

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

ErbbauVO § 9; BGB §§ 157 D, 242 Bb, 433

- a) Die Veräußerung des Erbbaurechts berührt den Anspruch des Bestellers gegen den Veräußerer auf Erhöhung des Erbbauzinses wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht. Dies gilt auch dann, wenn das Geschäft des Veräußerers mit dem Dritten nicht auf die Erzielung von Gewinn angelegt ist.
- b) Verkauft der Erbbauberechtigte sein Erbbaurecht und wird er von dem Besteller wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage auf eine Erhöhung des Erbbauzinses in Anspruch genommen, so kann ihm aufgrund ergänzender Auslegung des Kaufvertrages gegen den Käufer ein Anspruch auf Freistellung von dem erhöhten Zins zustehen.

BGH, Urt. v. 4. Mai 1990 - V ZR 21/89 - OLG Oldenburg
LG Osnabrück

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 21/89

URTEIL

Verkündet am:

4. Mai 1990

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Mai 1990 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 16. Dezember 1988 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

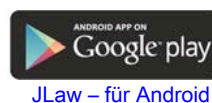
Von Rechts wegen

Tatbestand

Hermann P., dessen alleinige Vorerbin die Klägerin ist, bestellte der Rechtsvorgängerin der Beklagten am 30. April 1953 an einer Reihe ihm gehöriger Grundstücke Erbbaurechte gegen Einräumung eines Erbbauzinses. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten bebaute die Grundstücke und verkaufte die Erbbaurechte an Dritte. Die Verkäufe zogen sich über eine Reihe von Jahren, bis in die Zeit nach 1960, hin. Die ausgewiesenen Kaufpreise entfallen auf die Baulichkeiten und, zu einem symbolischen Wert von 1 DM, auf das Zubehör.



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



Zum Ausgleich des Geldwertschwundes hat die Klägerin für die einzelnen Erbbaurechte eine Erhöhung des Erbbauzinses um 434 v.H. des bisherigen Betrages verlangt. Mit der Klage hat sie die Erhöhung ab 11. September 1987 geltend gemacht und den Jahresbetrag aller Erbbaurechte unter Ein-schluß des 1953 vereinbarten Zinses auf 5.635,32 DM bezif-fert. Die Beklagte hat unter anderem die Auffassung ver-treten, die Klägerin könne allenfalls von den Käufern der Erbbaurechte Anpassung des Erbbauzinses verlangen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; das Ober-landesgericht hat sie abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Ansprüche weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechts-mittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I.

Gegenstand der Klage ist der Anspruch auf Zahlung des Anpassungsbetrages von 434 v.H. auf den jeweils vereinbarten ursprünglichen Erbbauzins. Die Klägerin hat zwar der Bezif-ferung des Klagantrags eine Erhöhung des Erbbauzinses auf 534 v.H. zugrunde gelegt; aus der Begründung des Anspruchs ergibt sich indessen, daß nur der Anpassungsbetrag im Streit ist. Den von den Käufern neben ihrer dinglichen Haftung per-

sönlich geschuldeten Erbbauzins (§ 9 ErbbauVO i.V.m. §§ 1105 und 1108 BGB) zieht die Beklagte, wie beide Seiten vortragen, ein und leitet ihn an die Klägerin weiter. Der vom Senat unter Heranziehung der Klagegründe, die den ursprünglich geschulden Zins gesondert ausweisen, frei auszulegende Klagantrag (BGH Urt. v. 8. November 1988, VI ZR 117/88, NJW-RR 1989, 254) ist somit dahin zu verstehen, daß Erbbauzins in Höhe von 4.579,78 DM jährlich verlangt wird. Dies war bereits die Sicht des Landgerichts, wie sich aus dessen von keiner Seite angegriffener und im Berufungsrechtszug übernommener Streitwertfestsetzung ergibt.

II.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, an sich lägen die Voraussetzungen für eine Erhöhung des Erbbauzinses wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage vor. Da die Beklagte die Grundstücke indessen nicht selbst nutze und die Kaufverträge mit den Dritten auch nicht darauf angelegt gewesen seien, ihr oder ihrer Rechtsvorgängerin Gewinn zu erbringen, könne eine Anpassung des Erbbauzinses im Verhältnis der Parteien nicht erfolgen. Es sei zwar unbillig, der Klägerin einen Anspruch auf einen erhöhten Erbbauzins zu versagen. Eine Anpassungsmöglichkeit sei ihr aber dadurch eröffnet, daß sie, was allerdings nicht Gegenstand der Klage sei, die Abtretung der Ansprüche der Beklagten gegen die Dritten auf erhöhten Erbbauzins verlangen könne.

Dem vermag der Senat nicht zu folgen.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß im Verhältnis der Parteien ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nach den Grundsätzen des Fortfalls der Geschäftsgrundlage grundsätzlich bestehen kann. Ein solcher Anspruch kann sich allerdings nur aus dem schuldrechtlichen Bestellungsvertrag ergeben (vgl. BGHZ 96, 371, 375 ff; 97, 171, 177; BGB-RGRK/Räfle, 12. Aufl. § 9 ErbbauVO, Rdn. 63) und setzt daher den Fortbestand dieser schuldrechtlichen Beziehungen zwischen den Parteien voraus. Diese Voraussetzung ist jedoch gegeben, da die Erwerber der Erbbaurechte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht mit schuld-befreiender Wirkung in die schuldrechtlichen Bestellungsverträge eingetreten sind.

Eine Äquivalenzstörung infolge des Geldwertschwundes ist dann nicht mehr hinzunehmen, wenn das im Vertrag vorausgesetzte Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung in so erheblichem Maße gestört wird, daß die hiervon betroffene Vertragspartei in der Erbbauzinsvereinbarung ihre Interessen nicht einmal mehr annähernd gewahrt sehen kann (BGHZ 77, 194, 198 f). Das ist bei Wohnungserbbaurechten grundsätzlich schon bei einem Kaufkraftschwund des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses um mehr als 60 % der Fall (BGHZ 90, 227, 229). Wird diese Grenze überschritten, so ist im Zweifel nicht anzunehmen, daß der Erbbaurechtsbesteller das Risiko auch eines derartigen Anstiegs vorausgesehen und übernommen hat (BGHZ 91, 32, 34 f; 94, 257, 259 f). Daß diese Voraussetzungen hier an sich gegeben sind, stellt das Berufungsgericht ausdrücklich fest.

2. Die vom Berufungsgericht angeführten besonderen Umstände rechtfertigen keine abweichende Beurteilung.

a) Die Weiterveräußerung der Erbbaurechte ändert nichts an der typischen Risikoverteilung des schuldrechtlichen Vertrages über die Bestellung der Erbbaurechte. Mit den Erbbaurechten wurde der Rechtsvorgängerin der Beklagten das dingliche Recht eingeräumt, auf oder unter der Oberfläche der Grundstücke ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauVO). Ob und in welcher Weise sie von diesem Recht Gebrauch machte, unterlag ihrer freien Entscheidung. Allein ihre Sache war es, darüber zu befinden, ob sie auf den belasteten Grundstücken jeweils ein Bauwerk errichtete, ob sie hiervon absah oder die Erbbaurechte mit oder ohne Gebäude an Dritte veräußerte. Diese Entscheidungen lagen ausschließlich im Risikobereich der Beklagten oder ihrer Rechtsvorgängerin und berührten die der Klägerin oder ihrem Rechtsvorgänger gebührende Gegenleistung nicht.

b) Das gleiche gilt für den vom Berufungsgericht weiter herangezogenen Gesichtspunkt, daß die Beklagte oder ihre Rechtsvorgängerin sich bei der Veräußerung der Erbbaurechte nicht von der Absicht habe leiten lassen, Gewinn zu erzielen. Auch die Motive und Modalitäten der Weiterveräußerung liegen allein im Verantwortungs- und Risikobereich der Beklagten und ihrer Rechtsvorgängerin.

c) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts entspricht es nicht der Billigkeit, die Klägerin darauf zu verweisen, daß sie sich von der Beklagten deren - vermeintliche - Ansprüche gegen ihre Käufer abtreten lassen könne.

Weder die Veräußerung der Erbbaurechte als solche noch ein Verzicht auf Gewinn aus dem Veräußerungsgeschäft stellen einen sachlichen Grund dafür dar, der Klägerin das Risiko der Bonität der Käufer, auf deren Auswahl sie und ihre Rechtsvorgänger keinen Einfluß hatten, zuzuschieben und sie überdies auf die Auseinandersetzung mit einer Vielzahl von Schuldnern zu verweisen.

Im übrigen bestehen die vom Berufungsgericht unterstellten Ansprüche nicht. Der Erbbauzins ist die im Kausalgeschäft über die Bestellung des Erbbaurechts vereinbarte Gegenleistung des Erbbauberechtigten an den Eigentümer für die Befugnis, auf dem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 9 Abs. 1 ErbbauVO). Der Beklagten oder ihrer Rechtsvorgängerin als Erbbauberechtigter stand gegenüber den Erwerbern zu keinem Zeitpunkt ein Anspruch auf Erbbauzins zu. Sie waren vielmehr Gläubiger von Kaufpreisansprüchen aufgrund der Veräußerung des Erbbaurechts (Rechtskauf; § 433 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 BGB).

d) Als Kontrollüberlegung dafür, ob der Beklagten im Verhältnis zur Klägerin eine Anpassung des Erbbauzinses an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse zuzumuten ist, kann die Frage Bedeutung gewinnen, ob die Beklagte im Verhältnis zu den Käufern der Erbbaurechte Freistellung von dem Anspruch der Klägerin auf erhöhten Erbbauzins verlangen kann. Ein solcher Freistellungsanspruch ist den Kaufverträgen über die Veräußerung der Erbbaurechte im Wege ergänzender Vertragsauslegung zu entnehmen. Der Senat kann diese Auslegung selbst vornehmen, denn das Berufungsgericht hat,

wenngleich unter dem unzutreffenden rechtlichen Gesichtspunkt des Erbbauzinses, die erforderlichen Feststellungen bereits getroffen, und weitere Aufklärung ist nicht zu erwarten (vgl. BGHZ 65, 107, 112; BGH Urt. v. 24. Juni 1988, V ZR 49/87, WM 1988, 1599).

Die Kaufverträge weisen eine Lücke für den Fall auf, daß der Eigentümer, obgleich ihm eine Zinsanpassung vertraglich nicht eingefräumt war, eine solche rechtlich durchsetzen könnte. Die Vertragsparteien haben diesen Fall nicht bedacht und auch nicht bedenken können, denn die Rechtsprechung des Senats zur Anpassung des Erbbauzinses auch ohne Anpassungsklausel nach den Grundsätzen des Fortfalls der Geschäftsgrundlage (grundlegend BGHZ 77, 194, 197 ff) ist erst lange Zeit nach dem Abschluß der Verträge über die Veräußerung der Erbbaurechte begründet worden. Bei der erforderlichen Ergänzung des Vertragsinhalts ist darauf abzustellen, was die Vertragsparteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie die Möglichkeit einer nachträglichen Erhöhung des Erbbauzinses bedacht hätten (vgl. BGHZ 84, 1, 7 m.w.N.). Für diesen Fall hätten sich die Erwerber der Erbbaurechte auf eine Erfüllungsübernahme einlassen müssen und im Zweifel auch eingelassen. Denn sonst hätte die Beklagte oder ihre Rechtsvorgängerin das Risiko einer späteren Inanspruchnahme auf Zahlung erhöhten Erbbauzinses in anderer Weise, z.B. durch eine Erhöhung des Kaufpreises, auf die Käufer abwälzen müssen. Das wirtschaftliche Ergebnis einer Erfüllungsübernahme wird durch einen entsprechenden Freistellungsanspruch erreicht. Durch diese

Freistellungsverpflichtung werden die Käufer nicht unzumutbar belastet, weil der von ihnen insgesamt aufzubringende Erbbauzins (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO i.V.m. § 1108 BGB) auch nach dessen nomineller Erhöhung nur dem wirtschaftlichen Wert des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses entspricht.

III.

Das Berufungsurteil beruht auf dem Rechtsfehler. Der Senat ist auch nicht in der Lage, in der Sache selbst zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO), so daß der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen ist.

Das Berufungsgericht hat zwar zu den Voraussetzungen, nicht aber zum Umfang des Erhöhungsanspruchs Feststellungen getroffen. Die Feststellungen des Landgerichts zu diesem Punkte hat es sich auch nicht durch Bezugnahme auf die Entscheidungsgründe (§ 543 Abs. 1 ZPO) zu eigen gemacht. Der Vortrag der Klägerin, der an sich unstreitig ist, weicht von dem nach der Rechtsprechung des Senats entsprechend § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO anzulegenden Anpassungsmaßstab, dem Mittelwert aus der Summe des im Anpassungszeitraum eingetretenen Anstiegs der Lebenshaltungskosten eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mittleren Einkommens und der Bruttoeinkünfte der Industriearbeiter sowie der Angestellten in Industrie und Handel (BGHZ 75, 279; BGHZ 77, 188; Erman/Hagen, BGB 8. Aufl. 1989, § 9 a ErbbauRVO Rdn. 6), ab. Außerdem enthält er Unklarheiten über den Beginn des Zeitraums, auf den die Änderung der Verhältnisse bezogen ist

(Juni 1951 bei der Einkommensentwicklung, 1950 bei den Lebenshaltungskosten). Die Feststellung, ob die von der Klägerin errechnete Erhöhung des Erbbauzinses um 434 v.H. von den nach § 291 ZPO allgemeinkundigen Erarbeitungen des Statistischen Bundesamtes gedeckt ist, muß dem Tatrichter überlassen bleiben (§ 561 ZPO).

Nach Zurückverweisung wird die Klägerin auch Gelegenheit haben, die begehrte Zahlung, soweit sie bis zum Abschluß der Tatsacheninstanz fällig wird, betragsmäßig auszuweisen (§§ 253 Abs. 2 Satz 2, 257 ZPO; vgl. Stein/Jonas/Schumann, ZPO, 20. Aufl., § 257 Rdn. 5 a.E.).

Hagen

Vogt

Frau Richter am Bundesgerichtshof Dr. Lambert-Lang ist beurlaubt und kann daher nicht unterschreiben.

Hagen

Wenzel

Tropf