

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

-----

BGB § 242 Bb; ErbbauVO §§ 9, 9a

Zur Frage der Erhöhung eines im Jahr 1939 vereinbarten  
Erbbauzinses, wenn die Vertragsparteien keine Anpassungs-  
klausel vereinbart haben.

BGH, Urt. v. 23. Mai 1980 - V ZR 20/78 - OLG Oldenburg  
LG Oldenburg

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 20/78

URTEIL

Verkündet am

23. Mai 1980

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Jörg T[REDACTED], Wilhelm-K[REDACTED]-Straße [REDACTED], W[REDACTED]-  
[REDACTED],

Beklagter, Revisionskläger  
und Revisionsbeklagter,

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

g e g e n

die Stadt W[REDACTED], vertreten durch den Oberstadt-  
direktor E[REDACTED], Rathaus, W[REDACTED],

Klägerin, Revisionsbeklagte  
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. November 1979 durch die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 9. Dezember 1977 wird zurückgewiesen.

Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen dieses Urteil teilweise aufgehoben und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Auf die Berufung des Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Oldenburg vom 16. März 1977 insoweit abgeändert, als der Beklagte verurteilt worden ist, an die Klägerin für das Hausgrundstück Wilhelm-K- -Straße in W- über den bisher gezahlten Erbbauzins von jährlich 15,36 DM hinaus vom 1. April 1976 an jährlich mehr als weitere 84,28 DM in gleichen, vierteljährlich im voraus fälligen Raten zu zahlen.

In diesem Umfang wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits fallen der Klägerin 2/5 und dem Beklagten 3/5 zur Last.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

### Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Durch notariellen Vertrag vom 23. März 1939 bestellte die klagende Stadt dem Vater des Beklagten an dem (damals erst abzutrennenden) 384 qm großen, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück Wilhelm-K[REDACTED]-Straße [REDACTED] in W[REDACTED] für die Zeit vom 1. April 1939 bis zum 31. März 1999 ein Erbbaurecht, bei dem die Eigenschaft als Reichsheimstätte eingetragen werden sollte. Das Grundstück gehört zu einer Kleinwohnungskolonie, die 1934 für "national zuverlässige und erbgesunde" Familien mit mindestens vier nicht erwachsenen Kindern erbaut worden ist.

Als Erbbauzins wurde ein jährlicher Betrag von 15,36 RM (0,04 RM je qm) vereinbart, zahlbar in vierteljährlichen Raten im voraus. Eine Anpassungsklausel enthält der Vertrag nicht.

Der Vater des Beklagten übertrug das Erbbaurecht durch notariellen Vertrag vom 13. Dezember 1968 mit Zustimmung der Klägerin auf den Beklagten.

Die Klägerin hält unter dem Gesichtspunkt einer wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage gebotenen Anpassung an die seit der Bestellung des Erbbaurechts eingetretene Änderung der Verhältnisse eine Erhöhung des Erbbauzinses ab 1. April 1976 auf mindestens 0,40 DM je qm für gerecht-

fertigt. Sie verweist hierzu auf den zwischenzeitlichen Anstieg der Lebenshaltungskosten und der Einkommen der Arbeiter in der Industrie sowie darauf, daß schon im Jahr 1939 ein Erbbauzins von 0,06 RM je qm angemessen gewesen wäre und nunmehr bei Berücksichtigung des Anstiegs der Grundstückspreise in der Lage des Erbbaugrundstücks der marktgerechte Erbbauzins das 10- bis 15fache hiervon in DM betragen würde.

Die Klägerin hat in erster Instanz beantragt, den Beklagten zu verurteilen, ab 1. April 1976 über den bisher gezahlten Erbbauzins von jährlich 15,36 DM hinaus einen weiteren Betrag, dessen Höhe in das Ermessen des Gerichts gestellt werde, mindestens jedoch jährlich weitere 138,24 DM zu zahlen, jeweils in vierteljährlichen Raten im voraus, die Rückstände sofort.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe des als Mindestserhöhung bezeichneten Betrages von jährlich zusätzlich 138,24 DM entsprochen; auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht dem Antrag der Klägerin nur in Höhe eines jährlichen Zusatzbetrages von 30,72 DM stattgegeben. Mit den vom Oberlandesgericht zugelassenen Revisionen erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils, der Beklagte die volle Abweisung der Klage. Jede Partei beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels der Gegenseite.

### Entscheidungsgründe

#### I.

Wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, ist aus dem Vortrag der Klägerin nichts dafür zu entnehmen, daß einer der Vertragspartner bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages für den Geschäftsgegner erkennbar davon ausgegangen wäre, daß sich die der Bemessung des Erbbauzinses zugrunde gelegten Verhältnisse während der gesamten Laufzeit des Vertrages nicht ändern würden; solches wäre auch unwahrscheinlich. Es komme daher auch nicht darauf an, ob die Grundstückspreise schon seit dem Jahr 1936 "festgeschrieben" gewesen seien. Das Berufungsgericht hat einen Anpassungsanspruch der Klägerin kraft Gesetzes jedoch wegen Wegfalls der objektiven Geschäftsgrundlage bejaht: Durch das Ausmaß der inzwischen eingetretenen Geldentwertung sei jedenfalls unter Berücksichtigung des besonderen Zweckes des zur Erörterung stehenden Vertrages die für die Überlassung des Erbbaurechts vereinbarte Gegenleistung in einer Weise abgewertet worden, daß nach dem Grundsatz von Treu und Glauben eine Anpassung geboten sei.

Bei seinen Überlegungen, wonach das Ausmaß der Geldentwertung im vorliegenden Zusammenhang zu beurteilen ist, hat das Berufungsgericht - unter Berufung auf die Rechtsprechung des erkennenden Senats - die Entwicklung der Baulandpreise sowie den Erbbauzins, der heute für das Grundstück üblich wäre, außer Betracht gelassen und hat sich ausschließlich an der seit Vertragsabschluß bis zum Jahr 1975 eingetretenen Steigerung der Lebenshaltungs-

kosten orientiert, die 222,12 % betrage, woraus sich eine Verminderung des Geldwertes innerhalb dieser Zeitspanne um 68,95 % ergebe. Bei einem solchen Absinken der Kaufkraft des Geldes aber könne zumindest unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falles der Klägerin als Geldgläubigerin ein Festhalten an dem Verträge nicht mehr zugemutet werden. Die Klägerin habe nämlich bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages in Erfüllung ihrer sozialen Aufgabe, bedürftigen Familien Wohnung zu gewähren, gehandelt; deshalb sei auch - als finanzielle Vergünstigung - bereits bei Vertragsabschluß ein um 0,02 RM je qm, also um ein Drittel, unter dem damals marktüblichen Erbbauzins liegender Betrag vereinbart worden; das Festhalten an dieser Vereinbarung käme laufenden Zuwendungen an den Beklagten gleich, die nach dessen wirtschaftlicher Stellung nicht vertretbar und mit den für die Klägerin als Stadtgemeinde geltenden Geboten sparsamer und wirtschaftlicher Haushaltsführung nicht vereinbar wären.

Als Ergebnis seiner Billigkeitsprüfung hält das Berufungsgericht - wiederum unter Orientierung an dem Anstieg, den die Lebenshaltungskosten seit Vertragsabschluß genommen haben - eine Erhöhung des Erbbauzinses ab 1. April 1976 auf das Dreifache, also auf 0,12 DM je qm für angemessen.

## II. Revision des Beklagten

Die Revision des Beklagten, die sich dem Grunde nach gegen einen Erhöhungsanspruch der Klägerin wendet, bleibt ohne Erfolg.

1. Daß das Berufungsgericht ein Klagbegehren, das - wie im vorliegenden Fall - nur auf eine schuldrechtlich wirkende Erhöhung des Erbbauzinses gerichtet ist (und nicht etwa auf dessen Änderung als dingliche Belastung) mit der gesetzlichen Regelung des Erbbaurechts, insbesondere mit § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO, für vereinbar hält, steht in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 22, 220, 223); insoweit kann es auch keinen Unterschied bedeuten, ob ein Erhöhungsverlangen auf eine ausdrückliche vertragliche Grundlage gestützt oder aber unter dem Gesichtspunkt eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage verfolgt wird (vgl. auch die Senatsurteile vom 18. Oktober 1968, V ZR 93/65, WM 1969, 64 und vom 29. März 1974, V ZR 128/72, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 71 = NJW 1974, 1186). Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern dann, wenn sich das Erbbaurecht auf eine Heimstätte im Sinn des Reichsheimstättengesetzes bezieht, solche Erhöhungsverlangen grundsätzlich ausgeschlossen sein sollten.

2. Bei Erbbaurechtsverträgen, die keine schuldrechtliche Anpassungsklausel enthalten, kann allerdings nach den vom erkennenden Senat entwickelten Grundsätzen, an denen festzuhalten ist, eine nachträgliche Änderung der vereinbarten Zinshöhe aus Billigkeit Gesichtspunkten nur

ausnahmsweise unter besonderen Umständen in Betracht kommen, zumal in den Fällen, in denen eine Veränderung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung als Anpassungsgrund geltend gemacht wird (s. insbesondere die bereits zitierten Senatsurteile vom 18. Oktober 1969 und vom 29. März 1974; weiter das Urteil vom 23. Januar 1976, V ZR 76/74, WM 1976, 429 = LM BGB § 242 (Bb) Nr. 81 sowie aus jüngster Zeit das Urteil vom 8. Juni 1979, V ZR 59/76, WM 1979, 1212).

Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht die Geschäftsgrundlage für die Klägerin nicht etwa schon deshalb als entfallen betrachtet, weil die Vertragspartner oder einer von ihnen bei Vertragsabschluß davon ausgegangen wären, es werde während der gesamten Laufzeit des Vertrages keine Änderung der der Bemessung des Kaufpreises zugrundegelegten Verhältnisse eintreten, sondern hat angenommen, die Vertragsparteien seien sich als verständige Menschen der Begrenztheit ihrer Erkenntnismöglichkeiten bewußt gewesen und hätten die Entwicklung dieser Verhältnisse in der Zukunft nicht auf 60 Jahre hinaus - der Laufzeit des Vertrages - für zuverlässig überschaubar gehalten. Verträge mit einer so langen Laufzeit führen immer in die nicht absehbare Zukunft hinein; 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 auch nicht damit rechnen, diese Gleichwertigkeit werde für die ganze Vertragsdauer er-

halten 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 Vertragspartners ändern. Die für Fälle von Dauerleistungen mit Versorgungscharakter entwickelten Grundsätze müssen hier außer Betracht bleiben (vgl. hierzu auch den Hinweis in BGHZ 61, 31, 36). In Fällen der hier vorliegenden Art kann eine Äquivalenzstörung nur dann ein Anpassungsverlangen rechtfertigen, wenn das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung (oder jedenfalls das ursprünglich zugrundegelegte 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 noch gewahrt sehen kann.

Diesen Grundsätzen aber widerspricht es nicht, daß im vorliegenden Fall das Berufungsgericht eine ein Erhöhungsverlangen der Klägerin rechtfertigende Äquivalenzstörung als gegeben angesehen hat. Daß die Klägerin auch mit einer so erheblichen Geldentwertung, wie sie inzwischen tatsächlich eingetreten ist, gerechnet hätte, ist aus den tatrichterlichen Feststellungen - anders etwa als in dem erwähnten Senatsurteil vom 8. Juni 1979 zugrundeliegenden Fall - nicht zu entnehmen; es kann daher nicht davon ausgegangen werden, sie habe auch insoweit das Risiko übernommen.

Diese Überschreitung des übernommenen Risikos muß im vorliegenden Fall auch dazu führen, der Klägerin eine Erhöhung des Erbbauzinses zuzubilligen. In dem hier maß-

gebenden Zeitraum von 1939 bis 1975 sind nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Lebenshaltungskosten um 222,12 % gestiegen, woraus das Berufungsgericht eine entsprechende Verminderung des Geldwertes um 68,95 % errechnet. Wenn nun auch der erkennende Senat in dem angeführten Urteil vom 23. Januar 1976 eine Steigerung der Lebenshaltungskosten um rund 52 % und in seinem Urteil vom 23. April 1976, V ZR 167/74, WM 1976, 1034 = LM ErbbauVO § 9 Nr. 15 eine solche um 75 % als noch nicht ausreichend angesehen hat, um ein Anpassungsverlangen zu rechtfertigen, so muß doch bei einer Steigerung dieser Kosten um 222,12 % und einem, wie unter III. noch darzulegen sein wird, noch weit darüber hinausgehenden Ansteigen der Einkommen die Grenze des Tragbaren als überschritten angesehen werden. Bei solcher Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse kann ein Betrag von 15,36 DM nicht mehr als eine auch nur annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht an dem 384 qm großen Grundstück erachtet werden. Daran ändert auch nichts, wenn man berücksichtigt, daß im vorliegenden Fall die Klägerin diesen Betrag bereits bei Vertragsabschluß nicht als marktgerechten Erbbauzins, sondern als um ein Drittel darunterliegend angesehen hat und sie diese ihrem Vertragspartner gewährte Vergünstigung weiterhin gegen sich gelten lassen muß (siehe dazu unter III.).

### III. Revision der Klägerin

Die Revision der Klägerin, die sich dagegen wendet, daß das Berufungsgericht der Höhe nach dem Verlangen der Klägerin nur teilweise entsprochen hat, hat ihrerseits teilweise Erfolg.

1. Soweit sich diese Revision gegenüber dem an dem Anstieg der Lebenshaltungskosten orientierten Ausspruch des Berufungsgerichts auf die Rechtsprechung des erkennenden Senats beruft, die in einer Reihe von Fällen eine über das Ansteigen der Lebenshaltungskosten prozentual weit hinausgehende Erhöhung von Erbbauzinsen zugelassen habe, und meint, eine derart unterschiedliche Bewertung dessen, was Treu und Glauben entspreche, könne nicht hingenommen werden, kann ihr allerdings nicht gefolgt werden. Sie verkennt, daß sämtliche der von ihr angeführten Senatsentscheidungen Fälle zum Gegenstand hatten, in denen der Erbbaurechtsvertrag eine Anpassungsklausel enthielt, diese indes keinen konkreten Bewertungsmaßstab vorsah. Es handelte sich dabei also jeweils um die Auslegung individueller Vereinbarungen dahin, welche Kriterien nach dem Parteiwillen für den Umfang der vereinbarten Erbbauzinserhöhung maßgebend sein sollten. Hiermit kann der vorliegende Fall einer Anpassung nach § 242 BGB wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht verglichen werden.

2. Dagegen ist der Revision darin zuzustimmen, daß eine Erhöhung lediglich nach Maßgabe des Anstiegs der Lebenshaltungskosten dem Rechtsanspruch der Klägerin auf Gewährung eines Ausgleichs unter Gesichtspunkten der Billigkeit nicht voll gerecht wird. Der erkennende Senat hält insoweit vielmehr eine Orientierung daran für geboten, was der Gesetzgeber selbst, wie in § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO zum Ausdruck gebracht, als eine in der Regel im Rahmen der Billigkeit liegende Erhöhung eines Erbbauzinses betrachtet; abzustellen ist somit auf die seit Vertragsabschluß eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. Als Maßstab hierfür

wiederum kommt, wie der Senat in dem Urteil BGHZ 75, 279 sowie in dem zum Abdruck in BGHZ vorgesehenen Urteil vom 23. Mai 1980, V ZR 129/76, eingehend dargelegt hat, unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck dieser Gesetzesbestimmung der aus den im jeweiligen Bezugszeitraum eingetretenen prozentualen Steigerungen einerseits der Lebenshaltungskosten und andererseits der Einkommen gebildete Durchschnittswert in Betracht; dabei soll für die Einkommensseite an die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten über die Entwicklung der Bruttoverdienste aller Arbeiter sowie der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel angeknüpft und hieraus ein Durchschnittswert gebildet werden.

Veröffentlichungen, die bis zu dem hier maßgebenden Ausgangsjahr 1939 zurückgehen, weisen nun allerdings die Jahrbücher des Statistischen Bundesamtes nur für die Bruttoverdienste der Arbeiter, nicht aber auch für diejenigen der Angestellten auf. Der Senat trägt jedoch keine Bedenken, im vorliegenden Fall - insoweit auch in Übereinstimmung mit der Revision der Klägerin - sich, was die Einkommensseite betrifft, auf eine Heranziehung der Verdienste der Arbeiter zu beschränken; dies gilt um so mehr, als, bei Heranziehung solcher Zeiträume, für die sowohl für Arbeiter als auch für Angestellte einschlägige Daten in den Statistischen Jahrbüchern zur Verfügung stehen, ein Vergleich dieser Daten nur geringfügige Unterschiede in der Entwicklung ergibt (so errechnet sich z.B. für die Zeit von 1961 bis 1975 aus den Angaben S. 476, 483 des Statistischen Jahrbuchs 1973 sowie S. 472, 478 des Statistischen Jahrbuchs 1977 ein prozentualer Anstieg der Bruttoverdienste der Arbeiter um 193,18 % und ein solcher der Bruttoverdienste der Angestellten um 197,73 %).

Auf der Grundlage der in den vorinstanzlichen Urteilen festgestellten und von der Revision der Klägerin nicht in Zweifel gezogenen Indexzahlen (s. Statistisches Jahrbuch 1976 S. 460 und S. 472) ergibt sich damit bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten in dem hier maßgebenden Zeitraum von 1939 bis 1975 um 222,12 % und einem solchen der Bruttoverdienste der Arbeiter um 875 % sowie einer gleichen Gewichtung dieser beiden Kriterien ein maßgebender Prozentsatz von  $(222,12 + 875,33 = 1\,097,45 : 2 =) 548,72 \%$ .

Bei der Errechnung der danach der Klägerin zustehenden Erhöhung ist - wie auch von seiten des Berufungsgerichts geschehen - von dem ursprünglich vereinbarten Erbbauzins von jährlich 15,36 RM auszugehen; daß dieser Betrag ein Drittel unter einem Erbbauzins lag, wie er bei Vertragsabschluß marktgerecht gewesen wäre, kann schon deshalb nicht berücksichtigt werden, weil die Erhöhung nur die Folgen der eingetretenen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ausgleichen, nicht aber Vereinbarungen korrigieren soll, die bewußt in Kenntnis der seinerzeitigen Verhältnisse getroffen worden sind (vgl. BGHZ 73, 225, 227 unter 2. für den Fall einer Erhöhung auf der Grundlage einer vertraglichen Anpassungsklausel). Der Klägerin ist somit ab 1. April 1976 über den bisher gezahlten Erbbauzins hinaus ein weiterer Betrag von jährlich 548,72 % von 15,36 DM = 84,28 DM zuzusprechen.

IV.

Nach alledem ist die Revision des Beklagten zurückzuweisen; der Revision der Klägerin dagegen ist insoweit stattzugeben, als das Berufungsgericht dem Klagantrag nicht bis zu einer Höhe von jährlich 84,28 DM entsprochen hat.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO.

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle