

Verkündet am 23. Oktober 1957
[REDACTED], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des P[REDACTED] Albrecht Herzog von W[REDACTED] Schloß
Al[REDACTED], Kreis S[REDACTED], vertreten durch die Hofkammer
des Hauses Württemberg,

Klägers, Berufungsklägers, Berufungs-
beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die
Oberfinanzdirektion in S[REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte, Berufungs-
klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 23. Oktober 1957 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundes-
richter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock und
Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 5.
September 1956 wird auf Kosten des Klägers zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger fordert als Rechtsnachfolger des früheren Königs von Württemberg von der Beklagten als Rechtsnachfolgerin des Deutschen Reiches die Erhöhung des Erbbauzinses für ein im Jahre 1916 bestelltes Erbbaurecht.

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 24. Juli 1916 bestellte die Kgl. Hofkammer als Vertreterin des Königs von Württemberg zugunsten des Deutschen Reiches mit Wirkung vom 1. November 1913 auf die Dauer von zunächst 75 Jahren ein "Erbbaurecht gemäß §§ 1012 ff BGB" an Grundstücken der Markungen St. G. [REDACTED] und Lö [REDACTED], Gemeinde Fr [REDACTED], und Al [REDACTED], Gemeinde Ai [REDACTED] OA. Te [REDACTED] in einer Gesamtgröße von 33,7940 ha. Nach § 2 des Vertrages sollte das Deutsche Reich berechtigt sein, an jeder Stelle des Geländes auf und unter der Oberfläche Bauwerke und Anlagen jeder Art zu militärischen Zwecken zu erstellen und zu unterhalten, soweit das Interesse des Reiches es erforderte. Der Berechnung des Erbbauzinses (§ 3 des Vertrages) wurden bestimmte Grundstückswerte zugrunde gelegt. Über die Bewertung der Grundstücke hatten schon vorher Besprechungen stattgefunden. In der Verhandlung vom 28. Juni 1913 erklärten die Vertreter der Kgl. Hofkammer, eine Vergleichung der hofkammerlichen Güter mit den anstoßenden bürgerlichen Gütern sei nicht ohne weiteres angängig, weil der hofkammerliche Besitz eine schön arron- dierte große Fläche in etwas höherer Lage sei, die außerdem zu einem großen Teil den Vorzug einer Aussicht auf das Ge- birge genieße und der städtischen Zentrale Fr [REDACTED] näher liege als die bürgerlichen Grundstücke. Demgegenüber hatten die Vertreter der Militärverwaltung geltend gemacht, daß zwar die unmittelbar an der Straße St. G. [REDACTED]-Al [REDACTED]

- 3 -

liegenden Grundstücke etwas höher zu bewerten seien, daß aber für die übrigen Teile des hofkammerlichen Besitzes weder mit Rücksicht auf ihre Lage noch auf ihre Bodenbeschaffenheit ein Mehrwert gegenüber den Privatgrundstücken anerkannt werden könne, da die angegebenen wertsteigenden Momente im großen und ganzen auch für die benachbarten Privatgrundstücke zuträfen und das ganze Gebiet zur Zeit und voraussichtlich auch für absehbare Zeit nur zu landwirtschaftlichen Zwecken benutzt werden und für Bauzwecke nicht in Frage kommen könne. Die Besprechung endete damit, daß die Grundstücke in vier Zonen mit Quadratmeterpreisen von 20 Pfennigen bis zu 1 Mark eingeteilt wurden. Diese Preise wurden dann in dem Erbbaupvertrag der Berechnung des Erbbauzinses in der Weise zugrunde gelegt, daß der Erbbauzins auf bestimmte Prozentsätze des Grundstückswertes festgesetzt wurde, die sich im Laufe der Erbbaupzeit erhöhen sollten, und zwar von 2 % in den ersten 25 Jahren auf 2 1/2 % in den folgenden 25 Jahren und auf 3 % in den letzten 25 Jahren. Daraus ergab sich für diese Zeiteabschnitte ein Erbbauzins von 4824,09 Mark bzw. 6030,11 und 7236,13 Mark jährlich. Der Kgl. Militärverwaltung wurde das Recht eingeräumt, nach Ablauf von 75 Jahren das Erbbaugelände auf eine weitere Frist im Wege des Erbbaupvertrags zu den Bedingungen dieses Vertrages, jedoch ausschließlich der Festsetzung der Grundpreise, des Erbbauzinses und der Dauer des Erbbaurechts, zu behalten, wenn sich über diese Punkte eine Einigung erzielen lasse (§ 5). Das Erbbaurecht sollte erlöschen, sobald feststand, daß das Erbbaugelände nicht mehr für militärrische Zwecke benötigt werde (§ 6).

