

15

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 20/76

URTEIL

Verkündet am

19. November 1976

H i r t h ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte:

g e g e n

1 a und b):

2 a und b):

3 a und b):

4 a und b):

5):

6 a und b):

7):

8 a und b):

9 a und b):

10 a und b):

11 a und b):

13 a und b):

14 a und b):

15 a und b):

16 a und b):

17 a und b):

18 a und b):

19 a und b):

c und d):

20 a und b):

21 a und b):

22 a und b):

23 a und b):

24 a und b):

25):

26 a und b):

27 a und b):

28 a und b):

Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. S. [REDACTED] -

- 3 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. November 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Linden

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 21. Oktober 1975 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung von Erbbauzinsen.

Der Kläger hat an ihm gehörendem Grundbesitz den Beklagten Erbbaurechte eingeräumt, und zwar den vorstehend unter jeweils einer Ziffer zusammengefaßten Beklagten je gemeinsam ein Erbbaurecht. Die Beklagten haben die Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut.

Als Erbbauzins wurde in den im Jahr 1964 abgeschlossenen Verträgen ein Betrag von 0,54 DM pro qm jährlich vereinbart, zahlbar in gleichen Raten zum 31. März und 30. September eines jeden Jahres. Die §§ 6 Abs. 2 und 3 der einzelnen Verträge enthalten weiter folgende Bestimmungen:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- "(2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß eine angemessene Herauf- und Herabsetzung des Erbbauzinses mit Wirkung vom Beginn des auf den Antrag folgenden nächsten Kalenderjahres verlangt werden kann, wenn dies mit Rücksicht auf eine wesentliche und nachhaltige Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nach den Grundsätzen von Treu und Glauben billig ist.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß eine solche Veränderung als eingetreten gilt jeweils, wenn sich das Grundgehalt eines verheirateten Beamten der Besoldungsgruppe 6 des Hess. Besoldungsgesetzes vom 21.12.1957 (Sekretärgruppe oder Sekretärgehalt, höchste Dienstaltersstufe, Ortsklasse A) in Zukunft um mehr als 10 vom Hundert gegenüber heute erhöht oder vermindert."

Unter Berufung auf diese Anpassungsklausel hat der Kläger den Erbbauzins ab 1. Januar 1970 auf 64,8 Pfennig je qm, ab 1. Januar 1972 auf 81 Pfennig je qm und ab 1. Januar 1973 auf 89,32 Pfennig je qm erhöht (= 120 %, 150 % und 165,4 % des ursprünglichen Betrages). Der Berechnung dieser Erhöhungen lagen die - bezogen auf das Jahr 1964 - jeweils eingetretenen Erhöhungen des Grundgehalts und des Ortszuschlags (im Sinn des Besoldungsrechts) zugrunde.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 1973 verlangte der Kläger eine weitere Erhöhung ab 1. Januar 1974 auf 1,04 DM je qm (193,1 % des ursprünglichen Betrages); hierbei hat der Kläger erstmals auch 1/12 des "13. Monatsgehalts" (jährliche Sonderzuwendung) in seine Berechnung einbezogen. Gegen diese letzte Erhöhung wenden sich die Beklagten.

Der Kläger hat in erster Instanz Verurteilung der Beklagten - je bezogen auf das den einzelnen Beklagten bestellte Erbbaurecht - begehrt, einer Änderung des Erbbaurechtsvertrages dahin zuzustimmen, daß der Erbbauzins ab 1. April 1974 um einen der Höhe nach in das Ermessen des Gerichts gestellten Betrag angehoben wird; hilfsweise hat er beantragt, die Beklagten zur Zahlung eines entsprechenden Mehrbetrages zu verurteilen.

