222/82 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 222/82

URTEIL

Verkündet am: 24. Februar 1984

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Emma C [REDACTED] geb. Kö [REDACTED], Bru [REDACTED], Ha [REDACTED],
2. Katharina B [REDACTED] geb. Ko [REDACTED], Bru [REDACTED],
Ha [REDACTED],
3. Vera Friedel M [REDACTED] geb. B [REDACTED], Bru [REDACTED],
Ha [REDACTED],
4. Karl-Heinz Wilhelm B [REDACTED], Bru [REDACTED], Ha [REDACTED],
5. Margaretha B [REDACTED] geb. Pi [REDACTED], Bru [REDACTED], Ha [REDACTED],
6. Walter Bi [REDACTED], Wi [REDACTED], Ha [REDACTED],
7. Margarethe Bi [REDACTED] geb. Kos [REDACTED], Wi [REDACTED],
Ha [REDACTED],
8. Ida Anna Bo [REDACTED] geb. Be [REDACTED], Wi [REDACTED], Ha [REDACTED],
9. Joachim Bu [REDACTED], Bru [REDACTED], Ha [REDACTED],
10. Anna Bu [REDACTED], Bru [REDACTED], Ha [REDACTED],
11. Emil Heinz-Gregor Br [REDACTED], Bru [REDACTED], Ha [REDACTED],
12. Rudolf Ernst Br [REDACTED], Bru [REDACTED], Ha [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

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

g e g e n

Erna K [REDACTED], Sch [REDACTED]straße [REDACTED], R [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Februar 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 8. September 1982 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten tragen ihre eigenen außergerichtlichen Kosten des Revisionsverfahrens.

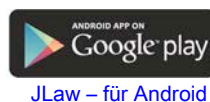
Von den übrigen Kosten des Revisionsverfahrens haben zu tragen:

- a) die Beklagte zu 1 fünfzehn Hundertstel,
- b) die Beklagten zu 2 und 3 als Gesamtschuldner elf Hundertstel,
- c) die Beklagten zu 4 und 5 als Gesamtschuldner dreizehn Hundertstel,
- d) die Beklagten zu 6 und 7 als Gesamtschuldner sechzehn Hundertstel,
- e) die Beklagte zu 8 siebzehn Hundertstel,
- f) die Beklagten zu 9 und 10 als Gesamtschuldner dreizehn Hundertstel,
- g) die Beklagten zu 11 und 12 als Gesamtschuldner fünfzehn Hundertstel.

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 von Erbbauzinsen. Eine Wertsicherungsklausel ist nicht vereinbart.

Der inzwischen verstorbene und von ihr beerbte Ehemann der Klägerin war Eigentümer eines 79 436 qm großen Grundstücks. Durch notariellen Vertrag vom 25. Juni 1951 belastete er dieses Grundstück bis zum 30. September 2047 mit einem Erbbaurecht zugunsten der Sozialen Wohnungsbau Hamburg eGmbH. Die Rechtsnachfolgerin dieser Erbbaurechtsnehmerin verkaufte durch Vertrag vom 29. Dezember 1960 das Erbbaurecht an die Gartengemeinschaft Schn[REDACTED] e.V., deren Mitglieder die Beklagten sind. Nach Aufteilung des Grundstücks in 77 Einzelparzellen und entsprechende Aufteilung des Erbbaurechts in 77 Einzelrechte übertrug die Gartengemeinschaft unter Mitwirkung des Grundstückseigentümers durch notarielle Verträge vom 28. April 1962 sieben dieser Erbbaurechte auf die Beklagten bzw. deren Rechtsgänger, und zwar in der Weise, daß nunmehr den Beklagten zu 1 und 8 je ein Erbbaurecht zusteht und je ein weiteres Erbbaurecht je gemeinsam den Beklagten zu 2 und 3, zu 4 und 5, zu 6 und 7, zu 9 und 10 sowie zu 11 und 12. Die Übernehmer traten dabei in die in dem Bestellungsvertrag vom 25. Juni 1951 enthaltenen Bedingungen ein.

