

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 242 Bb; ErbbauVO § 9 a

Zur Frage der Erhöhung eines im Jahr 1954 vereinbarten
Erbbauzinses bei Fehlen einer vertraglichen Anpassungs-
klausel.

BGH, Urt. v. 17. Dezember 1982 - V ZR 306/81 - OLG Hamm

LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 306/81

URTEIL

Verkündet am

17. Dezember 1982

**H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

W[REDACTED]gesellschaft E[REDACTED] G[REDACTED] Aktien-
gesellschaft, vertreten durch die Vorstandsmitglieder
Gerhard W[REDACTED], Fritz H[REDACTED] und Gerhard L[REDACTED], L[REDACTED]
Allee [REDACTED], B[REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Walter T[REDACTED], D[REDACTED]weg [REDACTED], B[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 28. September 1981 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 23. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld vom 16. Dezember 1980 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt auch die Kosten des Berufungs- und des Revisionsrechtszuges.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Durch notariellen Vertrag vom 13. Dezember 1954 bestellte der Kläger an einem ihm gehörenden, etwa 9 000 qm großen Grundstück für die Beklagte, eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, ein Erbbaurecht auf die Dauer von



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

99 Jahren. Die Beklagte bebaute das Grundstück, das in mehrere Einzelgrundstücke aufgeteilt wurde, mit Mehrfamilienhäusern im sozialen Wohnungsbau. Hier geht es um den Erbbauzins für eines der Einzelgrundstücke in der Größe von 723 qm.

Als Erbbauzins wurde in dem Vertrag vom 13. Dezember 1954 ein jährlicher Betrag von 0,25 DM je qm vereinbart, für das hier interessierende Grundstück (im folgenden nur: Grundstück) somit ein jährlicher Betrag von 180,75 DM. Eine Anpassungsklausel enthält der Vertrag nicht.

Mit notariellem Vertrag vom 29. Juli 1974 wurde der Erbbauzins für das Grundstück mit Wirkung vom 1. September 1974 an um 0,27 DM je qm auf 0,52 DM je qm, also um jährlich 195,21 DM erhöht. Unter Abschnitt VII. dieses Vertrages heißt es:

"Die Vertragsschließenden sind über die Frage nicht einig, ob der Grundstückseigentümer, der Erschienene zu 1.) berechtigt ist, nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage einen höheren Betrag an Erbbauzins zu fordern, als er in diesem Vertrag vereinbart ist. Dem Erschienenen zu 1.) bleibt jederzeit das Recht vorbehalten, diesen seinen vermeintlichen Anspruch gegenüber der Erbbauberechtigten gerichtlich geltend zu machen. Der Anspruch wird von der Erbbauberechtigten bestritten. Durch die jetzt getroffene Vereinbarung über die Neufestsetzung des Erbbauzinses soll kein Präjudiz geschaffen werden für ein später von dem Eigentümer einzuleitendes gerichtliches Verfahren."

Der Kläger hält unter dem Gesichtspunkt einer wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage gebotenen Anpassung an die seit Bestellung des Erbbaurechts eingetretene Änderung der Verhältnisse eine über die Vereinbarung vom 29. Juli 1974 hinausgehende Erhöhung für gerechtfertigt. Er hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ab 1. September 1980 jährlich im voraus einen weiteren Erbbauzins von 0,20 DM je qm, insgesamt 144,60 DM, zu zahlen sowie die Eintragung dieses weiteren Erbbauzinses in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält das Erhöhungsverlangen des Klägers für begründet, weil seit dem Abschluß des Erbbaurechtsvertrags am 13. Dezember 1954 bis September 1980 die Lebenshaltungskosten und die Einkommen sich mehr als verdoppelt hätten. Damit sei den Voraussetzungen Genüge getan, unter denen bei Fehlen einer Anpassungsklausel nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes eine nachträgliche Änderung des vereinbarten Erbbauzinses wegen Äquivalenzstörung nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage verlangt werden könne. Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt:

Es sei sachgerecht, bei der Prüfung der Frage, ob eine Äquivalenzstörung vorliege und damit eine Anpassung gerechtfertigt sei, auf die Kriterien zurückzugreifen, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs den Maßstab für die "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" im Sinne des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauV und damit für den zulässigen Umfang eines - durch eine vereinbarte Änderungsklausel gedeckten - Erhöhungsverlangens bildeten; abzustellen sei also - auf der Grundlage von BGHZ 75, 279 - auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten und der Einkommensverhältnisse. Ein nicht mehr tragbares Mißverhältnis müsse generell dann angenommen werden, wenn sich sowohl die Lebenshaltungskosten als auch die Einkommen mehr als verdoppelt hätten.

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Ermittlung der einschlägigen Daten müsse im vorliegenden Fall der Abschluß des Erbbaurechtsvertrags am 13. Dezember 1954 sein und nicht etwa die Erhöhungsvereinbarung vom 29. Juli 1974. Denn wie sich aus der Klausel unter Abschnitt VII. des Vertrags vom Juli 1974 ergebe, sei die damalige Erhöhung nur unter dem Vorbehalt gerichtlicher Klärung vorgenommen worden.

Auf der Grundlage der im Statistischen Jahrbuch 1980 veröffentlichten Indexzahlen für die Jahre 1954 und 1979 errechne sich ein Anstieg der Brutto-Wochenverdienste der Arbeiter in der Industrie um 518,46 % und ein Anstieg der Lebenshaltungskosten für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen um 120,4 %; nach der von den Parteien nicht angegriffenen Feststellung des Landgerichts betrage die Steigerung der Lebenshaltungskosten

bis September 1980 133,47 %. Der sich daraus bei gleicher Gewichtung ergebende Durchschnittssatz von 319,43 % oder von 325,97 % rechtfertige in jedem Fall eine Anpassung des Erbbauzinses.

Zugleich ergebe sich aus den angeführten Zahlen - unter Zugrundelegung der Urteile BGHZ 75, 279; 77, 188 und 77, 194 -, daß sich die vom Kläger verlangte Erhöhung von ursprünglich 0,25 DM je qm auf insgesamt 0,72 DM je qm, somit auf 288 % des Ursprungszinses, auch im Rahmen der durch § 9 a Abs. 1 ErbbauVO gezogenen Billigkeitsschranke halte.

II.

Die Revision hat Erfolg.

Nach den vom erkennenden Senat entwickelten Grundsätzen (s. zuletzt BGHZ 77, 194, 197 unter II. 2. m.w.N. und Senatsurteil vom 27. März 1981, V ZR 19/80, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 97 = NJW 1981, 1668 = WM 1981, 583), an denen festzuhalten ist, kann bei Erbbaurechtsverträgen, die keine Anpassungsklausel enthalten, eine nachträgliche Änderung des vereinbarten Erbbauzinses aus Billigkeitss Gesichtspunkten nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen in Betracht kommen. Insbesondere ist in dem üblichen Fall einer Bestellung des Erbbaurechts auf mehrere Jahrzehnte - hier auf 99 Jahre - 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 hinein-
führen. Die bei sonstigen Austauschverträgen im allge-
meinen berechnete Annahme, daß Leistung und Gegen-
leistung von den Vertragspartnern als einander gleich-
wertig angesehen werden, muß daher bei Verträgen mit
einer sich über mehrere Jahrzehnte erstreckenden Lauf-
zeit mit der Einschränkung verstanden werden, daß die
Vertragsparteien nicht damit rechnen können und als ver-
ständige Menschen nicht damit rechnen, diese Gleichwertig-
keit werde für die ganze Vertragsdauer erhalten bleiben.
Es fällt unter das normale Risiko solcher Verträge, daß
sich die den Wert der vereinbarten Leistungen beeinflussen-
den Verhältnisse während der Vertragsdauer zugunsten des
einen oder des anderen Vertragspartners ändern. Eine Äqui-
valenzstörung kann in solchen Fällen ein Anpassungsver-
langen nur dann rechtfertigen, wenn das Gleichgewicht zwi-
schen Leistung und Gegenleistung (oder jedenfalls das ur-
sprünglich zugrunde gelegte Verhältnis zwischen Leistung
und Gegenleistung) so stark gestört ist, daß die Grenze
des übernommenen Risikos überschritten wird und die benach-
teiligte Vertragspartei in der getroffenen Vereinbarung
ihr Interesse nicht mehr auch nur annähernd gewahrt sehen
kann.

Diesen Anforderungen wird das Berufungsurteil nicht
gerecht, das ein Anpassungsverlangen allein schon wegen
des Ausmaßes als gerechtfertigt ansehen will, in dem die
Lebenshaltungskosten und die Einkommen in dem Zeitraum
seit Vereinbarung des ursprünglichen Erbbauzinses ange-
stiegen sind. Das Berufungsgericht erkennt hierbei, daß
Ausgangspunkt jeweils die Frage nach dem Umfang des Risikos

sein muß, welches die eine Änderung verlangende Partei bei Vertragsschluß übernommen hat, wovon dann abhängt, ob die Grenze dieses Risikos durch die Entwicklung der Verhältnisse überschritten worden ist. Hierzu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

Dies braucht indes nicht nachgeholt zu werden. Wie schon ausgeführt, rechnet ein verständiger Mensch jedenfalls nicht damit, daß das Wertverhältnis zwischen seiner Leistung und dem als Gegenleistung vereinbarten Erbbauzins sich überhaupt nicht zu seinem Nachteil ändern könnte. Anhaltspunkte dafür, daß es hier anders gewesen sein könnte, sind nicht gegeben. Unter diesen Umständen ist, gemessen an dem Ausmaß der tatsächlich eingetretenen Äquivalenzverschiebung, hier die Zubilligung eines Erhöhungsanspruchs auf der Grundlage des § 242 BGB selbst dann nicht gerechtfertigt, wenn der Kläger diese tatsächliche Entwicklung nicht als Möglichkeit vorausgesehen und daher auch nicht in Kauf genommen haben sollte. Dabei kann zu seinen Gunsten davon ausgegangen werden, daß für die Beurteilung, welche Änderungen eingetreten sind, an den Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages im Jahr 1954 und nicht erst an den Abschlußzeitpunkt der Erhöhungsvereinbarung im Jahr 1979 anzuknüpfen ist. Die Tatsache, daß die Beklagte seit 1974 einen auf 0,52 DM je qm und Jahr erhöhten Erbbauzins bezahlt, spielt ebenfalls keine Rolle: Einerseits kann aus einer Leistung, zu der sich ein Vertragspartner freiwillig bereitfindet, entgegen der Meinung des Klägers nicht geschlossen werden, daß ein entsprechender Rechtsanspruch bestanden habe; andererseits aber kann hinsichtlich der Beurteilung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung zugunsten des Klägers die bereits vereinbarte Erhöhung außer Betracht gelassen werden.

Entscheidend hierbei ist vor allem, daß im Gegensatz zu der Ansicht des Berufungsgerichts die Entwicklung der Einkommen in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt werden kann. Der Senat hält insoweit an den Ausführungen in seinem bereits erwähnten Urteil vom 27. März 1981, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 97 fest. Die (auf der Grundlage eines sogenannten Warenkorb erstellten) Preisindizes für die Lebenshaltung sind ein unmittelbarer Spiegel der Preisentwicklung; ihre Entwicklung läßt unmittelbar das Ausmaß des Kaufkraftschwundes der Währungseinheit und damit die Verminderung des Realwertes des ursprünglich vereinbarten Erbbauzins erkennen (BGHZ 75, 279, 286). Die Entwicklung der Lebenshaltungskosten betreffenden Preisindizes geben daher die am besten geeignete Grundlage für die Beurteilung der Frage ab, ob das Interesse des Grundstückseigentümers durch den Erhalt des - betragsmäßig festgelegten - Erbbauzins als noch einigermaßen hinreichend gewahrt angesehen werden kann. Die Entwicklung der Einkommensverhältnisse dagegen ist in diesem Zusammenhang nicht aussagekräftig. Zwar würde erst mit der Berücksichtigung auch dieser Komponente das Gesamtbild der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zutreffend gekennzeichnet, da erst auf diese Weise Änderungen im Niveau der Lebenshaltung - dem sogenannten Lebensstandard - erkennbar werden (BGHZ 75, 279, 287). Darauf kommt es aber hier nicht an. Eine Orientierung an den Änderungen des Lebensstandards ist nicht der geeignete Maßstab dafür, ob eine Partei ihr Interesse nicht mehr auch nur annähernd noch gewahrt sehen kann; es erscheint vielmehr geboten, insoweit (nur) auf den Umfang des Kaufkraftschwundes des vertraglich vereinbarten Entgelts abzustellen. (Eine andere Frage ist, welche Kriterien dann, wenn die Voraussetzungen für einen Ausgleich unter Billigkeits-

gesichtspunkten zu bejahen sind, für den Umfang der Anpassung als maßgebend anzusehen sind; s. hierzu BGHZ 77, 194, 200 unter III.) Besondere Umstände des vorliegenden Falles, die eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

Heranzuziehen sind also lediglich die vom Berufungsgericht aufgeführten und von den Parteien nicht in Zweifel gezogenen Zahlen, die die hier einschlägige Entwicklung der Lebenshaltungskosten wiedergeben. Bei einer in einem Zeitraum von rund 25 Jahren - von Ende 1954 bis September 1980 - eingetretenen Steigerung der Lebenshaltungskosten um 133,47 % aber ist auch dann, wenn der Kläger diese konkrete Entwicklung nicht als Möglichkeit vorausgesehen haben sollte, die Grenze des für ihn als Geldgläubiger Tragbaren noch nicht als überschritten anzusehen; eine Anpassung ist daher selbst dann, wenn sich die Geschäftsgrundlage verändert haben sollte, nicht geboten. Soweit das Berufungsgericht die Grenze des Hinzunehmenden schon bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten um 100 % (neben einem gleichen Ansteigen auch der Einkommen) als erreicht ansehen will, wird damit die "Opfergrenze", zu der die Vertragstreue verpflichtet, zu niedrig angesetzt.

Es hat daher bei der vom Landgericht ausgesprochenen
Klagabweisung zu verbleiben.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Räfle