Nach dem ersten Weltkrieg entstand im Zusammenhang mit der Verpachtung des Geländes an die Flughafen GmbH in Fr [REDACTED] unter den Vertragsparteien Streit darüber, ob das Erbbaurecht gemäß § 6 des Vertrages erloschen sei. Der Antrag



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

des Klägers auf Feststellung des Erlöschens des Erbbaurechts wurde auf Grund der Verordnung über die Erweiterung des Abgeltungsverfahrens für Ansprüche gegen das Reich vom 24. Oktober 1923 (RGBl I 1010) durch Beschluß der Abgeltungskommission beim Reichsfinanzministerium vom 20. November 1925 abgewiesen. Im September 1928 fanden Besprechungen zwischen Vertretern des Klägers, des Wirtschaftsministeriums, der Flughafen GmbH in Fr[] und des Deutschen Reiches statt. Es wurde vereinbart, daß das Deutsche Reich den auf 100 % aufgewerteten vertraglichen Erbbauzins in Reichsmark zahle. Die Hofkammer, die grundsätzlich ihren Standpunkt auf Aufwertung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens 150 % aufrechterhielt, behielt sich in dieser Richtung alle Rechte für die Zukunft vor. Die Flughafen GmbH erklärte sich zur zusätzlichen Zahlung gewisser Beträge an den Kläger als Eigentümer des Geländes bereit.

Im Jahre 1942 drängte das damalige Reichsministerium für Luftfahrt auf Übertragung des Eigentums an den Grundstücken auf das Deutsche Reich. Zu der angedrohten Enteignung kam es nicht. Vielmehr wurde am 11. Dezember 1942 in einem "Nachtrag zum Erbbauvertrag", in dem verschiedenen Grundstücksänderungen Rechnung getragen wurde, der Erbbauzins dahin festgesetzt, daß für die Zeit vom 1. November 1940 bis zum 31. Oktober 1963 6099,11 RM und vom 1. November 1963 bis zum 31. Oktober 1988 7319,38 RM jährlich zu zahlen waren. Die Weitergeltung der übrigen Bestimmungen des Erbbauvertrages vom Jahre 1916 wurde ausdrücklich vereinbart.

Nach dem Zusammenbruch im Jahre 1945 beschlagnahmte die französische Besatzungsmacht die mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke. Der Kläger erhielt und erhält während der Dauer der Beschlagnahme eine Requisitionentschädigung in Höhe des Erbbauzinses.

Der Kläger verlangt, da die Freigabe der Grundstücke in Aussicht steht, eine Erhöhung des Erbbauzinses. Er ist der Auffassung, daß der Erbbauzins an die seit Vertragsabschluß wesentlich geänderten Verhältnisse angepaßt werden müsse, und führt dazu aus: § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO, wonach der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt sein muß, sei mangels einer Regelung des Erbbauzinses in den zur Zeit des Vertragsschlusses geltenden gesetzlichen Vorschriften ergänzend heranzuziehen. Wenn danach auch eine Erweiterung der dinglichen Haftung der Beklagten nicht zulässig sei, so bestehe doch neben der dinglichen Haftung eine schuldrechtliche Verpflichtung der Erbbauberechtigten, auf welche die Grundsätze über die Berücksichtigung veränderter Umstände für Dauerrechtsverhältnisse Anwendung fänden. Bei den Grundstückswerten, die der Berechnung des Erbbauzinses im Jahre 1916 zugrunde gelegt worden seien, handele es sich um Gefälligkeitspreise, die erheblich unter den Werten gelegen hätten, von denen ein privater Grundstückseigentümer ausgegangen wäre. Der König habe damit seine wohlwollende Förderung des Luftschiffbaues bekunden wollen. Zu diesem Entgegenkommen sei das Königshaus damals deshalb eher in der Lage gewesen, weil es bis zum Jahre 1918 von allen persönlichen Steuern befreit gewesen sei und lediglich die auf den Grundstücken ruhenden Realsteuern zu entrichten gehabt habe. Jetzt dagegen werde der Kläger wie jeder Privatmann in voller Höhe zu sämtlichen Steuern herangezogen und unterliege mit seinem gesamten Vermögen einschließlich des Erbbaugeländes der Vermögensabgabe nach dem Lastenausgleichsgesetz. Diese Entwicklung, die gerade auch in Bezug auf den Erbbauzins für den Kläger entscheidende Bedeutung habe, sei im Zeitpunkt des Vertragsschlusses von keinem der Vertragsteile vorausszusehen gewesen. Auch die sonstigen für die Bemessung des Erbbauzinses maßgeblichen Umstände hätten sich grundlegend geändert. Während man im Jahre 1913 davon ausgegangen sei, daß das Gelände in absehbarer Zeit

nicht für Bauzwecke in Frage komme und die geringe Entfernung von der Stadt Fr[REDACTED] sich nicht wertsteigend auswirke, seien die Grundstücke schon zwei Jahre nach Unterzeichnung des Erbbauvertrages infolge der nicht voraussehbaren wirtschaftlichen Entwicklung Industrie- und Baugelände geworden. Abgesehen hiervon hätten sich seit 1913 nicht nur die Kaufkraft der Mark, sondern auch die Ertragsverhältnisse, insbesondere der normale Zinssatz, wie er der steuerlichen Bewertung von Forderungen zugrunde gelegt werde, völlig gewandelt. Alle diese Umstände rechtfertigen nach der Meinung des Klägers eine Erhöhung des Erbbauzinses. Der Kläger trägt noch vor, beim Abschluß des Nachtragsvertrages habe er unter dem Druck der Verhältnisse gestanden und alles vermeiden müssen, was dem Deutschen Reich Anlaß hätte geben können, die zwangsweise Wegnahme des Geländes zu beschleunigen.

Der Kläger hat den für die Zeit vom 1. November 1955 bis zum 31. Oktober 1963 ihm zustehenden Erbbauzins auf 81342,50 DM (statt bisher 6099,11 DM) und den Erbbauzins für die folgenden 25 Jahre auf 97611 DM (statt bisher 7319,38 DM) jährlich berechnet, wobei er von einem Durchschnittswert der belasteten Grundstücke von 5 DM je Quadratmeter und einem Anfangszinssatz von 4 % (statt bisher 2 %) und von dessen Erhöhung auf 5 bzw. 6 % ausgeht. Er hat beantragt:

festzustellen, daß der Erbbauzins nach § 3 des Erbbauvertrages in der Fassung des Nachtragsvertrages vom 11. Dezember 1942 für die Zeit bis zum 31. Oktober 1963 jährlich 81.342,50 DM beträgt.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Sie ist den Rechtsausführungen des Klägers unter Hinweis auf den zwingenden Charakter des § 9 Abs. 2 ErbbauVO entgegengetreten und hat weiter geltend gemacht:

Die Geschäftsgrundlage, wie sie beim Abschluß des Vertrages bestanden habe, sei nicht weggefallen. Für eine besondere Nachgiebigkeit der Kgl. Hofkammer hinsichtlich der Festlegung des Erbbauzinses liege nichts vor. Verkäufe von Splittergrundstücken könnten nicht zum Vergleich herangezogen werden. Die Möglichkeit, daß die Erbbaugrundstücke als Baugelände in Betracht kommen würden, sei nicht völlig verneint worden, wie sich aus der vorgesehenen Steigerung des Erbbauzinses von 25 zu 25 Jahren ergebe. Ein Mißverhältnis zwischen der Leistung des Klägers und der Gegenleistung der Beklagten sei nicht vorhanden; denn der Erbbauzins entspreche selbst unter den heutigen Verhältnissen einem Pachtzins, wie er für landwirtschaftliche Nutzflächen gezahlt werde. Von einer Nutzung als Industriegebiete könne nicht ausgegangen werden, weil die Grundstücke nicht industriell genutzt würden. Schon bei Vertragsschluß sei die Verwertung als Flugplatzgelände vorgesehen und einer landwirtschaftlichen Nutzung gleichgestellt worden. Im übrigen habe der Kläger jahrzehntelang keinen Versuch unternommen, eine Erhöhung des Erbbauzinses gerichtlich durchzusetzen. Er habe im Gegenteil die ursprünglich festgelegten Beträge in dem Nachtragsvertrag vom Jahre 1942 bestätigt. Das Deutsche Reich und die Bundesrepublik hätten im Vertrauen auf die vertraglichen Abmachungen auf dem Gelände Einrichtungen von erheblichem Wert erstellt und damit einen Besitzstand geschaffen, welcher der Beklagten gegenüber den Forderungen des Klägers den Einwand der Verwirkung gebe. Die Beklagte bestreitet, daß der Nachtragsvertrag unter Druck abgeschlossen sei.

Das Landgericht hat den Feststellungsantrag teilweise stattgegeben, indem es die Beklagte für verpflichtet erklärt hat, für die Zeit bis zum 31. Oktober 1963 zu dem vereinbarten Erbbauzins von jährlich 6099,11 DM einen Zuschlag in Höhe von jährlich 12.198,22 DM zu zahlen, und im übrigen die Klage abgewiesen. Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung

cingelegt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen und auf die Berufung der Beklagten die Klage ganz abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision des Klägers, mit der er seinen erstinstanzlichen Antrag weiterverfolgt. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist zulässig, jedoch nicht begründet.

I. Der Klageantrag läßt zwar nicht erkennen, auf welchen Zeitraum sich der Feststellungsanspruch bezieht. Aus der Klagebegründung ergibt sich jedoch, daß die beantragte Feststellung den für die Zeit vom 1. November 1955 bis zum 31. Oktober 1963 zu zahlenden Erbbauzins zum Gegenstande hat. Das Berufungsgericht hat zu der Frage, ob der Kläger ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung hat, nicht ausdrücklich Stellung genommen, jedoch offensichtlich in Übereinstimmung mit dem Landgericht das Feststellungsinteresse des Klägers bejaht. Dies ist nicht zu beanstanden. In der Revisionsinstanz sind hiergegen auch keine Einwendungen erhoben worden.

II. Der Klageanspruch setzt voraus, daß überhaupt eine nachträgliche Erhöhung des in einem Erbbauvertrag vereinbarten Erbbauzinses zulässig ist und die Voraussetzungen, die nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage eine Erhöhung des Erbbauzinses rechtfertigen, gegeben sind. Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO muß der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbaupzeit im voraus bestimmt sein. Für ein Erbbaurecht, mit dem ein Grundstück zur Zeit des In-

krafttretens dieser Verordnung (22. November 1919) belastet war, ist das bisherige Recht maßgebend geblieben (§ 38 ErbbauVO). Ob § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO, wie die Revision und das Landgericht meinen, auf den von der Beklagten zu entrichtenden Erbbauzins keine Anwendung findet, weil das Erbbaurecht bereits im Jahre 1916 begründet worden ist, oder ob, wie die Beklagte ausführt, mit Rücksicht auf den Nachtragsvertrag vom Jahre 1942, durch den der Erbbauzins neu festgesetzt wurde, das Erbbaurechtsverhältnis den Vorschriften der Erbbaurechtsverordnung unterliegt, kann für die Entscheidung dahingestellt bleiben. Die Bestimmung des § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO, die den Zweck hat, eine sichere Grundlage für die dingliche Belastung des Erbbaurechts zu geben, steht einer lediglich schuldrechtlich wirkenden Erhöhung des Erbbauzinses nicht entgegen. Eine nachträgliche Erhöhung des Erbbauzinses als dinglicher Belastung ist allerdings nur mit Zustimmung der nachrangigen Realberechtigten wirksam. Ein dahin gehender Anspruch ist nicht Gegenstand des gegenwärtigen Rechtsstreits. Der Kläger verlangt vielmehr lediglich eine Erhöhung des Erbbauzinses mit schuldrechtlicher Wirkung. Gegen die Zulässigkeit einer die Vertragsteile bindenden Vereinbarung einer Erhöhung des Erbbauzinses bestehen nach dem allgemeinen Grundsatz der Vertragsfreiheit keine Bedenken (BGHZ 22, 220, 223). Auch im Wege gerichtlicher Entscheidung kann der Erbbauzins mit schuldrechtlicher Wirkung für die Vertragsteile anderweitig festgesetzt werden. Voraussetzung ist allerdings, daß, wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, der Erbbauberechtigte schuldrechtlich zur Bezahlung des Erbbauzinses verpflichtet ist. Die Auffassung, daß eine solche Verpflichtung der Beklagten bestehe, ist abgesehen davon, daß der Erbbauberechtigte für den während der Dauer des Erbbaurechts fällig werdenden Erbbauzins auch persönlich haftet (§ 9 Abs. 1 ErbbauVO, § 1108 BGB), nach der dem angefochtenen Urteil offensichtlich

zugrunde liegenden Auslegung des Erbbauvertrages nicht zu beanstanden.

III. Das Berufungsgericht hält die Voraussetzungen, die unter dem Gesichtspunkt eines Wegfalles der Geschäftsgrundlage zu einer Erhöhung des Erbbauzinses führen könnten, nicht für gegeben. Es geht zutreffend von dem Begriff der Geschäftsgrundlage aus, wie er in der Rechtsprechung des Reichsgerichts, der sich der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone und der Bundesgerichtshof im wesentlichen angeschlossen haben (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 14. Juli 1953, V ZR 72/52, LM BGB § 242-Bb-Nr. 18-KJW 1953, 1565 = MDR 1954, 28 und die weiteren dort angeführten Entscheidungen), entwickelt worden ist. Hiernach wird die Geschäftsgrundlage eines Vertrages gebildet durch die bei seinem Abschluß zutage getretenen, dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei oder die gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Vertragsteile von dem Vorhandensein oder -bleiben oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien sich auf diesen Vorstellungen aufbaut. Die Folge des Wegfalles der Geschäftsgrundlage ist eine Anpassung der Leistungen an die veränderten Verhältnisse. Das Bedürfnis, diesen Veränderungen Rechnung zu tragen, ist vor allem bei Dauerschuldverhältnissen anerkannt. Gegen die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage auf die Vereinbarung eines Erbbauzinses bestehen keine Bedenken (vgl. Urteil des Senats vom 12. Dezember 1952, V ZR 99/51, LM BGB § 157 - D- Nr. 1). Ein Eingriff in die vertraglichen Beziehungen der Parteien setzt jedoch voraus, daß es gegen Treu und Glauben verstoßen würde, den Vertragsgegner an den Bestimmungen des Vertrages festzuhalten. Dies gilt auch dann, wenn man die Geschäftsgrundlage in einem objektiven Sinne versteht, und zwar als Vorhandensein und - bleiben von Umständen, die da sein müssen, um den Vertrag

noch als eine brauchbare und sinnvolle angemessene Gestaltung erscheinen zu lassen, ohne daß die Vertragsteile sich der Bedeutung dieser Umstände bewußt gewesen sind (vgl. Soergel/Siebert BGB 8. Aufl. § 242 Bem. D II 2; Palandt BGB 16. Aufl. § 242 Anm. 6 c; Larenz, Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung, 2. Aufl. S. 17, 52 ff, 148). Eine nicht vorausgesehene und auch nicht voraussehbare wesentliche Veränderung der Verhältnisse kann danach unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben zu einer Änderung vertraglicher Leistungen führen.

1. Zu dem Vorbringen des Klägers, es handle sich bei dem vereinbarten Erbbauzins um einen Gefälligkeitspreis, führt das Oberlandesgericht aus: Auch wenn es zutreffen sollte, daß der Rechtsvorgänger des Klägers sich aus besonderen Gründen, nämlich zur Förderung des Luftschiffbaues, bei Zugrundelegung der Grundstückswerte und damit bei Festsetzung des Erbbauzinses mit einem Gefälligkeitspreis zufrieden gegeben habe, würde das den Kläger nicht berechtigen, sich selbst, wo die Gründe für jene Gefälligkeit nicht mehr vorhanden seien, ohne weiteres von den Vereinbarungen zu lösen. Daß die Vertragsteile - oder jedenfalls der Rechtsvorgänger des Klägers in einer für seinen Vertragspartner erkennbaren Weise - von der Vorstellung ausgegangen seien, für die Festsetzung des Erbbauzinses sei die Erwartung maßgebend, daß das Erbbaurecht während der ganzen Vertragsdauer ausschließlich dem Luftschiffbau zugute komme, sei nicht bewiesen. In den Verhandlungen vor Abschluß des Vertrages hätten die Vertreter der Vertragsteile nach Besichtigung der Grundstücke die für ihre Auffassung sprechenden Gesichtspunkte hervorgehoben und dann nach längerer Debatte die Grundstückspreise festgelegt. Auch aus der Vertragsurkunde könne nicht entnommen werden, daß man der ausschließlichen Verwendung des Geländes für den Luftschiffbau maßgebliche Bedeutung beigelegt habe. Schließlich sei der in dem Vertrag festgesetzte Erbbauzins auch nicht so niedrig gewesen, daß sich allein daraus auf einen Gefällig-

keitspreis schließen lasse. Der Pachtpreis für 34 ha landwirtschaftlicher Grundstücke habe damals rund 3000 M betragen, während der Erbbauzins für die ersten 25 Jahre auf über 4800 M festgesetzt worden sei. Diese Ausführungen enthalten keinen Rechtsverstoß. Die Revision hat hiergegen auch keine Einwendungen erhoben.

2. Die Auffassung des Klägers, die Grundlagen des Erbbauvertrages seien auch dadurch berührt worden, daß die Befreiung des früheren Königs von den persönlichen Steuern entfallen sei und die steuerliche Belastung ganz allgemein, insbesondere auch durch den Lastenausgleich, sich erhöht habe, bezeichnet das Berufungsgericht als irrig. Es schließt sich der Begründung des Landgerichts an, das hierzu ausführt, der Kläger könne nicht damit gehört werden, daß er heute wie jeder andere zu Steuern und Lastenausgleichsabgaben herangezogen werde und somit seine Vermögenslage gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine Verschlechterung erfahren habe; denn dieses Opfer sei ja gerade vom Gesetzgeber gewollt. Die Abschaffung des Steuerprivilegs habe den Kläger allen anderen Staatsbürgern gleichstellen sollen; wie es demokratischen Grundsätzen entspreche. Nach dem Sinn und Zweck des Lastenausgleichsgesetzes sollten die durch den Krieg und seine Folgen besonders betroffenen Bevölkerungskreise einen der sozialen Gerechtigkeit und den wirtschaftlichen Möglichkeiten entsprechenden Ausgleich erhalten. Der Kläger könne deshalb die ihm durch Gesetz auferlegten Lasten nicht auf einen Dritten abwälzen. Zusammenfassend betont das Berufungsgericht, Treu und Glauben erforderten es keineswegs, die Leistungen des Erbbauberechtigten deshalb zu erhöhen, weil der Grundeigentümer infolge der allgemeinen oder besonderen Steuergesetze höhere Belastungen auf sich nehmen müsse, als im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden hätten. Die Konsequenz, die sich aus dem vom Kläger vertretenen Standpunkt ergebe, daß nämlich der Steuerpflichtige

seine vom Gesetzgeber gewollte persönliche Belastung auf dem Umweg über § 242 BGB auf seinen Vertragspartner abwälzen könnte, sei ganz offensichtlich unhaltbar.

Die Revision bezeichnet diese Erwägungen als unzureichend, weil das Berufungsgericht nicht die Tatsache gewürdigt habe, daß die Vertragsteile bei der Bemessung des Erbbauzinses übereinstimmend von der Vorstellung ausgegangen seien, daß dem König der Erbbauzins als Reinertrag verbleibe, weil er von persönlichen Steuern befreit gewesen sei und das Deutsche Reich in dem Vertrag alle auf dem Erbbaugelände ruhenden Lasten öffentlicher und privater Art übernommen habe. Richtig ist, daß das Berufungsgericht diesen vom Kläger vorgetragenen Gesichtspunkt nicht ausdrücklich erörtert hat. Den Ausführungen des Oberlandesgerichts liegt aber offensichtlich das Vorbringen des Klägers zugrunde, wenn auch der Hinweis des Berufungsgerichts auf die aus dem Standpunkt des Klägers sich ergebende unhaltbare Folgerung, daß der Steuerpflichtige seine steuerliche Belastung auf den Vertragspartner abwälzen könnte, nicht den Kern der Sache trifft. Es kommt vielmehr in erster Linie darauf an, ob die Steuerfreiheit des Königshauses Geschäftsgrundlage des Vertrages gewesen ist. Die Übernahme der auf dem Erbbaugelände ruhenden öffentlichen und privaten Lasten durch den Erbbauberechtigten spielt für die Beurteilung keine Rolle, weil die Übernahme dieser Lasten nicht Geschäftsgrundlage, sondern Inhalt des Vertrages ist. Die Vorstellungen einer Partei über die steuerlichen Folgen eines Rechtsgeschäfts gehören grundsätzlich nicht zur Geschäftsgrundlage des Vertrages (vgl. Urteil des Senats vom 2. Februar 1951, V ZR 15/50, IM BGB § 497 Nr. 1 = NJW 1951, 517). Gleichwohl kann, wenn man von dem Vorbringen des Klägers ausgeht, die Steuerfreiheit des Königs Geschäftsgrundlage für die Bemessung des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses gewesen sein. Dies ist jedoch bei der Neufestsetzung

des Erbbauzinses im Jahre 1942 nicht der Fall, da der Kläger damals schon seit langen Jahren, und zwar seit der Abschaffung des Steuerprivilegs nach dem ersten Weltkrieg, zu Steuern herangezogen wurde und Anhaltspunkte für die Annahme, daß etwaige Vorstellungen der Vertragsparteien über die künftige steuerliche Belastung des Klägers beim Abschluß des Nachtragsvertrages eine Rolle gespielt haben, vom Kläger nicht vorgetragen und auch nicht ersichtlich sind. In der allgemeinen Erhöhung der Steuern nach dem Zusammenbruch liegt ebenso wie in der Einführung neuen Abgaben (Notopfer Berlin, Lastenausgleichsabgabe) kein Wegfall der Geschäftsgrundlage. Im übrigen ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, daß wegen der erhöhten steuerlichen Belastung des Klägers eine Erhöhung der Leistungen des Erbbauberechtigten aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben nicht geboten sei, aus Rechtsgründen nicht angreifbar.

3. Die Rüge der Revision, das Oberlandesgericht habe an die Berücksichtigung des Wegfalles der Geschäftsgrundlage beim Erbbauvertrag zu Unrecht einen sehr strengen Maßstab angelegt, ist nicht begründet. Die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß an die Anwendung der Grundsätze über den Fortfall der Geschäftsgrundlage beim Erbbauvertrag sehr strenge Maßstäbe anzulegen seien, stehen im Zusammenhang mit der Erwägung, daß bei einer Regelung für einen sehr langen Zeitraum - hier für 75 Jahre - naturgemäß jede einigermaßen verständige Vertragspartei davon ausgehe, daß die Entwicklung auf so lange Zeit nicht zu übersehen sei und die feste Vereinbarung des Erbbauzinses für die ganze Zeit daher zwangsläufig ein gewisses Risiko in sich trage. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht glaubt, bei derartigen Verträgen an die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage einen sehr strengen Maßstab anlegen zu müssen.

4. In der Tatsache, daß nach der städtebaulichen und industriellen Entwicklung die mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke heute (und nach dem Vorbringen des Klägers seit langem) als Baugelände genutzt werden könnten, wenn sie nicht mit dem Erbbaurecht belastet wären, erblickt das Berufungsgericht keinen Wegfall der Geschäftsgrundlage. Es führt dazu aus: Aus tatsächlichen Gründen könne nicht davon ausgegangen werden, daß ein für den Abschluß des Erbbauvertrages und insbesondere die Höhe des Erbbauzinses maßgeblicher Umstand in der Vorstellung gelegen habe, die Grundstücke kämen als Bau- oder Industriegelände nicht in Frage. Die voraussichtliche künftige Möglichkeit der Verwendung eines Grundstücks werde zwar bei Abschluß eines Erbbauvertrages in aller Regel von Einfluß auf die Bemessung des Erbbauzinses sein. Es sei auch anzunehmen, daß sich dies bei den Rechtsvorgängern der Parteien nicht anders verhalten habe. Jedoch fehle es an jedem brauchbaren Anhaltspunkt für die Annahme, daß die Vertreter der Hofkammer davon ausgegangen seien, die Grundstücke, auf deren Stadtnähe sie schon in der Verhandlung vom 28. Juni 1913 hingewiesen hätten, könnten in einem Zeitraum von immerhin 75 Jahren nicht als Bau- oder Industriegelände in Frage kommen. Die Vertreter der Hofkammer hätten sich in jener Verhandlung nach dem Inhalt des Protokolls vielmehr gerade auf die Lage der Grundstücke in der Nähe der Stadt berufen. Die Vertreter des Deutschen Reiches hätten jene auch damals schon naheliegende Möglichkeit der Entwicklung nicht gänzlich in Abrede gestellt. Auch die stufenweise Erhöhung des Erbbauzinses nach Ablauf von jeweils 25 Jahren lasse sich kaum anders erklären, als daß man mit einer Entwicklung, die den Wert des Geländes steigerte, gerechnet habe.

Die Revision will diese Ausführungen des Berufungsgerichts für die allgemeine Entwicklung gelten lassen. Sie meint jedoch, die außerordentliche Wertsteigerung, die durch die

Entwicklung der Grundstücke zum Industriegelände eingetreten sei, dürfe nicht außer acht gelassen werden. Diese Auffassung ist nicht richtig. Sie könnte nur dann zutreffen, wenn der Gedanke, daß die Grundstücke während der ganzen Erbbaupzeit von 75 Jahren nicht als Bau- oder Industriegelände Verwendung finden würden, Geschäftsgrundlage des Vertrages gewesen wäre. Dies ist jedoch nach den tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils, die keinen Rechtsverstoß erkennen lassen und an die das Revisionsgericht deshalb gebunden ist, nicht der Fall. Unbegründet ist der Vorwurf der Revision, das Oberlandesgericht habe insofern keine klare Feststellung getroffen, als es ausführe, die stufenweise Erhöhung des Erbbaupzinses lasse sich "kaum anders" erklären, als daß die Beteiligten mit einer den Wert des Geländes steigernden Entwicklung gerechnet hätten. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts, bei denen es sich im übrigen nur um eine abschließende Bemerkung handelt, müssen nach dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe dahin verstanden werden, daß auch die stufenweise Erhöhung des Erbbaupzinses dafür spreche, daß man einer Entwicklung, die zu einer Erhöhung des Wertes der Grundstücke führe, Rechnung getragen habe.

5. Das Oberlandesgericht ist der Auffassung des Landgerichts, der Kläger könne mit Rücksicht auf die nicht vor-
aussehbare allgemeine Erhöhung der Grundstückspreise wie auch der Pachtzinsen für landwirtschaftliche Grundstücke nicht an dem vereinbarten Erbbaupzins festgehalten werden, nicht gefolgt. Es führt dazu aus: Es handele sich beim Erbbaurecht nicht etwa um ein gegenseitiges einem Pachtvertrag ähnliches Vertragsverhältnis, bei dem die Vertragsteile während der Dauer des Vertrages noch Leistungen und Gegenleistungen zu erbringen hätten. Die Bestellung eines Erbbaurechts gegen eine Vergütung sei als Kauf eines dinglichen Rechts aufzufassen, wobei allerdings üblicherweise die Gegenleistung in der Art

einer laufenden Rente vereinbart werde. Diese Rente - den Erbbauzins - erhalte der Grundstückseigentümer jedoch nicht für Leistungen, die er während der Vertragsdauer laufend zu erbringen habe. Vielmehr sei die Leistung des Eigentümers mit der Bestellung des Erbbaurechts bewirkt. Während der Dauer des Erbbaurechts benutze der Erbbauberechtigte die Grundstücke nicht etwa auf Grund fortlaufender dauernder Gestattung oder Gebrauchsgewährung durch den Eigentümer, sondern kraft eigenen Rechts. Der Gesichtspunkt einer Störung der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung könne deshalb nicht herangezogen werden. Die Rechtslage sei nicht anders, als wenn nicht ein beschränktes dingliches Recht, sondern das Eigentum am Grundstück selbst verkauft und übertragen, die Gegenleistung aber in auf lange Zeit verteilten Raten erbracht werde. In einem solchen Fall könne nur fraglich sein, ob diese Raten im Falle einer Geldentwertung und einer Erhöhung des üblichen Kapitalzinssatzes nachträglich aufzuwerten seien oder nicht. Ausschlaggebend sei dabei der wirtschaftliche Zweck des Vertrages. Das Erbbaurecht ermögliche dem Eigentümer, sein Eigentum zu erhalten und so eine Wertsteigerung nach dem Ablauf der Erbbauzeit seinem Vermögen zuzuführen. Es erscheine auch nicht angängig, den einmal festgesetzten Erbbauzins jeder Währungsschwankung anzupassen, zumal da in einer Regelung für lange Zeit ein gewisses Risiko liege. Nur eine wirklich krasse und wegen ihrer Unübersehbarkeit im Laufe von 75 Jahren nicht einzukalkulierende Entwicklung der Dinge könne in einem solchen Fall als rechtlich erheblich angesehen werden. Die allgemeine Minderung der Kaufkraft der deutschen Währungseinheit und die Änderung der üblichen Zinssätze genügten dazu nicht, zumal da der vereinbarte Erbbauzins auch heute immerhin noch etwa dem Ertrag entspreche, den das Gelände bei einer Verpachtung zu landwirtschaftlicher Nutzung abwerfen würde. Es gehe nicht an, bei allen Dauerschuldverhältnissen unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage eine Währungsleit-

klausel anzuerkennen, die auch schon bei weniger einschneidenden Kaufkraftänderungen Wirkungen äußern würde. Die Frage, ob der Kläger trotz der Neufestsetzung des Erbbauzinses durch den Nachtragsvertrag vom Jahre 1942 überhaupt noch auf die Verhältnisse vom Jahre 1913 zurückgreifen könne, sei danach nicht mehr von entscheidender Bedeutung. Im übrigen sei das Vorbringen des Klägers, der Nachtragsvertrag sei unter Druck zustande gekommen, nicht erwiesen. Die vom Kläger vorgelegte Korrespondenz zeige im Gegenteil, daß sich die Vertreter des Klägers im Jahre 1942 gegen die Forderungen der Reichsbehörden sehr energisch zur Wehr gesetzt hätten, so daß nicht angenommen werden könne, gerade bei der Festsetzung des Erbbauzinses sei die Furcht vor etwaigen Maßnahmen der damaligen Machthaber ausschlaggebend gewesen.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe der gesamten Entwicklung nicht Rechnung getragen, weil es die grundlegende Änderung des Gleichwertigkeitsverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung, die durch die außerordentliche Steigerung des der Bemessung des Erbbauzinses zugrunde gelegten Grundstückswertes und die Erhöhung des Zinssatzes eingetreten sei, nicht berücksichtigt habe. Auch diese Rüge ist nicht begründet. Es handelt sich hier nicht um die auf der Entwicklung der Grundstücke zum Bau- oder Industriegelände beruhende Wertsteigerung, sondern um die allgemeine Preissteigerung bei Grundstücken und die allgemeine Erhöhung des Zinssatzes. Der Erbbauzins ist das Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts. Die Vereinbarung eines Entgelts ist kein wesentliches Merkmal des Erbbauvertrages. Wenn ein Erbbauzins vereinbart ist, wird allerdings in der Regel davon ausgegangen werden können, daß die Beteiligten beim Abschluß des Vertrages eine Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung beabsichtigt haben. Die Rechtsvorgänger der Parteien

haben vor Abschluß des Vertrages über die Bewertung des Erbbaugeländes verhandelt und sich schließlich auf die im Vertrag angegebenen Grundstückswerte geeinigt. Diese Grundstücksbewertung und auch die Höhe des vereinbarten Zinssatzes würde eine Geschäftsgrundlage im Sinne des von der Rechtsprechung entwickelten Begriffe nur dann darstellen, wenn der Rechtsvorgänger des Klägers oder seine Vertreter der Gegenseite erkennbar davon ausgegangen wären, daß die der Bemessung des Erbbauzinses zugrunde gelegten Grundstückswerte und der allgemeine Zinssatz während der ganzen Dauer des Vertrages sich nicht ändern würden. Daß derartige Vorstellungen auf seiten des Grundstückseigentümers bei der Festsetzung des Erbbauzinses eine Rolle gespielt haben, hat das Berufungsgericht nicht festzustellen vermocht. Entweder haben die Beteiligten sich bei Abschluß des Vertrages überhaupt keine Gedanken über die künftige Entwicklung gemacht, oder sie haben mit der Möglichkeit einer Preissteigerung oder Zinserhöhung gerechnet, wofür die stufenweise Erhöhung des Erbbauzinses nach jeweils 25 Jahren sprechen könnte. Jedenfalls ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ein unverändertes Bestehenbleiben der Grundstückspreise und der allgemeinen Zinssätze während der Erbbauzeit nicht Geschäftsgrundlage des Vertrages geworden. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob etwa die Preisvorschriften im Jahre 1942 der Vereinbarung eines höheren Erbbauzinses im Wege gestanden haben.

Zu Unrecht glaubt die Revision, den Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses mit einer Störung des Gleichwertigkeitsverhältnisses von Leistung und Gegenleistung begründen zu können. Die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung kann zwar, auch wenn sie nicht Geschäftsgrundlage in obigem Sinne geworden ist, eine objektive Grundlage für die Bemessung des Erbbauzinses gebildet haben. Diese objektive Geschäftsgrundlage entfällt aber erst dann, wenn das Gleich-

wertigkeitsverhältnis in einem solchen Maße zerstört ist, daß verständigerweise von einer Gegenleistung überhaupt nicht mehr gesprochen werden kann (vgl. Soergel/Siebert aaO). So liegt der Fall hier nicht. Das Berufungsgericht hat allerdings über den Umfang der allgemeinen Preissteigerung und Zinserhöhung keine Feststellungen getroffen, obwohl der Kläger vorgetragen hatte, daß nach den heutigen Verhältnissen ein Grundstückswert von durchschnittlich 5 DM je Quadratmeter in Frage komme und ein Erbbauzins von 5 % des Grundstückswertes angemessen sei. Es kann nicht angenommen werden, daß das Oberlandesgericht diesen Hinweis des Klägers übersehen habe. Es muß vielmehr davon ausgegangen werden, daß der Würdigung des Sachverhalts durch das Berufungsgericht das im angefochtenen Urteil enthaltene Vorbringen des Klägers über die Preis- und Zinsentwicklung zugrunde liegt. Das Oberlandesgericht hat nicht verkannt, daß eine nicht vorausschenbare grundlegende Änderung der Verhältnisse zu einer Erhöhung des Erbbauzinses führen könnte, wenn es mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar wäre, den Kläger an den Bestimmungen des Vertrages festzuhalten. Es hat ohne Rechtsverstoß die Voraussetzungen für einen Eingriff in die vertraglichen Abmachungen verneint. Der vereinbarte Erbbauzins war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zwar höher als der für das Erbbaugelände erzielbare landwirtschaftliche Pachtzins. Er entspricht aber auch heute noch etwa dem bei einer Verpachtung der Grundstücke zu landwirtschaftlicher Nutzung in Frage kommenden Pachtzins. Bei der Beurteilung ist im übrigen zu berücksichtigen, daß, wie auch das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang hervorhebt, eine Regelung für lange Zeit stets ein gewisses Risiko bedeutet, das die Beteiligten mit dem Abschluß des Vertrages übernommen haben. Der Erbbauzins ist nach der Inflation im Wege der Vereinbarung voll aufgewertet und nach der Währungsreform kraft gesetzlicher Regelung in voller Höhe auf Deutsche Mark umgestellt worden. Das bisherige Absinken

der Kaufkraft der Deutschen Mark rechtfertigt nach den zutreffenden Ausführungen des Oberlandesgerichts eine anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses nicht.

6. Da somit die Voraussetzungen für eine Erhöhung des Erbbauzinses nicht gegeben sind, bedarf es keiner Prüfung der Frage mehr, ob und inwieweit etwa Preisvorschriften dem Klageanspruch entgegenstehen würden oder ob und seit wann eine Preisbindung für Erbbauzinsen nicht mehr besteht. Dasselbe gilt für die Frage, ob für die Dauer der Beschlagnahme des Erbbaugeländes überhaupt ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden könnte.

IV. Die Revision mußte deshalb als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag