

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 242 Bb; ErbbauVO § 9

Zur Frage der Erhöhung eines im Jahr 1949 vereinbarten Erbbauzinses bei Fehlen einer vertraglichen Anpassungsklausel.

Bei der Beurteilung, ob der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins noch als eine wenigstens annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht angesehen werden kann, ist die Grenze grundsätzlich bei einem Kaufkraftschwund dieses Entgelts um mehr als 60 % zu ziehen.

BGH, Urt. v. 3. Mai 1985 - V ZR 23/84 - OLG Hamm

LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 23/84

URTEIL

Verkündet am: 3. Mai 1985
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Stadt G [REDACTED], vertreten durch den Stadtdirektor,
B [REDACTED] Straße [REDACTED], G [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Hildegard H [REDACTED], L [REDACTED]weg [REDACTED], G [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Mai 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 12. Dezember 1983 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Antrag auf Zahlung eines Erhöhungsbetrages ab 1. Oktober 1981 abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch Vertrag vom 15. September 1949 bestellte die klagende Stadt dem Rechtsvorgänger der Beklagten für die Zeit bis zum 31. März 2020 an einem 666 qm großen Grundstück ein Erbbaurecht zum Zweck der Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus. Als jährlicher Erbbauzins wurden - ohne Anpassungsklausel - 4 % des mit 1,50 DM je qm angesetzten Grundstückswertes vereinbart, also ein Betrag von 39,96 DM, zu entrichten in halbjährlichen Teilbeträgen jeweils nachträglich zum 1. April und 1. Oktober.



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Klägerin verlangt unter dem Gesichtspunkt einer nach Treu und Glauben gebotenen Anpassung an die seit Bestellung des Erbbaurechts eingetretene Änderung der Verhältnisse eine Erhöhung dieses Erbbauzinses vom 1. April 1981 an um jährlich 170,94 DM und damit um 427 %. Eine solche Erhöhung entspreche dem aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten (für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen) in der Zeit vom 15. September 1949 bis Mitte 1981 um 149,6 % und der Erhöhung der Einkommen während dieses Zeitraumes um 731,7 % gebildeten Mittelwert.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, über den bisher gezahlten Erbbauzins hinaus jährlich weitere 170,94 DM nachträglich in halbjährlichen Raten zum 1. April und 1. Oktober eines jeden Jahres zu zahlen, beginnend mit dem 1. April 1981.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Nach den vom erkennenden Senat entwickelten Grundsätzen (s. insbesondere BGHZ 77, 194 und 86, 167) 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 Be-

stellung des Erbbaurechts auf mehrere Jahrzehnte - hier auf über 70 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 Vertragspartners 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.

Die Beurteilungsgrundlage für die Frage, ob das Interesse des Grundstückseigentümers als noch einigermaßen hinreichend gewahrt angesehen werden kann, ist dabei grundsätzlich in der seit Vertragsabschluß eingetretenen

Entwicklung der Lebenshaltungskosten zu sehen, die ein Spiegel des Kaufkraftschwundes des vereinbarten Entgelts ist (s. auch hierzu die beiden vorerwähnten Urteile BGHZ 77, 194 und 86, 167).

2. Von diesen Grundsätzen ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Die danach für eine Anpassung erforderlichen Voraussetzungen hat es jedoch im vorliegenden Fall als nicht gegeben erachtet. Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt:

Die Lebenshaltungskosten - nach dem allgemein gebräuchlichsten Index für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen - seien in der Zeit von Vertragsabschluß bis zum 1. April 1981, dem von der Klägerin gesetzten Erhöhungszeitpunkt, um 149,6 % gestiegen. Stelle man dagegen auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung - 12. Dezember 1983 - ab, weil man das Klagbegehren hilfsweise als auf eine Erbbauzinserhöhung ab diesem Zeitpunkt gerichtet ansehe, so mache der Anstieg etwa 176 % aus, nach Meinung der Klägerin sogar 180 %. Der Bundesgerichtshof habe bislang eine Überschreitung des übernommenen Risikos bejaht bei einer Steigerung um 222,12 %, dagegen verneint bei Steigerungen um 52,4 %, 75 % und 120,3 %. Bei den hier in Betracht kommenden Steigerungsraten von 149,6 % oder 176 % und selbst bei Annahme eines Anstiegs um 180 % sei nach Auffassung des Senats die Zubilligung eines Erhöhungsanspruchs noch nicht gerechtfertigt, und zwar auch dann nicht, wenn die Klägerin diese Entwicklung und die dadurch bedingte Äquivalenzverschiebung nicht als Möglichkeit vorausgesehen und daher auch nicht in Kauf genommen haben sollte.

Eine andere Beurteilung sei auch nicht deshalb geboten, weil das Erbbaurecht unter der Geltung des Preisstopps bestellt worden sei und der tatsächliche Grundstückswert am 15. September 1949 nach der unbestrittenen Behauptung der Klägerin bei mindestens 5 DM je qm gelegen habe. Einmal könne nicht angenommen werden, daß die Klägerin von einer Weitergeltung der Preisstoppvorschriften während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ausgegangen sei. Zum andern sollten nach dem in § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO zum Ausdruck gekommenen Rechtsgedanken dann, wenn das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken diene, Änderungen der Grundstückswertverhältnisse im allgemeinen außer Betracht bleiben. Der der Klägerin auf Grund der Preisstoppvorschriften entstandene Nachteil habe auch kein solches Ausmaß erreicht, daß deswegen eine Anpassung geboten sei. Denn unter Zugrundelegung eines Grundstückswerts von 5 DM je qm wäre 1949 ein Erbbauzins von $(666 \text{ qm} \times 5 \text{ DM} \times 4 \% =)$ 132,20 DM vereinbart worden; einer Steigerung der Lebenshaltungskosten bis 1983 um 180 % entspräche dann ein Erbbauzins von 372,96 DM, woraus sich bei Abzug des tatsächlich gezahlten Betrages von 39,96 DM ein jährlicher Nachteil von höchstens 333 DM ergäbe.

Eine Erhöhung unter Billigkeit Gesichtspunkten scheide im vorliegenden Fall aber auch deshalb aus, weil die Erzielung eines angemessenen Entgelts seinerzeit weder beabsichtigt noch wesentlicher Vertragszweck gewesen sei, der Erbbauzins für die Klägerin keinen Versorgungsscharakter gehabt habe und die Ausgabe von Erbbaurechten durch kommunale Gebietskörperschaften gegen geringes Entgelt in der Nachkriegszeit dazu gedient habe, die Baukonjunktur anzukurbeln, den Wohnungsbau zu fördern und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

3. Diese Würdigung hält den Angriffen der Revision nicht in vollem Umfang stand:

a) Dem Berufungsgericht kann nicht in seiner Ansicht gefolgt werden, daß unabhängig von dem Umfang des von der Klägerin bei Vertragsabschluß übernommenen Risikos mit der seit diesem Zeitpunkt eingetretenen Entwicklung der Lebenshaltungskosten die Grenze des für die Klägerin Tragbaren noch nicht überschritten und daher schon aus diesem Grunde die Zubilligung eines Erhöhungsanspruchs auf der Grundlage des § 242 BGB nicht gerechtfertigt sei.

Der erkennende Senat hat inzwischen in seinen - erst nach Erlaß des Berufungsurteils ergangenen - beiden Urteilen vom 24. Februar 1984 - BGHZ 90, 227 - und vom 30. März 1984 - BGHZ 91, 32 - zu der Frage der "Opfergrenze" weitere Stellung genommen. Er hat in dem Urteil vom 24. Februar 1984 ausgesprochen, daß bei einer zu berücksichtigenden Steigerung der Lebenshaltungskosten um 150,3 %, die einem Geldwertschwund um drei Fünftel entspricht, die Grenze des für den Geldgläubiger Tragbaren überschritten ist. Folgerichtig ist eine Überschreitung dieser Grenze auch in dem Urteil vom 30. März 1984 bejaht worden, in dem es um einen Anstieg der Lebenshaltungskosten um 158,9 % und damit um einen Geldwertschwund um 61,37 % ging. Der Senat ist der Ansicht, daß im Rahmen der Beurteilung, ob ein ursprünglich in einem festen Geldbetrag vereinbarter Erbbauzins noch als eine wenigstens annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht angesehen werden kann, die Grenze grundsätzlich bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten zu ziehen ist, der 150 % übersteigt und damit einem Kaufkraftschwund des vereinbarten Entgelts um mehr als 60 %, also um mehr als drei Fünftel entspricht.

Eine Erhöhung des Erbbauzinses schon zum 1. April 1981 kommt danach im vorliegenden Fall allerdings nicht in Betracht. Denn die Anpassungsvoraussetzungen müßten, da der Erbbauzins nach der vertraglichen Regelung in halbjährlichen Teilbeträgen jeweils nachträglich zum 1. April und 1. Oktober eines jeden Jahres zu zahlen ist, dann schon zum 1. Oktober 1980 erfüllt gewesen sein, wozu es bereits an einem Vortrag der Klägerin fehlt. Insoweit ist daher ihre Revision zurückzuweisen.

Eine Unbegründetheit auch der ganzen übrigen Klage folgt dagegen noch nicht allein daraus, daß auf der Grundlage der vom Berufungsgericht herangezogenen Indexzahlen und seiner Berechnung am 1. April 1981 die als grundsätzlich maßgebend anzusehende Grenze eines Geldwertschwundes um mehr als 60 % noch nicht erreicht war. Maßgebender Zeitpunkt für die Beurteilung ist grundsätzlich der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (vgl. BGHZ 90, 227, 229 und 91, 32, 34) und es ist daher gegebenenfalls zu prüfen, ob die verlangte Erhöhung jedenfalls von einem späteren Zeitpunkt an gerechtfertigt wäre. Denn mit der Revision ist davon auszugehen, daß dies gegenüber dem Klagantrag nur ein "Weniger" bedeuten würde und daher die Vorschrift des § 308 ZPO einem solchen Ausspruch nicht entgegenstünde (ebensowenig wie dies der Fall wäre, wenn eine Erhöhung nur in geringerer Höhe als beantragt für gerechtfertigt angesehen würde). Dies gilt jedenfalls dann, wenn, wie hier, keine konkreten Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, daß ein solches "Weniger" von dem Klagantrag nicht umfaßt werden sollte.

b) Bei Vorliegen eines Kaufkraftschwundes um mehr als drei Fünftel kann auch grundsätzlich nicht angenommen werden,

die Bereitschaft des Erbbaurechtsbestellers zur Übernahme des Risikos der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung habe auch einen Geldwert- und damit Kaufkraftschwund dieses Umfangs umfaßt, und von einer in diesem Sinn eingeschränkten Risikobereitschaft des Erbbaurechtsbestellers muß auch der Erbbaurechtsnehmer ausgehen (BGHZ 91, 32, 34/35). Einer weiteren Prüfung in diesem Zusammenhang im Hinblick auf dem etwa entgegenstehende konkrete Umstände des Falles bedarf es hier für das Revisionsverfahren schon deshalb nicht, weil das Berufungsgericht das Fehlen einer weitergehenden Risikoübernahme durch die Klägerin unterstellt hat und daher hiervon auszugehen ist.

c) Das Berufungsgericht hat seine ablehnende Entscheidung des weiteren damit begründet, daß die Klägerin bei Bestellung des Erbbaurechts die Erzielung eines angemessenen Entgelts nicht beabsichtigt, der Erbbauzins für sie keinen Versorgungsscharakter gehabt und die Ausgabe von Erbbaurechten gegen geringes Entgelt durch kommunale Gebietskörperschaften damals bezweckt habe, die Baukonjunktur anzukurbeln, den Wohnungsbau zu fördern und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Auch dem kann jedoch nicht gefolgt werden. Es entspräche nicht der Billigkeit, wenn die Klägerin, die auch weiterhin Mittel für ihre öffentlichen und zumal ihre sozialen Aufgaben benötigt, deshalb, weil sie seinerzeit nur ein geringes Entgelt verlangte, nicht nur die Folge tragen müßte, daß sich dies in aller Zukunft bei jeglicher prozentualer Erhöhung entsprechend auswirkt, sondern nicht einmal eine der inzwischen eingetretenen Entwicklung prozentual entsprechende Anpassung verlangen könnte.

4. Nach alledem ist das angefochtene Urteil in dem dargelegten Umfang aufzuheben und die Sache ist insoweit zur erneuten tatrichterlichen Prüfung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Für diese weitere Prüfung ist noch auf folgendes hinzuweisen:

Hinsichtlich der Frage, wann der Anstieg der Lebenshaltungskosten die Grenze von 150 % überstiegen hat, ist grundsätzlich nicht auf die Jahresindizes abzustellen, sondern auf die maßgebenden Monatsindizes (vgl. BGHZ 91, 32, 34 sowie BGHZ 87, 198, 201 unter c).

Im Rahmen der anzustellenden Billigkeitserwägungen werden diejenigen Kriterien, die sich auf die Angemessenheit des ursprünglichen Erbbauzinses beziehen, grundsätzlich außer Betracht zu bleiben haben. Denn die Erhöhung soll, wie der Senat schon wiederholt ausgesprochen hat, nur die Folgen der eingetretenen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ausgleichen, nicht aber Vereinbarungen korrigieren, die in Kenntnis der seinerzeitigen Verhältnisse getroffen worden sind (BGHZ 77, 194, 202; 90, 227, 231).

Dabei ist dem Berufungsgericht darin im Ergebnis zuzustimmen, daß eine Ausnahme von diesem Grundsatz zugunsten der Klägerin nicht etwa deshalb geboten ist, weil das Erbbaurecht unter der Geltung des Preisstopps für Grundstücke bestellt worden ist (vgl. zu dieser Frage auch das Senatsurt. v. 28. Oktober 1983, V ZR 168/82, WM 1984, 36, 37 re. Sp. unter 2. a). Dem steht hier schon entgegen, daß nicht ersichtlich ist, daß die Klägerin seinerzeit auch daran gebunden

gewesen wäre, für die Bemessung des Erbbauzinses von keinem anderen Kriterium als einer Verzinsung von 4 % des gebundenen Grundstückspreises auszugehen. Es kommt deshalb im Ergebnis nicht darauf an, daß das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang den Nachteil unrichtig gesehen hat, der der Klägerin dadurch entstehen kann, daß der Bemessung des Erbbauzinses statt eines Grundstückspreises von 5 DM je qm nur ein solcher von 1,50 DM je qm zugrunde gelegt worden ist. Denn hinsichtlich des Umfangs einer in Betracht kommenden Erhöhung hätte das Berufungsgericht nicht nur auf den seitherigen Anstieg der Lebenshaltungskosten abstellen dürfen, sondern hätte von dem aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten und demjenigen der Einkommen gebildeten Mittel aus-

gehen müssen (st. Senatsrechtsprechung seit BGHZ 77, 194, 200 unter III. 2.; zuletzt BGHZ 90, 227, 231 unter 2.), was zu einer erheblich höheren als der vom Berufungsgericht errechneten Differenz geführt hätte.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

RiBGH Dr. Vogt ist be-
urlaubt und kann infolge-
dessen nicht unterschreiben.

Lambert-Lang

Dr. Thumm