Diese sehen für die im Fall der Beklagten einschlägige Alternative einer Nutzung der Erbbaurechtsfläche zu Wohnzwecken einen Erbbauzins von jährlich 5 % des auf 1,60 DM je qm bezifferten Bodenwertes vor, somit 0,08 DM je qm und Jahr. Entsprechend den einzelnen Grundstücksgrößen leisten die Beklagten jährliche Beträge zwischen 68,64 DM und 90,64 DM.

Die Klägerin begehrt unter dem Gesichtspunkt einer nach Treu und Glauben gebotenen Anpassung an die inzwischen eingetretene Änderung der Verhältnisse eine Erhöhung dieser Erbbauzinsen. Sie hält eine Anhebung um 422,75 % (d.h. um 0,3382 DM je qm und Jahr) für angemessen. Dies entspreche dem Durchschnittswert aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in der Zeit von 1951 bis Juli 1981 um 150,33 % und der Steigerung der Bruttoeinkommen der Arbeiter während dieses Zeitraums um 695,2 %.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zu verurteilen, für die Zeit ab 1. August 1981 über den bislang gezahlten Erbbauzins hinaus die Erhöhungsbeträge zu zahlen, die sich unter Zugrundelegung der dargelegten Berechnungsweise der Klägerin für die einzelnen Grundstücke je nach deren Größe ergeben.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klagabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

1. Nach den vom erkennenden Senat entwickelten Grundsätzen (s. zuletzt BGHZ 77, 194, 197 unter II. 2. m.w.N.; Urteil vom 27. März 1981, V ZR 19/80, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 97 = NJW 1981, 1668 = WM 1981, 583 und BGHZ 86, 167), an denen festzuhalten ist, kann bei Erbbaurechtsverträgen,

die keine Anpassungsklausel enthalten, eine (schuldrechtlich wirkende) nachträgliche Änderung des vereinbarten Erbbauzinses aus Billigkeit Gesichtspunkten nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen in Betracht kommen. Insbesondere ist in dem üblichen Fall einer Bestellung des Erbbaurechts auf mehrere Jahrzehnte - hier auf Grund des Vertrages vom 25. Juni 1951 bis zum 30. September 2047 - dann, wenn eine Veränderung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung (Äquivalenzstörung) als Anpassungsgrund geltend gemacht wird, zu berücksichtigen, daß Verträge mit einer so langen Laufzeit immer in die nicht absehbare Zukunft hineinführen. Die bei sonstigen Austauschverträgen im allgemeinen berechnete Annahme, daß Leistung und Gegenleistung von den Vertragspartnern als einander gleichwertig angesehen werden, muß daher bei Verträgen mit einer sich über mehrere Jahrzehnte erstreckenden Laufzeit mit der Einschränkung verstanden werden, daß die Vertragsparteien nicht damit rechnen können und als verständige Menschen nicht damit rechnen, diese Gleichwertigkeit werde für die ganze Vertragsdauer erhalten bleiben. Es fällt unter das normale Risiko solcher Verträge, daß sich die den Wert der vereinbarten Leistungen beeinflussenden Verhältnisse während der Vertragsdauer zugunsten des einen oder des anderen Vertragspartners ändern. Eine Äquivalenzstörung kann in solchen Fällen ein Anpassungsverlangen nur dann rechtfertigen, wenn das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung (oder jedenfalls das ursprünglich zugrunde gelegte Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung) so stark gestört ist, daß die Grenze des übernommenen Risikos überschritten wird und die benachteiligte Vertragspartei in der getroffenen Vereinbarung ihr Interesse nicht mehr auch nur annähernd gewahrt sehen kann.

Von all dem ist auch das Berufungsgericht ausgegangen, insbesondere davon, daß das Risiko eines Geldwertschwundes grundsätzlich den Erbbaurechtsbesteller trifft. Das Berufungsgericht ist aber - wie sich dies teilweise aus der Bezugnahme auf das erstinstanzliche Urteil ergibt - in tatrichterlicher Würdigung weiter zu der Überzeugung gelangt, daß der Rechtsvorgänger der Klägerin weder das Risiko auch eines "unabsehbaren" Geldwertschwundes auf sich genommen noch auch nur den tatsächlich eingetretenen Anstieg der Lebenshaltungskosten um 150,3 % in rund 30 Jahren in Kauf genommen habe, der im Jahr 1951 für die damaligen Vertragsparteien nicht vorauszusehen gewesen sei.

Die Revision meint allerdings, das Berufungsgericht sei in fehlerhafter Weise zu dieser Überzeugung gelangt. Ihre in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen sind jedoch unbegründet. Insbesondere brauchte das Berufungsgericht aus dem Umstand, daß auch anlässlich der Übertragung der aufgeteilten Erbbaurechte auf die Beklagten bzw. deren Rechtsvorgänger im April 1962 keine Anpassungsklausel vereinbart wurde, schon deshalb keine gegenteiligen Schlüsse zu ziehen, weil, wie die Revision selbst einräumt, eine rechtliche Handhabe, dies durchzusetzen, für den Grundstückseigentümer damals nicht bestand. Auch die übrigen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

Die Ansicht des Berufungsgerichts, das Ausmaß der hier eingetretenen Äquivalenzverschiebung rechtfertige die Zubilligung eines Erhöhungsanspruchs, begegnet ebenfalls keinen rechtlichen Bedenken:

In Übereinstimmung mit der gefestigten Rechtsprechung des Senats sieht das Berufungsgericht die Beurteilungsgrundlage hierfür in der Entwicklung der Lebenshaltungskosten als eines Spiegels des Kaufkraftschwundes des vereinbarten Entgelts (s. auch hierzu die schon erwähnten Senatsurteile vom 27. März 1981 und BGHZ 86, 167, 170). Nach seiner von den Parteien nicht angegriffenen Feststellung sind diese Kosten seit Abschluß des Erbbaurechtsvertrages vom 25. Juni 1951 bis zu dem von der Klägerin ihrem Erhöhungsverlangen zugrunde gelegten Zeitpunkt, nämlich Juli 1981, also in einem Zeitraum von 30 Jahren, um 150,3 % gestiegen. Zu Unrecht will die Revision auch in diesem Zusammenhang das Jahr 1962 ins Spiel bringen und nur den Anstieg berücksichtigt wissen, den die Lebenshaltungskosten seit diesem Zeitpunkt genommen haben. Dem steht in gleicher Weise wie in dem oben erörterten Zusammenhang der Umstand entgegen, daß der Grundstückseigentümer bei den 1962 geschlossenen Verträgen an den im Jahr 1951 vereinbarten Erbbauzins gebunden war. Bei einer somit zu berücksichtigenden Steigerung der Lebenshaltungskosten um 150,3 %, die einem Geldwertschwund um $\frac{3}{5}$, also um deutlich mehr als die Hälfte, entspricht, kann der ursprünglich vereinbarte Betrag von 0,08 DM je qm und Jahr nicht mehr als eine auch nur annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht erachtet werden; die Grenze des für den Geldgläubiger Tragbaren ist damit überschritten. Unter diesen Umständen kommt es nicht mehr darauf an, daß hier der für die Beurteilung maßgebende Zeitpunkt derjenige der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz am 30. Juni 1982 wäre (im Unterschied zu den Fällen, in denen auf Grund einer vertraglichen Anpassungsklausel ein Erhöhungsverlangen gestellt wird, s. dazu das Senatsurteil vom 28. Oktober 1983, V ZR 168/82, WM 1984, 36, 37 a.E. unter b) und daß bis zu diesem Zeitpunkt die Lebenshaltungs-

kosten noch weiter angestiegen sind, somit von einer noch größeren Diskrepanz zwischen den Werten von Leistung und Gegenleistung auszugehen wäre, als vom Berufungsgericht errechnet.

Der Frage, wie hoch die durchschnittliche jährliche Steigerung der Lebenshaltungskosten war (hier: durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von 5,1 % während eines Zeitraumes von 30 Jahren), kommt in diesem Zusammenhang entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts keine maßgebende Bedeutung zu. Dies verbietet sich schon deshalb, weil es im Ergebnis zu sehr erheblichen Unterschieden führen kann, wenn etwa im Vergleich zu einem anderen Fall entweder die durchschnittliche jährliche Steigerung der Lebenshaltungskosten oder der Leistungszeitraum - oder gar diese beiden Kriterien gegenläufig - differieren, mögen auch, für sich betrachtet, die bei den beiden Komponenten jeweils bestehenden Unterschiede als verhältnismäßig gering erscheinen. Die Berechtigung des Anpassungsverlangens im vorliegenden Fall ergibt sich daher nicht etwa schon, wie das Berufungsgericht meint, aus einem Vergleich mit dem dem Senatsurteil BGHZ 77, 194 zugrunde liegenden Fall (dort: durchschnittliche jährliche Steigerung der Lebenshaltungskosten um 6,14 % auf die Dauer von 36 Jahren); andererseits steht aus eben diesem Grund das Senatsurteil BGHZ 86, 167 (dort: jährliche Steigerungsrate von 5,33 % auf die Dauer von 25 Jahren), in welchem eine Anpassung versagt wurde, einer Erhöhung des Erbbauzinses im vorliegenden Fall nicht entgegen. Entscheidend ist vielmehr das aus dem jeweiligen jährlichen Anstieg der Lebenshaltungskosten folgende Ergebnis, nämlich, wie bereits oben hervorgehoben, das Ausmaß, das der Kaufkraftschwund seit dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses angenommen hat.

Besondere Umstände des vorliegenden Falles, die es trotz der die "Opfergrenze" überschreitenden Äquivalenzstörung für die Klägerin zumutbar machen würden, an dem vereinbarten Erbbauzins festgehalten zu werden, sind nicht ersichtlich. Insbesondere kann entgegen der Ansicht der Revision eine solche Folge nicht aus dem Umstand hergeleitet werden, daß es sich bei dem Erbbaurechtsgelände um eine feuchte und moorige Wiese gehandelt haben soll und daher erhebliche Aufwendungen der Erbbauberechtigten erforderlich gewesen seien, um überhaupt die Bebaubarkeit des Geländes zu erreichen. Denn wie die Revision selbst einräumt, entsprach jedenfalls der bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrags mit 1,60 DM je qm angesetzte und der Berechnung des Erbbauzinses zugrunde gelegte Grundstückspreis dem (damaligen) tatsächlichen Wert des Grundstücks und berücksichtigte also bereits dessen Beschaffenheit.

2. Was den vom Berufungsgericht zugesprochenen Umfang der Anhebung des Erbbauzinses betrifft, den auch die Revision nicht gesondert angegriffen hat, hat das Berufungsgericht in Anwendung der in dem Senatsurteil BGHZ 77, 194, 200 unter III. 2. niedergelegten Grundsätze den Durchschnittswert zum Maßstab genommen, der sich aus den im Bezugszeitraum eingetretenen prozentualen Steigerungen einerseits der Lebenshaltungskosten und andererseits der Einkommen ergibt. Dies ist nicht zu beanstanden. Auch in diesem Zusammenhang wäre es insbesondere nicht gerechtfertigt, den ursprünglich schlechten Zustand des Erbbaurechtsgeländes und die zu dessen Verbesserung erbrachten Aufwendungen der Beklagten zu berücksichtigen und den der Klägerin zustehenden Anspruch aus diesem Grund niedriger zu bemessen, als es sonst der Billigkeit entspräche. Denn die Erhöhung soll, wie eben-

falls schon in BGHZ 77, 194, 202 ausgesprochen, nur die Folgen der eingetretenen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ausgleichen, nicht aber Vereinbarungen korrigieren, die in Kenntnis der seinerzeitigen Verhältnisse getroffen worden sind.

3. Nach alledem ist die Revision der Beklagten zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 und § 100 Abs. 2 und 4 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle