

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 268/85

URTEIL

Verkündet am: 17. Oktober 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Adolf K [REDACTED], F [REDACTED] Weg [REDACTED], L [REDACTED],
2. Kurt K [REDACTED], F [REDACTED] Weg [REDACTED], L [REDACTED],
3. Grete O [REDACTED] geb. K [REDACTED], F [REDACTED] Weg [REDACTED], L [REDACTED],
4. Inge S [REDACTED] geb. K [REDACTED], A [REDACTED] weg [REDACTED], I [REDACTED],

Kläger, Revisionskläger und Anschluß-
revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Hans-Eberhard H [REDACTED],
 2. Irene H [REDACTED],
- beide wohnhaft Am W [REDACTED], G [REDACTED] G [REDACTED]

Beklagte, Revisionsbeklagte und Anschluß-
revisionskläger,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Oktober 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 7. November 1985 wird zurückgewiesen. Die Anschlußrevision der Beklagten wird als unzulässig verworfen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens haben die Kläger 4/5 und die Beklagten 1/5 zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Die Kläger sind in Bruchteilsgemeinschaft Eigentümer u.a. des 844 qm großen Grundstücks Am W[REDACTED] in G[REDACTED] G[REDACTED], eingetragen im Grundbuch von G[REDACTED] G[REDACTED] Blatt [REDACTED]. Die Beklagten sind je zur Hälfte Erbbauberechtigte an diesem Grundstück; ihr Erbbaurecht ist eingetragen im Erbbaugrundbuch von G[REDACTED] G[REDACTED] Blatt [REDACTED].

Das Grundstück war ursprünglich Teil eines dem Kläger zu 1 allein gehörenden Gesamtgrundbesitzes von 14,2156 ha.

Mit notariellem Vertrag vom 20. April 1961 (im folgenden: Ursprungsvertrag) bestellte der Kläger zu 1 der "Neues Heim L [REDACTED]" Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH in L [REDACTED] (im folgenden: Neues Heim) ein Erbbaurecht an diesem Gesamtgrundbesitz bis zum 31. Dezember 2060 zum Zweck der Bebauung des Geländes mit Wohnhäusern. § 10 dieses Vertrages lautet wie folgt:

"Die Erbbauberechtigte hat an die jeweiligen Grundstückseigentümer als Erbbauzins jährlich einen Betrag zu zahlen, der 5 % des mit DM 7,03 für den Quadratmeter angenommenen Wertes der Fläche entspricht. Das sind unter Zugrundelegung einer Fläche von 14.21.56 ha DM 49.967,83.

Der Erbbauzins ist in Höhe von DM 12.491,95 vierteljährlich nachträglich am 31.3., 30.6., 31.9. und 31.12. jeden Jahres - erstmalig am 31.3.1961 - zu zahlen.

Der Erbbauzins ist durch Eintragung einer Real-last sicherzustellen.

Falls durch die Aufschließung des Geländes die für die Straßenflächen notwendigen Trennstücke an die hierfür zuständige behördliche Stelle abgetreten werden müssen, und sich dadurch die Größe des Erbbaugeländes verringert, wird dadurch der in Abs. 1 vereinbarte Erbbauzins nicht geändert.

...

Der Erbbauzins ist durch Eintragung einer Reallast sicherzustellen. Um den Erbbauzins gegen Währungs- und Kaufkraftveränderungen zu schützen, findet jeweils nach Ablauf von 3 Jahren und nur auf Antrag einer Partei - erstmalig am 1.1.1964 - eine Überprüfung des Erbbauzinses statt. Als Grundlage dient der amtliche Lebenshaltungsindex der Hansestadt Hamburg. Um den Erbbauzins den neuen Verhältnissen anzugleichen, wird daher schuldrechtlich folgendes vereinbart:

Wenn der amtliche Lebenshaltungsindex sich um mehr als 6 Punkte ändert, so ist auf Verlangen eines der Vertragsschließenden der Erbbauzins neu gemäß



den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung des neuen Lebenshaltungsindex festzusetzen. Ausgegangen wird dabei als Grundlage für die Festsetzung von dem amtlichen Lebenshaltungsindex für den 1.1.1961, der in dem Amtlichen Anzeiger/Teil II des Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblattes vom 1.2.1961, Seite 111, veröffentlicht wurde (1950 = 100). Falls eine gütliche Einigung zwischen den Vertragschließenden nicht binnen eines Monats erzielt wird, soll auf Antrag einer der Parteien ein Schiedsgericht gemäß § 5 dieses Vertrages die Festsetzung für die Vertragschließenden endgültig und verbindlich regeln.

Falls ein amtlicher Lebenshaltungsindex nicht mehr bekanntgegeben wird, soll der Erbbauzins alle drei Jahre, erstmalig drei Jahre nach der letzten Bekanntgabe des Lebenshaltungsindex, auf Antrag eines der Vertragschließenden für die folgenden drei Jahre - außerdem in der Zwischenzeit bei eingetretenen außergewöhnlichem Anlaß (z.B. Währungsreform, Inflation o.ä.) - neu, den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend, festgesetzt werden.

...

Für jeden Fall der Abänderung des Erbbauzinses sind etwaige einengende gesetzliche Vorschriften für eine Umlegung des Erbbauzinses auf Teilerbbauberechtigte bzw. Mieter von Erbbaugrundstücken zu berücksichtigen."

In der Folgezeit wurden Rechtsnachfolger des Klägers zu 1 die Kläger zu 1 bis 4 und hinsichtlich der "Neues Heim L[REDACTED]" die Firma Neue Heimat S[REDACTED]-H[REDACTED], Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH in K[REDACTED] (im folgenden: Neue Heimat). Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Geländes wurden eine Vielzahl einzelner Grundstücke und Erbbaurechte gebildet. Die Flächen, die für öffentliche Nutzung ausgewiesen wurden, wurden der Gemeinde G[REDACTED] G[REDACTED] übereignet.

Das hier zur Erörterung stehende Erbbaurecht verkaufte die Neue Heimat samt dem darauf errichteten Gebäude durch notarielle Verträge vom 15. August 1967 und 18. März 1975 an die Beklagten. § 8 des Vertrages vom 15. August 1967 lautet:

"Der Erwerber übernimmt von dem WU" (= Neue Heimat) "das Erbbaurecht und den Erbbaurechtsanteil an dem/den in § 1 (1) genannten Grundstück/en zu den Bedingungen, die dem Erbbaurechtsvertrag vom 20.04.1961 zwischen dem WU und den Grundstückseigentümern Herrn Landwirt Adolf K[REDACTED] und Ehefrau Romana K[REDACTED] geb. W[REDACTED], wohnhaft L[REDACTED]-S[REDACTED], entsprechen, dessen Inhalt dem Erwerber in allen Teilen bekanntgegeben worden ist, was er hiermit bestätigt. Der Erwerber tritt anstelle des WU hinsichtlich des/der in § 1 genannten Erbbaugrundstücks/e in den Erbbaurechtsvertrag ein. Er verpflichtet sich, das WU von allen Verpflichtungen aus diesem Vertrag freizuhalten insbesondere übernimmt er die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses. Er ist damit einverstanden, daß das WU den auf den Erwerber für die Gemeinschaftsflächen entfallenden anteiligen Erbbauzins dem Erbbauzins für das Erbbaugrundstück für das Kaufeigenheim zuschlägt und diesen zusammengefaßten Erbbauzins im Erbbaugrundbuch des Erwerbers durch Eintragung einer Reallast dinglich sichert."

Auf dieses Erbbaurecht entfällt gemäß § 10 Abs. 4 des Ursprungsvertrages eine anteilige Straßen- und Wegefläche von 173,51 qm. Die Eintragung der Beklagten in das Erbbaugrundbuch erfolgte am 5. November 1979. Aus dem früheren Erbbaugrundbuch wurde am 6. November 1979 in die Abteilung II unter lfd. Nr. 1 eine Reallast des Inhalts übernommen, daß der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer jährlich einen Betrag als Erbbauzins zu zahlen habe, der 5 % des mit 7,03 DM für den qm angenommenen Wertes der Fläche entspreche. Am gleichen Tage wurde unter der lfd. Nr. 2 zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers eine

unbezifferte Geldreallast eingetragen, die den für die 173,51 qm anteiligen Straßen- und Wegeflächen zu entrichtenden Erbbauzins sichern soll.

In der Folgezeit wurde der Erbbauzins mehrmals erhöht. Nach dem - von den Beklagten mit Nichtwissen bestrittenen - Vortrag der Kläger fand dabei zunächst, nämlich bei Erhöhungen zum 1. Januar 1964, 1. Januar 1967, 1. Januar 1970, 1. Januar 1973, 1. Januar 1974 und 1. Januar 1977, jeweils eine Orientierung allein an dem Anstieg der Lebenshaltungskosten statt; die nächste Erhöhung zum 1. Januar 1980 dagegen wurde vorgenommen auf der Grundlage des vom Bundesgerichtshof im Rahmen der Billigkeitsprüfung nach § 9 a Abs. 1 ErbbauVO angewandten Mischindexes (Berücksichtigung auch der Entwicklung der Einkommensverhältnisse), und zwar ausgehend von den entsprechenden Indexzahlen für Dezember 1976 und Dezember 1979. Seit dieser letzten Erhöhung betrug der Erbbauzins jährlich 671,86 DM (= 0,66 DM je qm bei Berücksichtigung von 844 qm + 173,51 qm).

Nunmehr verlangen die Kläger mit Wirkung vom 1. Januar 1983 an eine weitere Zinsanhebung um 81,735 % auf 1,20 DM je qm = insgesamt jährlich 1 221,01 DM. Diesen Betrag errechnen sie wiederum in Anwendung des erwähnten Mischindexes, jedoch nunmehr unter Anknüpfung an die einschlägigen Indizes einerseits für das Jahr 1961 (Abschluß des Ursprungsvertrages), andererseits für Dezember 1982.

Die Kläger haben (abgesehen von einem nicht mehr im Streit befindlichen Rückstand aus dem Jahr 1981, Klagantrag Ziffer 1) in erster Instanz beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger statt des bisher geschuldeten Erbbauzinses von jährlich 671,86 DM ab 1. Januar 1983 einen Erbbauzins

von jährlich 1 221,01 DM zu zahlen, und zwar die Rückstände sofort, die laufenden Beträge in quartalsmäßig nachträglich fälligen Beträgen von 305,25 DM (Klagantrag Ziffer 2). Weiter haben sie Verurteilung der Beklagten beantragt, der Eintragung von zwei Reallasten in das Erbbaugrundbuch zuzustimmen, nämlich einmal einer Reallast an rangbereiter Stelle des Inhalts, daß der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von G [REDACTED] G [REDACTED] Blatt [REDACTED] als weiteren Erbbauzins jährlich einen Betrag von 716,13 DM zu zahlen habe (Klagantrag Ziffer 3), zum andern einer ranggleichen Reallast mit dem Inhalt "Geldreal-last für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von G [REDACTED] G [REDACTED] Blatt [REDACTED] in Höhe eines Betrages von 124,52 DM jährlich" (Klagantrag Ziffer 4).

Das Landgericht hat (bis auf einen Teil des für das Jahr 1981 verlangten Rückstandes) der Klage stattgegeben.

In der zweiten Instanz haben die Beklagten beantragt, sie (für die Zeit ab 1. Januar 1983) nur zur Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses von 851,27 DM und zur Zustimmung zur Eintragung dementsprechender Reallasten zu verurteilen. Sie haben geltend gemacht, als Bezugspunkt für die Berechnung der Zinserhöhung sei nicht der 20. April 1961, sondern der Zeitpunkt der letzten Erhöhung heranzuziehen. Bei einem Vergleich der Indexzahlen für Dezember 1976 und Dezember 1982 aber ergebe sich für den 1. Januar 1983 (nur) eine weitere Erhöhung um 15,15 %. Das Berufungsgericht hat diesem Antrag entsprochen und demgemäß die Beklagten verurteilt, ab 1. Januar 1983 einen jährlichen Erbbauzins von 851,27 DM zu zahlen (die Rückstände sofort, die laufenden Beträge in quartalsmäßig nachträglich fälligen Raten von 212,82 DM) und zuzustimmen, daß eine Reallast über einen

weiteren Erbbauzins von jährlich 409,44 DM sowie eine Reallast über einen jährlichen Betrag von 61,47 DM eingetragen werde.

Mit der - zugelassenen - Revision verfolgen die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Beklagten erstreben mit der Anschlußrevision eine Änderung des zweitinstanzlichen Urteils dahin, daß sie ab 1. Januar 1983 einen Erbbauzins von jährlich nur 759,04 DM zu zahlen haben (die Rückstände sofort, die laufenden Beträge in quartalsmäßig nachträglich fälligen Raten von 189,67 DM) und die einzutragenden Reallasten nur auf einen weiteren jährlichen Erbbauzins von 332,57 DM sowie auf einen jährlichen Geldbetrag von 46,11 DM lauten sollen. Jede Partei beantragt, das Rechtsmittel der Gegenseite zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Klageansprüche seien unstreitig nach der in § 10 des Ursprungsvertrages vereinbarten Anpassungsklausel zu beurteilen, bei der es sich um einen sogenannten (genehmigungsfreien) Leistungsvorbehalt handle. Zwischen den Parteien bestehe inzwischen auch kein Streit mehr darüber, daß eine Erhöhung des Erbbauzinses auch abweichend von dem - einmal unterbrochenen - ursprünglich vereinbarten Dreijahresrhythmus verlangt werden könne und daß die Berechnung der vorzunehmenden Erhöhung nach dem vom Bundesgerichtshof zu § 9 a ErbbauVO entwickelten Mischindex vorzunehmen sei.

Hinsichtlich der streitigen Frage, nach welchen Bezugszeitpunkten die danach für die Ermittlung der Entwicklung der "allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" maßgebenden Komponenten zu beurteilen seien, komme es dagegen nicht auf die in § 9 a ErbbauVO für die Ermittlung der Obergrenze einer zulässigen Erhöhung getroffene Regelung an, sondern allein auf den im Erbbaurechtsvertrag ausgedrückten Parteiwillen. Dieser aber sei dahin zu erkennen, daß für das Ausmaß der Neufestsetzung die wirtschaftlichen Verhältnisse seit dem Zeitpunkt der letzten Zinserhöhung heranzuziehen seien. Maßgebend für diese Auslegung sei einerseits der festzustellende Zweck der Anpassungsklausel, daß im Dreijahresrhythmus eine Veränderung der Zinshöhe nach Maßgabe der inzwischen eingetretenen Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse möglich sein sollte, jedoch mit dem weiteren Erfordernis einer zwischen den Beteiligten jeweils zu findenden Übereinkunft, durch welche jeweils neu verbindliches Vertragsrecht geschaffen werde. Zum andern spreche für diese Auslegung, daß auch die Parteien selbst in der Vergangenheit die Anpassungsklausel in diesem Sinn gehandhabt hätten. Der Wortlaut der Klausel stehe nicht entgegen. Die Kläger könnten auch nicht mit dem Argument gehört werden, bei solcher Auslegung sei ihnen die Möglichkeit abgeschnitten, in der Vergangenheit irrtümlich zu gering vereinbarte Zinsanpassungen wenigstens für die Zukunft zu korrigieren.

Bei der zum 1. Januar 1983 zuzubilligenden Erhöhung sei somit auf die seit dem Zeitpunkt der letzten Erhöhung zum 1. Januar 1980 eingetretene Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse abzustellen. Ein Vergleich der einschlägigen Zahlen (auf der Grundlage 1976 = 100) einerseits für

Januar 1980, andererseits für Januar 1983 ergebe eine Indexsteigerung hinsichtlich der Lebenshaltungskosten von 18,7 Punkten = 16,5 %, hinsichtlich der Arbeitereinkünfte von 13,8 Punkten = 11,5 % und hinsichtlich der Angestellteneinkommen von 19,6 Punkten = 15,9 %. Die nach dem anzuwendenden Mischindex zu berücksichtigende Steigerung betrage somit 15,5 %. Dem entspreche eine Anhebung des seit 1. Januar 1980 vereinbarten Erbbauzinses von ca. 0,65 DM je qm auf 0,7459803 DM je qm für die Zeit ab 1. Januar 1983. Dies ergäbe an sich einen Erbbauzins von jährlich 759,04 DM. Da dieser Betrag unterhalb des mit dem Berufungsantrag von den Beklagten anerkannten Umfangs des Erhöhungsverlangens der Kläger liege - wobei die Differenz daraus resultiere, daß die Beklagten bei ihrer Berechnung auf die Vergleichszahlen von Dezember 1976 zurückgegriffen hätten -, sei jedenfalls die Berufung der Beklagten in vollem Umfang begründet. Die zugesprochene dingliche Sicherung folge anteilig dem von den Beklagten anerkannten Gesamtzins unter Berücksichtigung der bereits eingetragenen Beträge.

II.

A. Zur Revision

Die Revision bekämpft (nur) die Ansicht des Berufungsgerichts, Grundlage für die Beurteilung des Erhöhungsverlangens der Kläger müsse die seit dem Zeitpunkt der letzten Erhöhung eingetretene Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse sein, und meint, es müsse auf die Entwicklung seit dem 1. Januar 1961 zurückgegriffen werden. Diese Rüge bleibt ohne Erfolg.

1. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß es insoweit allein um die Auslegung der in § 10 des Ursprungsvertrages vereinbarten Anpassungsklausel geht, so daß die in § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO getroffene Regelung sowie die dazu ergangene Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hierfür keine Anhaltspunkte geben kann. Denn diese Gesetzesvorschrift ist nur von Bedeutung für die nach ihr vorzunehmende Billigkeitsprüfung und greift nicht ein, soweit es um die Frage geht, ob und in welchem Umfang eine vertraglich vereinbarte Anpassungsklausel einen Erhöhungsanspruch gibt (st. Rspr. des Senats, s. etwa BGHZ 75, 279, 282 unter b sowie Senatsurt. v. 30. April 1982, V ZR 31/81, LM ErbbauVO Nr. 13 Bl. 2 unter 2. = NJW 1982, 2382, 2383 unter I. 2.).

2. Die Auslegung aber, die der Tatrichter hinsichtlich der hier entscheidenden Frage des zeitlichen Anknüpfungspunkts für spätere Erhöhungen des Erbbauzinses der Klausel gegeben hat, und zwar unter Berücksichtigung ihres Wortlauts sowie unter Orientierung an ihrem Zweck und ihrer Anwendung durch die Parteien in der Vergangenheit, wie dies jeweils von ihm festgestellt worden ist, ist jedenfalls möglich und daher für das Revisionsgericht bindend. Einen Rechtsfehler hat die Revision nicht darzutun vermocht.

a) Entgegen der Ansicht der Revision zwingt der Wortlaut der Klausel nicht etwa zu einer gegenteiligen Auslegung. Zweifelhaft mag zwar sein, ob, wie das Berufungsgericht meint, die Bezugnahme in § 10 Abs. 7 Satz 2 des Ursprungsvertrages auf den "Lebenshaltungsindex für den 1.1.19 sprachlich dahin verstanden werden kann, daß sie nur gelten solle hinsichtlich der Voraussetzungen für eine Neufestsetzung (Veränderung des Lebenshaltungsindex um mehr als

6 Punkte) und nicht auch "für die Festsetzung" (so der Vertragswortlaut) als solche, also auch für den Umfang einer Änderung. Indes kann dieser Punkt auf sich beruhen, da auch im zweiten Fall immer noch die weitere Frage bliebe, ob der "Lebenshaltungsindex für den 1.1.1961" nur Bezugspunkt für die erste Neufestsetzung oder aber auch für alle späteren Neufestsetzungen sein soll. Insoweit jedenfalls ist aus dem Wortlaut nichts Bestimmtes zu entnehmen, zumal in § 10 Abs. 7 überhaupt nicht ausdrücklich gesagt wird, daß die Klausel - wie im übrigen von keiner Seite in Abrede gestellt wird - immer wieder erneut anwendbar sein soll (anders insoweit die in § 10 Abs. 8 getroffene Regelung für den Fall, daß ein amtlicher Lebenshaltungsindex nicht mehr bekanntgegeben wird). Die in § 10 Abs. 7 Satz 2 getroffene Bestimmung läuft bei der Auslegung des Berufungsgerichts auch nicht etwa leer und verliert ihren Sinn, wie die Revision meint; sie bleibt vielmehr voll einschlägig für den ersten Anwendungsfall.

Schließlich ist nicht ersichtlich, worin die Revision den Anhaltspunkt für ihre Rüge findet, das Berufungsgericht habe - denkgesetzwidrig - den Grund für seine Annahme eines mehrdeutigen Vertragswortlauts in der Überlegung gesehen, daß es dann rechnerisch keinen Unterschied machen würde, ob die Neufestsetzung auf der Grundlage eines Vergleichs mit dem Jahr 1961 oder mit dem Zeitpunkt der vorangegangenen Erhöhung erfolgen würde, wenn bei allen früheren Anpassungen die seit der jeweils vorangegangenen Erhöhung eingetretene Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse in vollem Umfang berücksichtigt worden wäre.

b) Die Revision meint, das Berufungsgericht verstoße gegen die Denkgesetze mit seiner Überlegung, "daß die Parteien mit dem Erfordernis einer Änderungs-Übereinkunft und dem Verzicht auf eine Änderungs-Automatik die Notwendigkeit eröffnet hätten, bei jeder Neufestsetzung die Vergleichswerte zu berücksichtigen, wie sie bei der letzten Festsetzung vereinbart worden" seien. Die Revision zielt mit dieser Beanstandung auf die Ausführungen auf Seite 23 unter 4. des Berufungsurteils, wonach "das Erfordernis einer zwischen den Beteiligten jeweils zu findenden Übereinkunft ... dazu" führt, "daß die für die Neufestsetzung des Erbbauzinses heranzuziehenden Vergleichswerte auf der Grundlage berücksichtigt werden müssen, wie sie bei der letzten Festsetzung als Ergebnis einer vertraglichen Modifikation des Ursprungsvertrages Eingang gefunden haben". Dabei handelt es sich jedoch nicht um einen Schluß, der den Anspruch erhebt, logisch zwingend zu sein; der Tatrichter wollte damit nur die von ihm - unter Orientierung an dem Zweck der Anpassungsklausel und an der eigenen Anpassungspraxis der Parteien in der Vergangenheit - gewonnene Überzeugung zum Ausdruck bringen. Daß nach einer Laufzeit des Vertrages von über 20 Jahren, in welcher Zeit auch eine Reihe von Neufestsetzungen vorgenommen worden sind, die Kläger nach ihrem eigenen Vortrag erstmals bei der jetzt strittigen Neufestsetzung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Jahres 1961 als Anknüpfungspunkt zurückgreifen wollen, konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler als ein gewichtiges Indiz dafür ansehen, daß dies nicht dem seinerzeit von den Vertragsparteien gewollten Sinn der Klausel entspricht.

c) Der Revision kann auch nicht eingeräumt werden, die Auslegung des Berufungsgerichts verkenne den nach § 157 BGB ebenfalls beachtlichen Auslegungsmaßstab der

Billigkeit. Es ist zwar richtig, daß dann, wenn bei einer Neufestsetzung (nur) auf die seit der jeweils vorangegangenen Neufestsetzung eingetretene Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse abzustellen ist, jedes Zurückbleiben einer früheren Neufestsetzung hinter der vertraglich möglichen Anpassung auch in alle Zukunft zum Nachteil der Kläger fortwirkt. Die Klausel stellt aber jedenfalls sicher, daß ein Erbbauzins, der einmal einvernehmlich festgelegt worden ist, an künftig eintretende Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse angepaßt werden kann (je nachdem durch Erhöhung oder Ermäßigung). In einer solchen Regelung ist nichts Unbilliges zu sehen. Dies gilt unabhängig davon, aus welchen Gründen im Einzelfall von einer vollen Anpassung - worauf die Klausel mangels Anpassungsautomatik ohnehin nicht ausgerichtet ist - abgesehen worden sein mag.

Soweit die Revision bei der Auslegung Konsequenzen berücksichtigt wissen will, die sich möglicherweise aus der Anwendung des § 9 a ErbbauVO ergeben können, steht dem bereits entgegen, daß aus einer im Jahr 1974 eingeführten Gesetzesvorschrift keine Schlüsse darauf gezogen werden können, welchen Sinn eine im Jahr 1961 vereinbarte Klausel nach dem Willen der Vertragsparteien haben sollte.

3. Nach alledem können die Kläger - die bei Zugrundelegung der Auffassung des Berufungsgerichts die Berechnung nicht beanstanden - keinen höheren als den bereits zuerkannten Erbbauzins verlangen. Zwangsläufig fehlt es damit auch an einer Grundlage für eine weitergehende dingliche Absicherung.

B. Zur Anschlußrevision

1. Mit ihrer Anschlußrevision wollen die Beklagten erreichen, daß ihre Verurteilung (sowohl zur Zahlung als auch zur Zustimmung zu Reallasteintragungen) auf den Umfang der vom Berufungsgericht als an sich gerechtfertigt errechneten Erhöhung zurückgeführt wird. Sie meinen, das Berufungsgericht habe trotz der Fassung ihres Berufungsantrags nicht von einem weitergehenden Anerkenntnis ausgehen dürfen, vielmehr hätte es diesen Antrag auf Grund des Sachvortrags der Beklagten dahin auslegen müssen, daß nur ein jährlicher Erbbauzins von 759,04 DM anerkannt werde; zumindest hätte das Berufungsgericht gemäß §§ 139, 278 Abs. 3 ZPO die Beklagten auf die offenkundige Diskrepanz zwischen ihrem Sachvortrag und ihren Anträgen hinweisen, ggf. zu diesem Zweck auch die mündliche Verhandlung wieder eröffnen müssen. Die Beklagten hätten dann Berufungsanträge des Inhalts gestellt, wie dies jetzt mit der Anschlußrevision geschehe. Soweit darin eine Erweiterung ihrer Berufung nach Ablauf der Begründungsfrist gelegen haben sollte, sei dies unbedenklich zulässig, da sich die Beklagten damit im Rahmen der ursprünglichen Berufungsbegründung gehalten und auch nicht schon einen teilweisen Rechtsmittelverzicht erklärt gehabt hätten.

2. Dem kann nicht gefolgt werden.

a) Zwar entsprach - wie auch das Berufungsgericht nicht verkannt hat - die Anknüpfung der Beklagten bei Errechnung des Erhöhungsbetrages, den sie zugestehen wollten, an die Indizes für Dezember 1976 nicht ihrem übrigen Vortrag, Bezugspunkt müsse der Zeitpunkt der letzten Erhöhung (also 1. Januar 1980) sein. Die Beklagten haben auch den Erhöhungssatz von 33,55 %, den sie zunächst in der Revi-

sionsbegründung vom 19. März 1985 (unter Anknüpfung eben an die Indizes für Dezember 1976) als maßgebend angegeben hatten, mit Schriftsatz vom 26. Juni 1985 dahin berichtigt, daß es 15,15 % heißen müsse. Ihren - auf einer Erhöhung um 33,55 % beruhenden - Antrag haben die Beklagten jedoch nicht geändert; ebensowenig haben sie die Indexzahlen, aus denen der Erhöhungssatz errechnet werden sollte, berichtigt, sondern nur allgemein auf die Berechnung des Landgerichts in einer Parallelsache hingewiesen. Bei solcher Sachlage aber war keine hinreichende Grundlage dafür gegeben, den eindeutig bezifferten Berufungsantrag der Beklagten anderweitig auszulegen.

b) Ist aber somit der Berufungsantrag der Beklagten - mit dem Berufungsgericht - so zu verstehen, wie es seinem Wortlaut entspricht, so ist diesem Antrag durch das zweitinstanzliche Urteil voll entsprochen worden. Auch die unselbständige Anschlußrevision setzt jedoch - unbeschadet dessen, daß sie kein Rechtsmittel im eigentlichen Sinn ist (BGHZ 80, 146, 148) - eine Beschwer durch das Berufungsurteil voraus (BGH Beschl. v. 16. März 1983, IVb ZB 807/80, NJW 1983, 1858 re. Sp. unten). Die Anschlußrevision ist deshalb mangels Beschwer unzulässig.

III.

Nach alledem ist die Revision der Kläger als ungegründet zurückzuweisen; die Anschlußrevision der Beklagten ist als unzulässig zu verwerfen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Vogt

Räfle

Lambert-Lang