In der zweiten Instanz hat der Kläger den sich aus seiner Berechnung vom 10. Dezember 1973 ergebenden Erhöhungsbetrag für die am 1. April 1974, 1. Oktober 1974 und 1. April 1975 fällig gewordenen Raten nebst Zinsen eingeklagt und hat weiter beantragt, festzustellen, daß die Beklagten verpflichtet sind, auch in Zukunft einen in dieser Weise erhöhten Erbbauzins zu zahlen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein zweitinstanzliches Klagebegehren weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob - wie das Landgericht gemeint hat - dem Klaganspruch bereits § 9 a Abs. 1 Satz 5 ErbbauVO entgegensteht, wonach ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses dann, wenn - seit Vertragsabschluß - eine Erhöhung bereits einmal erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung geltend gemacht werden darf. Es hat die Klage jedenfalls deshalb für unbegründet erachtet, weil es

an der in den einzelnen Erbbaurechtsverträgen vereinbarten Voraussetzung für eine Erhöhung (nämlich Erhöhung der danach maßgebenden Bezugsgröße um mehr als 10 %) fehle.

Den Inhalt der zwischen den Parteien getroffenen Anpassungsregelung legt das Berufungsgericht dahin aus, daß als "Grundgehalt" im Sinn des § 6 Abs. 3 der Erbbaurechtsverträge das Grundgehalt (eines hessischen Landesbeamten der näher bezeichneten Besoldungsgruppe) zuzüglich des Ortszuschlages anzusehen sei.

Das "Weihnachtsgeld" (Sonderzuwendung in Form eines 13. Monatsgehalts) sei dagegen, so meint das Berufungsgericht, nicht in die Berechnung einzubeziehen. Es schließt sich insoweit den Ausführungen in dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. November 1974 - VIII ZR 106/73 -, WM 1974, 1221 (irrtümlich WM 1975, 66 als Fundstelle zitiert) an und hält die dort im Zusammenhang mit einer im Rahmen eines Mietvertrags vereinbarten Wertsicherungsklausel angestellten Erwägungen auch für den vorliegenden Fall von Erbbauzinsanpassungsklauseln für maßgebend. Es könne aus einer solchen Klausel grundsätzlich kein Anpassungsanspruch hinsichtlich solcher den Beamten gewährten Zuwendungen hergeleitet werden, deren Zweck - wie im Fall der Weihnachtszuwendung - ersichtlich nur der sei, den allgemeinen Lebensstandard zu verbessern.

Gehe man aber nur von dem Grundgehalt zuzüglich Ortszuschlag (im besoldungstechnischen Sinn) aus, so mache die - seit der vorangegangenen Erhöhung im Dezember 1972 - eingetretene Steigerung weniger als 10 % aus. Denn entgegen dem Wortlaut des § 6 Abs. 3 der Erbbaurechtsverträge, der auf eine Erhöhung (oder Verminderung) der maßgebenden Beamten-

bezüge gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abstelle, müsse diese Bestimmung dahin ausgelegt werden, daß eine wesentliche Änderung dann als eingetreten gelten solle, wenn die Steigerung bezogen auf die der jeweils vorangegangenen Erhöhung zugrunde liegenden Beamtenbezüge mehr als 10 % ausmache. Bei der bisherigen Entwicklung der Beamtenbezüge, die voraussichtlich in gleicher Art weiterverlaufen werde, würde im Fall einer Bezugnahme auf die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebenden Zahlen die 10 %-Grenze schon bei jeweils prozentual geringen Anhebungen und in immer kürzeren zeitlichen Folgen überschritten werden. Dies könne nicht der Sinn der getroffenen Vereinbarung gewesen sein.

2. Diese Ausführungen lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Die streitigen Anpassungsklauseln (die nach der ständigen Rechtsprechung des Senats - BGHZ 22, 220, 222 - wegen ihres nur schuldrechtlichen Charakters nicht in Widerspruch zu § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO stehen) sind Individualvereinbarungen; sie sind gemäß §§ 133, 157 BGB entsprechend dem darin zum Ausdruck gekommenen Willen der Parteien unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck der Vereinbarung nach den Geboten von Treu und Glauben auszulegen; die durch das Berufungsgericht vorgenommene Auslegung kann nur dahin nachgeprüft werden, ob sie möglich ist und nicht gegen gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt.

a) Unter diesen Gesichtspunkten ist nichts zu erinnern gegen den - im Revisionsverfahren auch nicht angegriffenen - Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, unter dem

"Grundgehalt" in dem in § 6 Abs. 3 der Erbbaurechtsverträge gebrauchten Sinn sei das Grundgehalt zuzüglich Ortszuschlag zu verstehen.

b) Soweit das Berufungsgericht eine Berücksichtigung auch des sogenannten "Weihnachtsgeldes" ablehnt, bleiben die Angriffe der Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

Das Berufungsgericht hat insoweit seine Entscheidung darauf gestützt, daß im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen Anpassungsklauseln, die an die Entwicklung von Beamtenbezügen anknüpfen, ihrem typischen Zweck nach (nur) dazu bestimmt seien, Kaufkraftschwankungen des Geldes auszugleichen; die Berücksichtigung von Bezügen, deren ersichtlicher Zweck es sei, den allgemeinen Lebensstandard zu verbessern, hält das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang deshalb für unzulässig.

Entgegen der Meinung der Revision liegt hierin kein Widerspruch zu dem "klaren Wortlaut" der Anpassungsklausel. Dieser erfaßt weder die im Gesetz ausdrücklich als solche bezeichnete Weihnachtszuwendung nach dem hessischen Gesetz über Weihnachtszuwendungen an Beamte, Richter und Versorgungsempfänger vom 24. November 1961 (GVBl S. 161) noch die später an deren Stelle getretenen Bezüge nach dem hessischen Gesetz über die Gewährung einer jährlichen Sonderzuwendung vom 21. Dezember 1964 (GVBl S. 247), die - in Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Gewährung einer jährlichen Sonderzuwendung vom 15. Juli 1965 (BGBl I S. 609) - in § 1 des Gesetzes ausdrücklich als "Zuwendung besonderer Art" bezeichnet werden und sich aus einem Grundbetrag sowie einem Sonderbetrag für Kinder zusammensetzen (inzwischen wiederum abgelöst durch die für Bundes- und

Landesbeamte einheitliche Regelung gemäß dem Bundesgesetz über die Gewährung einer jährlichen Sonderzuwendung in der auf dem Zweiten Gesetz zur Vereinheitlichung und Neuregelung des Besoldungsrechts in Bund und Ländern vom 23. Mai 1975, BGBl I S. 1173, beruhenden Fassung). Daß sich der "Grundbetrag" dieser Sonderzuwendung zum Teil aus dem Grundgehalt errechnet (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 des hessischen Gesetzes vom 21. Dezember 1964 sowie der angeführten bundesrechtlichen Regelungen), ändert daran nichts (Urteil des erkennenden Senats vom 24. September 1976 - V ZR 252/75 -, WM 1976, 1253, auch zum Folgenden). Von einer Unterscheidung zwischen Grundgehalt und jährlicher Sonderzuwendung geht auch die Neufassung des Bundesbesoldungsgesetzes (in der auf dem schon erwähnten Vereinheitlichungs- und Neuregelungsgesetz vom 23. Mai 1975 beruhenden Fassung) aus, wenn dort in § 1 Abs. 2 und 3 Grundgehalt und jährliche Sonderzuwendungen in der Aufzählung der zur Besoldung gehörenden Bezüge aufgeführt werden. Bei dieser rechtlichen Situation läßt sich entgegen der Meinung der Revision zu ihren Gunsten hier auch nichts aus der Rechtsprechung herleiten, die im Fall einer Anknüpfung von Wert-sicherungsklauseln an die "Bezüge" oder selbst an die "monatlichen Bezüge" eines Beamten auch die jährliche Sonderzuwendung berücksichtigt wissen will (BGH-Urteile vom 1. April 1968 - II ZR 123/66 - WM 1968, 830, und vom 21. Januar 1971 - II ZR 153/68 - WM 1971, 507).

Einen Tatsachenvortrag, der dafür sprechen könnte, daß die Parteien trotz des von ihnen gewählten Wortlauts auch die jährliche Sonderzuwendung als von der festgelegten Bezugsgröße erfaßt wissen wollten, hat die Revision nicht aufgezeigt. Sie will vielmehr aus der in § 6 Abs. 2 des

Erbbaurechtsvertrages erfolgten Anknüpfung an eine "wesentliche und nachhaltige Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" Auslegungskriterien herleiten dafür, wann die in § 6 Abs. 3 des Vertrages umschriebenen Voraussetzungen (Änderung des näher bezeichneten Grundgehalts um mehr als 10 %) vorliegen und damit eine ein Anpassungsverlangen rechtfertigende Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse als eingetreten gelten soll. Dabei verkennt sie, daß es eine Frage der tatrichterlichen Würdigung eines Individualvertrages ist, ob der Begriff "Grundgehalt" nach dem ihm von den Vertragsparteien beigelegten Sinn bestimmte Teile der Beamtenbezüge umfasst oder nicht.

Der Tatrichter ist im vorliegenden Fall unter Hinweis auf das schon erwähnte BGH-Urteil WM 1974, 1221 davon ausgegangen, ebenso wie eine in Mietverträgen vereinbarte Wertsicherungsklausel im allgemeinen lediglich den Kaufkraftschwund ausgleichen solle, so hätten auch hier, wo es sich ähnlich wie beim Mietzins um das Entgelt für die Nutzung einer Sache handle, die Vertragsparteien jedenfalls vorrangig dieses Ziel verfolgt. Hierin ist ein Rechtsirrtum nicht zu erkennen. Die vom Berufungsgericht entwickelte Auslegung ist zumindest möglich und daher für die Revisionsinstanz bindend.

c) Die Revision kann auch insoweit keinen Erfolg haben, als sie sich gegen die Ansicht des Berufungsgerichts wendet, die Frage, ob eine Erhöhung der Vergleichsbezüge um 10 % eingetreten sei, müsse an den Beträgen gemessen werden, die im Zeitpunkt der letzten vorangegangenen Erhöhung maßgebend waren.

Wie das Berufungsgericht nicht verkennt, mag zwar der bloße Wortlaut des § 6 Abs. 3 des Vertrages, wo von einer Erhöhung (oder Verminderung) "gegenüber heute" die Rede ist, eher für die gegenteilige Ansicht sprechen, nämlich dafür, daß Bezugsgröße stets die bezeichneten Bezüge in der im Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages maßgebenden Höhe sein sollten. Bei der gebotenen Heranziehung von Sinn und Zweck des Vertrages ist aber die vom Tatrichter vorgenommene Auslegung jedenfalls möglich und damit für das Revisionsgericht bindend. Rechtsirrtumsfrei hat das Berufungsgericht sich dabei vor allem von der Erwägung leiten lassen, daß eine Anhebung des Erbbauzinses jeweils bereits bei verhältnismäßig geringen Erhöhungen der maßgebenden Beamtenbezüge und in immer kürzeren Abständen - wozu in Zeiten regelmäßigen Anstiegs der Beamtenbezüge die stetige Rückbeziehung auf die Höhe der entsprechenden Bezüge im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses führen würde - von den Vertragsparteien nicht gewollt gewesen sei.

3. Ohne Rechtsirrtum hat somit das Berufungsgericht die Klage jedenfalls deshalb für unbegründet erachtet, weil es an der vertraglich vereinbarten Voraussetzung für eine Erhöhung fehlt. Die Frage, ob auch die Vorschrift des § 9 a Abs. 1 Satz 5 ErbbauVO - hier im Hinblick auf die Alternative: Erhöhung frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der letzten Erhöhung - dem Verlangen der Klägerin entgegenstünde, kann deshalb auf sich beruhen.

4. Die Revision war daher als unbegründet zurückzuweisen mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO.

Hill

Richter am Bundesgerichtshof Dr. Mattern ist in den Ruhestand getreten.

von der Mühlen

Hill

Dr. Eckstein

Linden