

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 242 Bb; ErbbauVO § 9

Zur Frage der Erhöhung eines im Jahr 1955 vereinbarten
Erbbauzinses, wenn die Vertragsparteien keine Anpassungs-
klausel vereinbart haben.

BGH, Urt. v. 27. März 1981 - V ZR 19/80 - OLG Frankfurt am Main
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 19/80

URTEIL

Verkündet am

27. März 1981

H i r t h ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma C [REDACTED] & Co. KG, B [REDACTED]straße [REDACTED], K [REDACTED],
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter
Peter C [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt
K [REDACTED] mbH - GWG -, W [REDACTED]sgasse [REDACTED], K [REDACTED], vertreten
durch ihren Geschäftsführer Helmut R [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 27. März 1981 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein,
Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivil-
senats in Kassel des Oberlandesgerichts
Frankfurt am Main vom 18. Dezember 1979
wird auf Kosten der Klägerin zurückgewie-
sen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines
Erbbauzinses.

Durch notariellen Vertrag vom 29. September 1955 hat
die Klägerin an mehreren ihr gehörenden, insgesamt 8 902 qm
großen Grundstücken für die Beklagte, eine gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft, ein Erbbaurecht auf die Dauer von
99 Jahren bestellt. Die Beklagte hat auf den Grundstücken
Mietwohnbauten errichtet.

Als Erbbauzins ist in dem Vertrag ein jährlicher
Betrag von 0,30 DM je qm = 2 670,60 DM vereinbart worden,
zahlbar in Halbjahresraten jeweils nachträglich zum
1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres. Eine Anpassungs-
klausel enthält der Vertrag nicht.



Die Klägerin begehrt unter dem Gesichtspunkt einer nach Treu und Glauben gebotenen Anpassung an die inzwischen eingetretene Änderung der Verhältnisse eine Erhöhung dieses Erbbauzinses. Sie hat die Beklagte mit Schreiben vom 30. Oktober 1973 unter Berufung auf die gestiegenen Einkommen und Preise rückwirkend ab 1. Januar 1970 zu höheren Zahlungen aufgefordert. Die Klägerin hält eine Anhebung des ursprünglichen Erbbauzinses um 306 % und damit für das halbe Jahr um 4 086,02 DM für angemessen; dies entspreche dem Prozentsatz, um den der durchschnittliche Bruttostundenverdienst eines Arbeiters im Hoch- und Tiefbau in Hessen von November 1955 bis April 1973 angestiegen sei.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 4 086,02 DM nebst 12 % Zinsen hieraus seit dem 1. Januar 1974 zu verurteilen. Diesen Betrag verlangt sie als Erhöhungsbetrag für das erste Halbjahr 1970, hilfsweise für den jeweils folgenden Halbjahresabschnitt in zeitlicher Reihenfolge bis zum Tag der letzten mündlichen Verhandlung.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagbegehren weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Auffassung des Berufungsgerichts, ein Festhalten an dem vertraglich vereinbarten Erbbauzins sei für die Klägerin zumutbar, ist entgegen der Ansicht der Revision nicht zu beanstanden:

1. Nach den vom erkennenden Senat entwickelten Grundsätzen (s. zuletzt BGHZ 77, 194, 197 unter II. 2 m.w.N.), 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 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 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 Vertrags-

partners 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 diesen Grundsätzen ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

2. Des weiteren hat das Berufungsgericht zu Recht hinsichtlich der Frage, ob im vorliegenden Fall eine Überschreitung des übernommenen Risikos in dem dargelegten Sinn eingetreten ist, maßgebend darauf abgestellt, ob die Klägerin die Entwicklung vorausgesehen hat, die die Lebenshaltungskosten seit Vertragsabschluß genommen haben, und die in den Preisindizes der amtlichen Statistik, u.a. in dem vom Berufungsgericht herangezogenen, allgemein gebräuchlichsten Index für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen, zum Ausdruck kommt. Denn die (auf der Grundlage eines sogenannten Warenkorb erstellt) 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 Erbbauzinses erkennen (BGHZ 75, 279, 286). Die 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 - Erbbauzinses als noch einigermaßen hinreichend gewahrt angesehen werden kann. Besondere Umstände des vorliegenden Falles, die hier eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

Die Entwicklung der Einkommensverhältnisse ist in diesem Zusammenhang entgegen der Auffassung der Revision nicht aussagekräftig, sondern allenfalls geeignet, das Bild abzurunden. 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; um das Kriterium "allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse" ging es auch in dem von der Revision angeführten Senatsurteil vom 30. März 1979 - nicht 30. September 1979 -, V ZR 150/77, WM 1979, 837, 838 unter II. - in BGHZ 74, 341 insoweit nicht abgedruckt). Im vorliegenden Fall kommt es indes nicht auf die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse an. Denn hinsichtlich der Frage, ob eine Vertragspartei in einem vereinbarten Entgelt im Hinblick auf eingetretene Veränderungen ihr Interesse nicht mehr auch nur annähernd noch gewahrt sehen kann und daher unter Billigkeitsgesichtspunkten einen Anspruch auf Anpassung hat, ist nicht eine Orientierung an den Änderungen des Lebensstandards angezeigt; vielmehr erscheint es 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 Billigkeit Gesichtspunkten zu bejahen sind, für den Umfang der Anpassung als maßgebend anzusehen sind; siehe hierzu BGHZ 77, 194, 200 unter III.)

Sonach kommt es weder darauf an, daß, wie das Berufungsgericht unterstellt, der Bruttoverdienst eines Arbeiters - allgemein oder in dem speziellen Bereich des Hoch- und Tiefbaus in Hessen - von 1955 bis 1978 möglicherweise nicht vorhersehbar auf mehr als das Fünffache gestiegen ist, noch auf die Entwicklung anderer Einkommensbereiche und deren Vorhersehbarkeit. Die angefochtene Entscheidung wird vielmehr dadurch getragen, daß die Klägerin die in rund 24 Jahren - von 1955 bis Oktober 1979 - eingetretene Steigerung der Lebenshaltungskosten um 120,3 % (so die Zahlenangabe auf Seite 9 oben des Berufungsurteils; unter Zugrundelegung der im Statistischen Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1980 S. 488 mitgeteilten Daten der Lebenshaltungskosten für mittlere Arbeitnehmerhaushalte errechnet sich für die Zeit von 1955 bis 1979 ein Anstieg um 116,92 %) nach dem Gesamtzusammenhang der Feststellungen des Tatrichters jedenfalls als Möglichkeit vorausgesehen und somit das Risiko einer solchen Äquivalenzverschiebung bewußt in Kauf genommen hat. Daß der Tatrichter, wie die Revision beanstandet, bei seiner Würdigung den seit Vertragsbeginn bis zur letzten mündlichen Verhandlung abgelaufenen Zeitraum insgesamt betrachtet und seine Beurteilung nicht etwa auf die Entwicklung in bestimmten einzelnen Zeiträumen innerhalb dieser Zeitspanne abgestellt hat, entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats (siehe außer den bereits zitierten Urteilen etwa

Urteil vom 23. Januar 1976, V ZR 76/74, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 81 sowie Urteil vom 23. April 1976, V ZR 167/74, LM ErbbauVO § 9 Nr. 15).

3. Nach alledem ist die Revision der Klägerin mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Linden

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen