

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ErbbauVO § 9 a Abs. 1 Satz 2

Wird die Erbbauzinsanpassungsklausel eines Erbbau-rechtsvertrages geändert, so richtet sich nach dieser Änderungsvereinbarung der maßgebende zeitliche Ansatzpunkt für die vorzunehmende Billigkeitsprüfung im Sinne von § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO (Ergänzung zu BGHZ 68, 152 ff) jedenfalls dann, wenn es sich um eine grundlegende, nicht etwa nur Nebenpunkte betreffende Vereinbarung handelt.

BGH, Urt. v. 28. September 1979 - V ZR 18/78 - OLG Celle
LG Hildesheim

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 18/78

URTEIL

Verkündet am

28. September 1979

Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Ilse Z [REDACTED] geb. H [REDACTED], A [REDACTED]weg [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

den A [REDACTED] H [REDACTED] K [REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED],
H [REDACTED], gesetzlich vertreten durch den Präsidenten der
K [REDACTED], ebenda,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 25. November 1977 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Rechtsstreit geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Der Kläger bestellte im Jahr 1955 einer Rechtsvorgängerin der Beklagten ein Erbbaurecht. Der Erbbauzins war in Abständen von je 20 Jahren der Höhe nach gestaffelt festgelegt. Der Erbbauvertrag enthielt eine Anpassungsklausel (§ 2 Abs. 5), die auf "eine wesentliche Veränderung in der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, insbesondere hinsichtlich der Grundstückspreise" abstellte. Einen auf dieser Grundlage durch einen ersten Nachtragsvertrag im Jahr 1966 erhöhten Erbbauzins setzten die Parteien mit einem zweiten Nachtragsvertrag im Jahr 1969 rückwirkend für die Zeit ab 1. Oktober 1965 niedriger fest. Gleichzeitig



ersetzen sie die oben erwähnte Anpassungsklausel durch eine neue Regelung (§ 3 des zweiten Nachtragsvertrages), derzufolge die Angemessenheit des Erbbauzinses aufgrund des Lebenshaltungskostenindex, ausgehend vom Index des Jahres 1964, alle 10 Jahre, bei einer Indexänderung um mehr als 50 % jedoch auch in kürzeren Zeitabständen, überprüft und angepaßt werden soll.

Unter Hinweis auf den von 1964 bis 1974 um 46,2 % gestiegenen Lebenshaltungskostenindex verlangt der Kläger zusätzliche jährliche Zinszahlungen von 115,60 DM für die Zeit vom 1. Oktober 1975 bis zum 31. März 1995, von 128,40 DM für die Zeit vom 1. April 1995 bis zum 31. März 2015 und von 141,30 DM für die Zeit vom 1. April 2015 bis zum 31. März 2035 sowie die Bewilligung zur Eintragung eines entsprechenden Erbbauzinses als selbständige Reallast für den jeweiligen Grundeigentümer im Grundbuch.

Land- und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter; der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat den zeitlichen Ansatzpunkt für die vorzunehmende Billigkeitsprüfung (alleiniger Streitpunkt in der Revisionsinstanz) zutreffend bestimmt und als maßgeblich im Sinne von § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO hier nicht den ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag, sondern den Nachtragsvertrag aus dem Jahr 1969 angesehen. Dieser bestimmt als Bezugszeitpunkt das Jahr 1964.

Wie vom Senat in BGHZ 68, 152, 155 ausgeführt, ist der Begriff "Vertragsabschluß" in Satz 2 aaO nicht schlechthin gleichbedeutend mit dem Abschluß des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages. Unmittelbarer Anknüpfungspunkt für die Auslegung des Wortes "Vertragsabschluß" ist vielmehr die in § 9 a Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO angesprochene "Vereinbarung, daß eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann". Wird eine Anpassungsklausel erst später (nach dem Erbbaurechtsvertrag) vereinbart, kommt es auf diese Vereinbarung und nicht den Zeitpunkt des Erbbaurechtsvertrages an (BGHZ aaO S. 156). Die Vereinbarung, auf die hier der Kläger sein Verlangen stützt, ist die Regelung in § 3 des zweiten Nachtragsvertrages, die insoweit voll die frühere Vereinbarung ersetzt.

Diese Ansicht steht mit dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung in Einklang. § 9 a ErbbauVO will der sozial unerwünschten übermäßigen Anhebung von Erbbauzinsen entgegenwirken. Daraus allein lassen sich aber keine Anhaltspunkte für die von der Revision vertretene Auffassung gewinnen. Der Erbbauberechtigte soll im Regelfall davor geschützt werden, daß er aus einer vereinbarten Erhöhungsklausel mit Ansprüchen überzogen wird, die auf einer künftigen Änderung der Verhältnisse über das allgemeine wirtschaftliche Maß hinaus (insbesondere auf wirtschaftlich ungesundem übermäßigem Steigen der Grundstückspreise) beruhen. Der Gesetzgeber hat deshalb über eine Billigkeitskontrolle die Wirkung von Erhöhungsklauseln beschränkt. Ihren sinnvollen Bezugspunkt erhält diese Kontrolle aber aus der maßgeblichen Erhöhungsvereinbarung und den nach ihr zugrunde zu legenden, dem Erbbauberechtigten bekannten allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen. Er muß im Regelfall nur gegen Erhöhungen des Erbbauzinses geschützt werden, die über die Veränderung dieser wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgehen. Die Kritik von Schubert an dieser Auffassung (Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1978 S. 196) überzeugt nicht. Es werden insbesondere nicht die "Begrenzungskriterien des § 9 a ErbbauVO zur Disposition der Parteien" gestellt. Um den Eingriff in die Vertragsfreiheit so gering wie möglich zu halten, wird vielmehr der Bezugspunkt für die richterliche Billigkeitskontrolle sinnvoll festgelegt.

Wäre im Jahre 1969 erstmalig eine Erhöhungsmöglichkeit mit der Anpassungsklausel nach § 3 des zweiten Nachtragsvertrages zwischen den Parteien vereinbart worden, läge damit der Bezugspunkt der Billigkeitskontrolle fest (BGHZ aaO S. 156). Von dieser Gestaltung unterscheidet sich der vorliegende Fall dadurch, daß schon seit der Erbbaurechtsbestellung eine Erhöhungsklausel bestand, die auch Grundlage einer Zinserhöhung im Jahr 1966 (erster Nachtragsvertrag) war. Dies ergibt jedoch keinen entscheidenden Unterschied. Die Revision verweist allerdings darauf, daß diese erste Erhöhung auch auf der Grundlage einer heute mißbilligten Anknüpfung an die veränderten Grundstückswertverhältnisse erfolgte und in die Vereinbarung aus dem Jahr 1969 eingegangen ist. Sie erkennt, daß der Erbbauzins - zudem unter rückwirkender Herabsetzung des bisher geltenden Zinses - im Jahr 1969 nicht in Erfüllung eines Anspruchs aus einer Anpassungsklausel neu festgesetzt wurde. Mit dem Problemkreis des § 9 a ErbbauVO hatte diese Vereinbarung also nichts zu tun (vgl. Palandt/Bassenge, BGB 38. Aufl. § 9 a ErbbauVO Anm. 2; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 9 a ErbbauVO Rdn. 4). Auch wenn diese Vorschrift damals schon in Kraft gewesen wäre, hätte die Neuvereinbarung des Erbbauzinses im Jahr 1969 demnach keiner Billigkeitskontrolle unterzogen werden dürfen. Eine solche Kontrolle kann die Beklagte nachträglich nicht mittelbar dadurch erreichen, daß sie nun den Bezugspunkt der jetzt vorgenommenen Erhöhung auf den Zeitpunkt der Erbbaurechtsbestellung verlegt. Der zweite Nachtragsvertrag bildet zur Höhe des Erbbauzinses und seiner Anpassung eine neue - von der Regelung des § 9 a ErbbauVO unbeeinflusste - Basis. Ob jede - etwa nur Nebenpunkte betreffende - Veränderung einer Anpassungsklausel dazu führt, daß der Änderungszeitpunkt maßgeblich wird, kann dahinstehen, denn

das Berufungsgericht hat die Regelung im zweiten Nachtragsvertrag zutreffend als grundlegende Änderung der Vereinbarung über die Zinshöhe und deren Anpassung angesehen.

Die Revision verweist darauf, daß es nach dem zweitinstanzlichen Vortrag der Beklagten im Jahr 1968 als Ergebnis einer Besprechung zwischen dem Niedersächsischen Kultusminister als Aufsichtsbehörde des Klägers und der Interessengemeinschaft der Erbbauberechtigten in Niedersachsen zu einer Vereinbarung über die Anpassung des streitgegenständlichen Erbbauzinses bis zu der damals bereits erwarteten Novelle zur Erbbaurechtsverordnung gekommen sei. Danach habe eine für die Erbbaurechtsnehmer eventuell günstigere Regelung des Gesetzes rückwirkend auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzesänderung bereits bestehenden Erbbaurechtsverträge zur Anwendung kommen sollen. Die Rechtsnatur dieser Vereinbarung mag dahinstehen. Sie kann unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt das gewonnene Ergebnis ändern. Daß § 9 a ErbbauVO auch auf Anpassungsvereinbarungen anzuwenden ist, die vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen wurden, entspricht dem Gesetz (Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 8. Januar 1974, BGBl I S. 41). Andererseits bleiben Erbbauzinserhöhungen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes vorgenommen worden sind, grundsätzlich unangetastet (Art. 2 Abs. 2 des erwähnten Änderungsgesetzes). Eine ganz andere Frage ist, wie § 9 a ErbbauVO hinsichtlich des maßgeblichen Bezugspunktes auszulegen ist. Diese Auslegung ist für die Beklagte nicht "günstiger".

Von diesem Ansatzpunkt aus läßt das Berufungsgericht zutreffend dahingestellt, was unter einer "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" näher zu verstehen ist. Unter allen als Maßstab dafür in Betracht kommenden Indizes (vgl. das zur Veröffentlichung bestimmte Senatsurteil vom 18. Mai 1979, V ZR 237/77) weist der Lebenshaltungskostenindex die geringste Steigerungsrate auf.

Die Revision der Beklagten war deshalb mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle