BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 23/11

Verkündet am:
3. Februar 2012
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Februar 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Parteien wird das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 22. Dezember 2010 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Erbbauberechtigte an einem der Klägerin gehörenden Grundstück. In dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag vom 9. April 1949 heißt es u.a.:

> "3. Der Erbbauberechtigte hat an die jeweilige Grundstückseigentümerin als Erbbauzins jährlich einen Betrag zu zahlen, der 10 (zehn) vom Hundert des mit DM 3,- für den Quadratmeter angenommenen Wertes der Fläche entspricht. Die Grundstückseigentümerin behält sich vor, den Wert für den Grund und Boden zu erhöhen, wenn weitere Aufschließungskosten für das Gelände entstehen.

Der Erbbauzins ist in vierteljährlichen Teilbeträgen am 1. Werktage der Monate Januar, April, Juli und Oktober hinterher zahlbar. Der Erbbauzins ist durch Eintragung einer Reallast sicherzustellen.

4. Für die ersten 5 (fünf) Jahre ermäßigt sich der Erbbauzins auf 4 (vier) vom Hundert des angenommenen Wertes der Fläche.

Die Höhe des danach zu entrichtenden Erbbauzinses wird alle 5 (fünf) Jahre, erstmalig am 1. Januar 1955 von der Finanzverwaltung festgesetzt werden. Gegen die späteren Festsetzungen steht dem Erbbauberechtigten nur die Beschwerde beim Senat, der endgültig entscheidet, offen."

2 Bis Oktober 1983 wurde der Erbbauzins schrittweise auf 10 % des angenommenen Grundstückswerts erhöht; das ergibt 183,60 Euro pro Jahr.

3 Die Beklagten erwarben das Erbbaurecht im Jahr 1987. Sie schlossen mit der Klägerin einen Schuldübernahmevertrag, in welchem sie in den schuldrechtlichen Teil der Erbbaurechtsbestellung eintraten und alle sich daraus ergebenden Verpflichtungen anstelle des Veräußerers übernahmen.

4 Im April 2004 verlangte die Klägerin - gestützt auf eine sich aus den arithmetischen Mitteln der Steigerung der Lebenshaltungskosten sowie der Löhne und Gehälter ergebende Steigerungsrate von 876,1 % - einen jährlichen Erbbauzins von 1.792,12 €. Die Beklagten sollten vom 1. Juli 2006 bis zum 30. Juni 2008 jährlich 719,76 €, vom 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2010 jährlich 1.255,92 € und ab dem 1. Juli 2010 den vollen Jahresbetrag (1.792,12 €) zahlen. Dem kamen sie nicht nach, sondern zahlten weiterhin nur den ursprünglichen Betrag von 183,60 € pro Jahr.

5 Der auf die Verurteilung zur Zahlung von 1.072,32 € (Differenz zwischen gezahltem und gefordertem Erbbauzins von Oktober 2006 bis Juli 2008) zuzüglich 75,96 € bezifferter Zinsen und von weiteren 268,08 € vierteljährlich vom

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

1. Oktober 2008 bis 1. Juli 2010 gerichteten Klage hat das Amtsgericht stattgegeben. Das Landgericht hat die Beklagten zur Zahlung von 1.066,50 € nebst 75,54 € Zinsen und zur Zahlung weiterer 1.066,50 € verurteilt. Mit der von diesem zugelassenen Revision will die Klägerin die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung erreichen. Die Beklagten streben mit ihrer Revision die vollständige Abweisung der Klage an. Beide Parteien beantragen jeweils die Zurückweisung des anderen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann die Klägerin eine Anpassung der Höhe des Erbbauzinses nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage auf jährlich 716,85 € verlangen. Die von den Parteien des Erbbaurechtsbestellungsvertrags vereinbarte Möglichkeit der Anpassung des Erbbauzinses sei durch eine Entwicklung der Kaufkraft des Geldes entfallen, welche beide Parteien nicht vorausgesehen hätten. Die Regelungen in Nr. 3 und 4 des Vertrags seien dahin auszulegen, dass ursprünglich ein Erbbauzins von 4 % habe vereinbart werden sollen, der bis zu einer Grenze von 10 % habe erhöht werden können. Dabei handele es sich nicht um eine typische Wertanpassungsklausel; allerdings habe die Klausel auch dem Zweck der Wertsicherung dienen sollen. Die Anpassungsmöglichkeit sei durch die 10 %-Grenze beschränkt. Diese Grenze sei jedoch nicht als Risikobegrenzung für den Erbbauberechtigten, sondern lediglich als eine theoretische Grenze zur Vermeidung einer Genehmigungspflicht nach § 3 WährG vereinbart worden. Es handele sich um eine Anpassungsklausel, die aus unvorhergesehenen Gründen ihren Zweck nicht mehr erfüllen könne. Deshalb müsse eine Anpassung ebenso wie

in den Fällen möglich sein, in denen der Erbbaurechtsbestellungsvertrag keine Anpassungsmöglichkeit enthalte, wobei von einem anfänglichen Erbbauzins von 4 % auszugehen sei. Der Umstand, dass die Klägerin bei früheren Erhöhungen oder in früherer Zeit einen möglichen Erhöhungsanspruch nicht ausgeschöpft habe, bewirke nicht, dass sie nunmehr für einen späteren Zeitraum den von der Rechtsprechung eröffneten Erhöhungsrahmen nicht ausschöpfen dürfe.

7 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

8 Zur Revision der Beklagten:

9 1. Die Revision ist wegen der Bindung des Senats an die Zulassung durch das Berufungsgericht (§ 543 Abs. 2 Satz 2 ZPO) statthaft; sie ist auch im Übrigen zulässig.

10 2. Das Rechtsmittel ist begründet.

11 a) Das folgt allerdings nicht daraus, dass das Berufungsgericht der Klägerin einen um 268,08 € pro Vierteljahr erhöhten Erbbauzins für acht Vierteljahre zugesprochen hat, obwohl die Klägerin diese Anpassung nur für sieben Vierteljahre (1. Oktober 2008 bis 1. Juli 2010) verlangt hat. Denn ein - von Amts wegen zu berücksichtigender (BGH, Urteil vom 21. Juni 2001 - I ZR 245/98, NJW-RR 2002, 255, 257) - Verstoß gegen § 308 Abs. 1 ZPO liegt nicht vor, weil der von dem Berufungsgericht ausgeurteilte Betrag unter dem von der Klägerin beantragten Betrag liegt.

12 b) Im Ergebnis zu Recht nimmt das Berufungsgericht an, dass die Höhe des Erbbauzinses einer Anpassung unterliegt, die nach oben nicht durch die in Ziffer 3 des Erbbaurechtsbestellungsvertrags vereinbarte 10 %-Grenze beschränkt ist. Das hat der Senat bereits in dem Parallelverfahren V ZR 31/11 entschieden (Urteil vom 18. November 2011, GuT 2011, 404 f.).

13 aa) Die Auslegung, der Vertrag ermögliche die Erhöhung des Erbbauzinses bis zu einer Grenze von 10 % des angenommenen Grundstückswerts, ist rechtlich nicht zu beanstanden und wird von beiden Parteien hingenommen. Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht jedoch an, die 10 %-Grenze sei als eine lediglich theoretische Grenze zur Vermeidung einer Genehmigung nach § 3 WährG und nicht als Risikobegrenzung für den Erbbaurechtserwerber vereinbart worden. Die Beklagten rügen zutreffend, dass dies nach dem Tatbestand des Berufungsurteils eine Stütze lediglich in dem Vortrag der Klägerin, nicht aber in den Feststellungen des Berufungsgerichts findet. Darauf kommt es indes im Ergebnis nicht an und ebenfalls nicht auf die von den Beklagten in diesem Zusammenhang erhobene Rüge, dass - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - nicht sie, sondern die Klägerin habe darlegen und beweisen müssen, dass die 10 %-Grenze keine "echte" Obergrenze habe sein sollen. Auch die weiteren Rügen, mit denen die Beklagten die Verneinung einer Obergrenze für das Erhöhungsverlangen angreifen, bleiben erfolglos.

14 bb) Zu Unrecht stützt sich das Berufungsgericht auf die Rechtsprechung des Senats zur Anpassung der Höhe des Erbbauzinses über die ursprünglich vereinbarte Höhe hinaus unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage in der speziellen Ausgestaltung der Äquivalenzstörung (siehe nur Urteil vom 18. September 1992 - V ZR 116/91, BGHZ 119, 220, 222 ff.; Urteil vom 23. März 1980 - V ZR 20/78, BGHZ 77, 194, 197 ff.). Denn sie ist zu

solchen Erbbaurechtsverträgen ergangen, in denen keine Anpassungsklauseln vereinbart worden waren. Hier ist das Berufungsgericht jedoch - revisionsrechtlich nicht zu beanstanden - davon ausgegangen, dass eine Anpassungsklausel vereinbart worden ist. Da diese, wie es weiter rechtsfehlerfrei und unangegriffen festgestellt hat, auch der Wertsicherung dienen, die Klägerin also gegen das Risiko eines Kaufkraftschwundes in geeigneter Form absichern sollte, diesen Zweck jedoch seit der letzten Anpassung nicht mehr erfüllen kann, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine ergänzende Vertragsauslegung vorzunehmen (vgl. Urteil vom 8. November 1972 - VIII ZR 123/71, WM 1972, 1442; Senat, Urteil vom 21. Dezember 1984 - V ZR 52/84, WM 1985, 417, 418; Urteil vom 3. Februar 1984 - V ZR 191/82, WM 1984, 406, 407; Urteil vom 3. Juli 1981 - V ZR 100/80, BGHZ 81, 135, 141). Diese hat Vorrang vor einer Anwendung der Regelungen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage (vgl. BGH, Urteil vom 11. Oktober 2005 - XI ZR 395/04, BGHZ 164, 286, 292).

15 c) Die ergänzende Vertragsauslegung ist nicht deshalb entbehrlich, weil die Klägerin - wie sie meint - die Höhe des Erbbauzinses nach billigem Ermessen bestimmen kann (vgl. § 315 BGB). Ein solches Bestimmungsrecht steht ihr nach dem Wortlaut der Ziffern 3 und 4 des Erbbaurechtsbestellungsvertrags nicht zu, soweit es um eine die 10 %-Grenze übersteigende Erbbauzinshöhe geht. Das Bestimmungsrecht verstieße im Übrigen gegen die Regelung in § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO aF.

16 3. Die ergänzende Auslegung muss das Berufungsgericht nachholen.

17 a) Dabei ist darauf abzustellen, was die Parteien des Erbbaurechtsbestellungsvertrags bei Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als

redliche Vertragspartner vereinbart hätten; zunächst ist an die in dem Vertrag vereinbarten Regelungen und Wertungen anzuknüpfen (Senat, Urteil vom 31. Oktober 2008 - V ZR 71/08, NJW 2009, 679). Somit ist von den Regelungen in Ziffern 3 und 4 des Vertrags auszugehen, welche (auch) der Wertsicherung dienen sollten. Deshalb kann die Auslegung ergeben, dass eine Anhebung des Erbbauzinses nach Maßgabe der Entwicklung der Lebenshaltungskosten dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn ihnen die Ungeeignetheit der nach oben begrenzten Anpassungsklausel bewusst gewesen wäre, und wenn sie dabei die Gebote von Treu und Glauben beachtet hätten; denn die Preisindizes für die Lebenshaltungskosten sind ein unmittelbarer Spiegel der Preisentwicklung, eine hieran orientierte Anpassung bewirkt daher einen von den Parteien gewollten Ausgleich des Kaufkraftschwunds (vgl. Senat, Urteil vom 21. Dezember 1984 - V ZR 52/84, WM 1985, 414, 418; Urteil vom 3. Februar 1984 - V ZR 191/82, WM 1984, 406, 407). Eine Berücksichtigung auch der Entwicklung der Einkommen läge dagegen nicht mehr im Rahmen des von den Parteien verfolgten Ziels, sondern führte dazu, auch die Änderung des Lebensstandards in die Höhe des Erbbauzinses einfließen zu lassen; das hätte nichts mit der Schließung der Vertragslücke zu tun (vgl. Senat, Urteil vom 3. Februar 1984 - V ZR 191/82, aaO).

18 b) Da die Vertragsparteien die Klägerin gegen die Risiken eines Kaufkraftschwunds in geeigneter Form absichern wollten und zu diesem Zweck eine nach § 3 WährG genehmigungsfreie Anpassungsklausel vereinbart haben, kann es ihrem hypothetischen Willen entsprechen, die vorstehend unter a) beschriebene Anpassungsmöglichkeit in der Weise zu verwirklichen, dass jede Partei die Neufestsetzung der Höhe des Erbbauzinses - nach Ablauf einer mindestens dreijährigen Frist (§ 9a Abs. 1 Satz 5 ErbbauRG) - verlangen kann, wenn die Lebenshaltungskosten seit der jeweils vorausgegangenen Festset-

zung um mehr als einen bestimmten Prozentsatz gestiegen oder gefallen sind (vgl. Senat, Urteil vom 3. Juli 1981- V ZR 100/80, BGHZ 81, 135, 141 f.). Deshalb und weil die vereinbarte Anpassungsklausel ab dem 1. Oktober 1983 ihren Zweck nicht mehr erfüllt, ist der Anstieg der Lebenshaltungskosten seit diesem Zeitpunkt maßgeblich; für die Zeit davor bleiben die in Ziffern 3 und 4 vereinbarten Regelungen verbindlich (vgl. Senat, Urteil vom 31. Oktober 2008 - V ZR 71/08, NJW 2009, 679, 680).

19 c) Der - eventuelle - vertragliche Anpassungsanspruch ist in der Höhe nach § 9a Abs. 1 ErbbauRG beschränkt. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats wird ein zutreffendes Bild der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nur gezeichnet, wenn neben den Lebenshaltungskosten auch die Einkommensverhältnisse berücksichtigt werden; als Bemessungsgrundlagen dienen die Entwicklung der Lebenshaltungskosten bzw. der Verbraucherpreise und - mit gleicher Gewichtung - die Entwicklung der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie die Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel (siehe nur Senat, Urteil vom 3. Oktober 2008 - V ZR 71/08, NJW 2009, 679, 681) bzw. - für die Zeit ab dem 1. Januar 2007 - die Entwicklung der auf Grund von § 3 des Verdienststatistikgesetzes erhobenen Verdienste (vgl. BR-Drucks. 557/06 S. 8).

20 4. Erst wenn sich im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung die Möglichkeit der Anpassung des Erbbauzinses nicht feststellen lässt, kommt die von dem Berufungsgericht bejahte Anpassung nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage in Betracht. Diese hat der Senat zwar bisher nur bei Verträgen ohne wertsichernde Klausel bejaht (siehe nur Urteil vom 18. September 1992 - V ZR 116/91, BGHZ 119, 220, 222 f.). Sie ist aber auch dann möglich, wenn eine vereinbarte Wertsicherungsklausel ihren Zweck nicht

mehr erfüllt. Denn ab diesem Zeitpunkt besteht kein Unterschied zu einem von Anfang an ohne Wertsicherungsklausel abgeschlossenen Erbbaurechtsbestellungsvertrag, soweit es um Äquivalenzstörungen geht. Für die davor liegende Zeit seit Vertragsschluss gilt jedoch die vereinbarte Klausel. Daraus folgt, dass - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - darauf abzustellen ist, ob durch die Entwicklung der Lebenshaltungskosten seit dem 1. Oktober 1983 die Grenze des für die Klägerin Tragbaren überschritten worden ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats hat der Erbbaurechtsausgeber einen schuldrechtlichen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nur dann, wenn die Lebenshaltungskosten seit dem maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt um mehr als 150 % gestiegen sind (siehe nur Urteil vom 18. September 1992 - V ZR 116/91, BGHZ 119, 220, 222 mit umfangreichen Nachweisen). Ob das, ausgehend von der letzten Erbbauzinsanpassung im Jahr 1983, der Fall ist, hat das Berufungsgericht bisher nicht festgestellt. Das wird es ggf. nachholen müssen.

III.

21 Zur Revision der Klägerin:

22 1. Die Revision ist ebenfalls statthaft und auch im Übrigen zulässig.

23 2. Das Rechtsmittel ist auch begründet.

24 a) Ohne Erfolg macht die Klägerin allerdings geltend, sie habe die Höhe des Erbbauzinses nach billigem Ermessen bestimmen können. Ein solches Bestimmungsrecht steht ihr nicht zu (siehe die vorstehenden Ausführungen unter II. 2. c; ebenso Senat, Urteil vom 18. November 2011 - V ZR 31/11, GuT 2011, 404, 405).

25 b) Im Ergebnis erfolgreich rügt die Klägerin jedoch die von dem Berufungsgericht vorgenommene Berechnung der Höhe des angepassten Erbbauzinses. Diese hat - wie vorstehend unter II. 4. ausgeführt - keinen Bestand.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Lübeck, Entscheidung vom 26.09.2008 - 31 C 1868/08 -
LG Lübeck, Entscheidung vom 22.12.2010 - 14 S 257/08 -