

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

5

ErbbauVO § 9 a Abs. 1

- a) Zur Frage, in welchem Verhältnis einerseits die Entwicklung der Einkommen, andererseits die Entwicklung der Lebenshaltungskosten bei der Neufestsetzung eines Erbbauzinses nach Maßgabe der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO zu berücksichtigen sind (Bestätigung von BGHZ 77, 188, 192).
- b) Eine Wertbeeinträchtigung des Erbbaugrundstücks ist bei der Billigkeitsprüfung nach Maßgabe des § 9 a Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO außer Betracht zu lassen (Bestätigung von BGHZ 73, 225, 228 unter 4.).

BGH, Urt. v. 30. April 1982 - V ZR 31/81 - OLG Hamm
LG Bochum

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 31/81

URTEIL

Verkündet am

30. April 1982

Friederich,
Justizangestellte

in dem Rechtsstreit

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.

- 2 -

5

g e g e n

Gerhard S [REDACTED], Am S [REDACTED], N [REDACTED]-B [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Februar 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 11. Dezember 1980 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagten zur Zahlung eines den Betrag von jährlich 0,46 DM je qm übersteigenden Erhöhungsbetrages sowie zur Zahlung von Zinsen verurteilt worden sind.

Auf die Berufung der Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen sowie unter Zurückweisung der Anschlußberufung des Klägers das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bochum vom 24. Oktober 1979 teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Es werden verurteilt, an den Kläger zu zahlen:

der Beklagte zu 1)	190,13 DM;
der Beklagte zu 2)	188,22 DM;
die Beklagten zu 3) als Gesamt-	
schuldner	208,92 DM;
der Beklagte zu 4)	325,83 DM;

der Beklagte zu 5)	274,85 DM;
der Beklagte zu 6)	265,65 DM;
der Beklagte zu 7)	208,90 DM;
der Beklagte zu 9)	275,23 DM;
der Beklagte zu 10)	191,28 DM;
der Beklagte zu 11)	190,51 DM;
die Beklagte zu 12)	167,13 DM;
der Beklagte zu 13)	211,98 DM;
der Beklagte zu 14)	275,61 DM;
die Beklagte zu 15)	250,70 DM;
der Beklagte zu 17)	156,01 DM;
der Beklagte zu 18)	244,56 DM;
die Beklagten zu 19) als Gesamt- schuldner	249,55 DM;
der Beklagte zu 20)	208,92 DM;
die Beklagte zu 21)	327,37 DM.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben zu tragen:

- a) der Kläger 42 % der Kosten der ersten Instanz,
78 % der Kosten der zweiten Instanz und 47 %
der Kosten der dritten Instanz;
- b) die Beklagten 46 % der Kosten der ersten Instanz,
22 % der Kosten der zweiten Instanz und 53 %
der Kosten der dritten Instanz.
- c) Die den Beklagten auferlegten Kosten fallen
ihnen in folgendem Verhältnis zur Last:

dem Beklagten zu 1)	4,31 %;
dem Beklagten zu 2)	4,26 %;
den Beklagten zu 3)	4,73 %;

dem Beklagten zu 4)	7,40 %;
dem Beklagten zu 5)	6,25 %;
dem Beklagten zu 6)	6,02 %;
dem Beklagten zu 7)	4,73 %;
dem Beklagten zu 9)	6,25 %;
dem Beklagten zu 10)	4,33 %;
dem Beklagten zu 11)	4,31 %;
der Beklagten zu 12)	3,78 %;
dem Beklagten zu 13)	4,80 %;
dem Beklagten zu 14)	6,25 %;
der Beklagten zu 15)	5,68 %;
dem Beklagten zu 17)	3,53 %;
dem Beklagten zu 18)	5,54 %;
den Beklagten zu 19)	5,65 %;
dem Beklagten zu 20)	4,73 %;
der Beklagten zu 21)	7,45 %.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung von Erbbauzinsen.

Der Kläger bestellte in der zweiten Jahreshälfte 1959 und in den ersten Monaten des Jahres 1960 jedem Beklagten - den vorstehend unter jeweils einer Ziffer zusammengefaßten Beklagten je gemeinsam - ein Erbbau-recht an jeweils einem Grundstück. Die Beklagten haben die Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut.

Mit jedem der Beklagten vereinbarte der Kläger einen Erbbauzins von 0,50 DM je qm jährlich, zahlbar kalendervierteljährlich im voraus, sowie eine Anpassungs-klausel folgenden Inhalts:

"Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, daß der vereinbarte Erbbauzins für den Eigentümer oder den Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen ist, so kann jede Partei verlangen, daß der dann angemessene Erbbauzins neu festgelegt wird."

Inzwischen bezahlen die Beklagten, und zwar die Beklagte zu 21 seit April 1969, die übrigen Beklagten seit Januar 1970, einen Erbbauzins von jährlich 1 DM je qm. Mit Schreiben vom 17. Januar 1979 verlangte der Kläger eine weitere Anhebung um 0,60 DM je qm auf 1,60 DM je

In der ersten Instanz hat der Kläger die sich unter Zugrundelegung seines neuen Erhöhungsverlangens für die einzelnen Grundstücke je nach deren Größe für die Zeit von 1. Januar 1979 bis 31. Oktober 1979 ergebenden Erhöhungsbeträge eingeklagt. Die Beklagten sind der Klage insoweit entgegengetreten, als das Verlangen des Klägers über einen Erbbauzins von 1,30 DM je qm und Jahr hinausgeht. Das Landgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben.

Die Beklagten haben Berufung eingelegt. In dieser Instanz hat der Kläger - unter Berufung auf ein Berechnungsversehen - eine Anhebung um 1 DM (also auf einen Erbbauzins von 2 DM je qm und Jahr) verlangt; er hat zuletzt (im Wege der Anschlußberufung) beantragt, die Beklagten je zur Zahlung der auf dieser Grundlage, und zwar nunmehr für die Zeit von April 1979 bis Januar 1980, errechneten Erhöhungsbeträge zu verurteilen. Das Oberlandesgericht hat sowohl die Berufung der Beklagten als auch die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen. Hinsichtlich der Zurückweisung der Berufung der Beklagten hat es die Revision zugelassen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag weiter, die Klage abzuweisen, soweit das Erhöhungsverlangen den Betrag von 0,30 DM je qm und Jahr übersteigt. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Soweit das Erhöhungsverlangen des Klägers auf einen den Betrag von 1,60 DM je qm und Jahr übersteigenden Erbbauzins gerichtet war, hat das Berufungsgericht ihm schon deshalb den Erfolg versagt, weil es insoweit an einer rechtzeitigen Geltendmachung, wie dies nach den vertraglichen Vereinbarungen erforderlich gewesen wäre, fehle.

Das danach verbleibende Verlangen einer Anhebung des Erbbauzinses auf jährlich 1,60 DM je qm ist bei einer Prüfung allein auf der Grundlage der vereinbarten Anpassungsklauseln nach Ansicht des Berufungsgerichts begründet.

Das Berufungsgericht hält insoweit für maßgebend, in welchem Umfang einerseits die Lebenshaltungskosten, andererseits die Einkommen seit dem Zeitpunkt der letzten Erhöhung angestiegen sind, wobei auf den Anstieg der Lebenshaltungskosten jedenfalls nicht stärker abzustellen sei als auf den Einkommensanstieg. Von 1970 bis 1978 seien die Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel um (richtig: auf; im folgenden wird dies jeweils unmittelbar richtiggestellt) das 1,895-fache, die

Bruttoverdienste der Industriearbeiter auf das 1,793-fache, die Einkommen im Durchschnitt also auf das 1,844-fache und die Lebenshaltungskosten eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen auf das 1,489-fache angestiegen, woraus sich als Mittel ein Steigerungsfaktor von 1,6665 ergebe. Danach wäre der Kläger berechtigt, den Erbbauzins zumindest auf 1,67 DM anzuheben, also jedenfalls auf mehr, als ihm mit Rücksicht auf die verspätete Geltendmachung zugesprochen werden könne.

Dahingestellt bleiben könne, ob, wie von den Beklagten geltend gemacht werde, der Wert der Erbbaugrundstücke dadurch beeinträchtigt worden sei, daß nach Bestellung der Erbbaurechte in ihrer Nähe ein Krematorium errichtet, Industriebetriebe angesiedelt und eine Autobahn gebaut worden seien. Denn der Erbbauberechtigte trage grundsätzlich das Risiko einer Minderung der Nutzbarkeit des Grundstücks. Die Anpassungsklausel enthalte insoweit keine abweichende Vereinbarung; sie schließe im Gegenteil durch die Anknüpfung an die "allgemeine" Veränderung der wirtschaftlichen und geldlichen Verhältnisse eine Berücksichtigung jeglicher Umstände des Einzelfalles aus.

2. Diese Auslegung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Revision rügt insoweit lediglich, daß das Berufungsgericht unzulässigerweise an die 1969/70 erfolgte Erhöhung des Erbbauzinses anknüpfe; nach § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO müsse zeitlicher Bezugspunkt für die Berechnung vielmehr der Zeitpunkt der Vereinbarung der

Anpassungsklausel sein. Dabei verkennt indes die Revision, daß die angeführte Vorschrift nur für die Billigkeitsprüfung nach § 9 a ErbbauVO von Bedeutung ist; sie greift nicht ein, soweit es um die Frage geht, ob und in welchem Umfang eine vertraglich vereinbarte Anpassungsklausel einen Erhöhungsanspruch gibt.

II.

Entscheidend ist somit gemäß § 9 a Abs. 1 ErbbauVO die Frage, ob das Erhöhungsverlangen des Klägers sich im Rahmen der durch diese Vorschrift gezogenen Billigkeitsschranken hält.

1. Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung erübrigt sich eine solche Prüfung weder ganz noch teilweise schon im Hinblick auf ein erstinstanzliches Zugeständnis der Beklagten, das sie gemäß § 532 ZPO auch für die Berufungsinstanz gebunden habe. Die Revisionserwiderung verweist hierzu darauf, daß es in dem erstinstanzlichen Schriftsatz der Beklagten vom 19. Juli 1979 heißt: "Wir stimmen insoweit mit den Klägervertretern überein, daß von einer Erhöhung des zugrunde zu legenden Indexes von 321,125 % auszugehen ist". Denn hinsichtlich der nach § 9 a Abs. 1 ErbbauVO vorzunehmenden Billigkeitsprüfung kann ein Tatsachengeständnis im Sinne der §§ 288, 532 ZPO allenfalls insoweit in Betracht kommen, als es um die Höhe bestimmter Indexzahlen geht, worüber zwischen den Parteien nach wie vor kein Streit besteht. Die Frage dagegen, welche Indexzahlen zugrunde zu legen sind für die Beurteilung der seit Vertragsabschluß eingetretenen "Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" im Sinne des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO, ist eine Rechtsfrage.

2.a) Was nun die im Rahmen des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO maßgebenden Kriterien für die Beurteilung der "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" betrifft, geht das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats davon aus, daß hierbei auf die prozentualen Steigerungen abzustellen ist, die nach den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indexzahlen einerseits die Lebenshaltungskosten eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen, andererseits die Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie die Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel erfahren haben (BGHZ 75, 279, 283 und 77, 188), und zwar bezogen auf die Zeit seit Abschluß des die Anpassungsklausel enthaltenden Vertrages (BGHZ 68, 152, 154).

Die danach maßgebenden Indexzahlen lauten nach der Feststellung des Berufungsgerichts hinsichtlich der Lebenshaltungskosten für 1960 auf 77,8 und für 1978 auf 148,9 = Anstieg auf das 1,9139-fache, hinsichtlich der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie für 1960 auf 45,3 und für 1978 auf 179,3 = Anstieg auf das 3,958-fache, hinsichtlich der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel für 1960 auf 48,7 und für 1978 auf 189,5 = Anstieg auf das 3,8912-fache; Anstieg der Einkommen der beiden angeführten Arbeitnehmergruppen im Durchschnitt genommen danach auf das 3,9246-fache.

Auf dem Boden der weiteren Rechtsprechung des Senats, daß Lebenshaltungskostenanstieg und Einkommensanstieg mit gleichem Gewicht zu berücksichtigen sind, also das Mittel aus den Anstiegswerten dieser beiden

Kriterien maßgebend ist (s. außer dem bereits erwähnten Urteil BGHZ 77, 188, 192 weiter BGHZ 77, 194, 200 unter 2.; Senatsurteil vom 4. Juli 1980, V ZR 49/79, NJW 1980, 2519 = WM 1980, 1197; Senatsurteil vom 27. Mai 1981, V ZR 20/80, WM 1981, 1054, 1055 unter 2. b), würde sich aus den obigen Zahlen ein maßgebender Erhöhungsprozentsatz von $(91,39 + 292,46 = 383,85 : 2 =) 191,92 \%$ ergeben; dies entspräche einer Erhöhung des ursprünglichen Erbbauzinses von 0,50 DM um 0,9596 DM auf 1,4596 DM.

b) Zu diesem rechnerischen Ergebnis ist auch das Berufungsgericht gelangt. Nach seiner Auffassung ist es jedoch - insoweit in Abweichung von der Rechtsprechung des Senats - nicht richtig, die Veränderung der Lebenshaltungskosten einerseits und die Einkommensveränderungen andererseits mit gleichem Gewicht zu berücksichtigen; es sei vielmehr geboten, den Einkommensveränderungen ein größeres Gewicht beizumessen.

Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt:

Wenn die Einkommen stärker stiegen als die Lebenshaltungskosten, so entstehe eine Anpassungslücke, deren hälftige Verteilung den Grundstückseigentümer überproportional benachteilige. Dies werde deutlich, wenn man den Erbbauzins in Beziehung setze zu den Nominalwerten der Durchschnittseinkommen und treffe vor allem diejenigen Grundstückseigentümer, die mehrere Erbbaurechte ausgegeben hätten: Jeder Erbbauberechtigte trage den Nachteil einer die Entwicklung der Lebenshaltungskosten übersteigenden Belastung nur einmal, der Grundstückseigentümer dagegen trage den Nachteil einer nicht

vollständigen Angleichung an die Einkommensentwicklung mehrfach.

Eine überproportionale Benachteiligung des Grundstückseigentümers werde indes dann vermieden, wenn die Anpassungslücke nicht hälftig, sondern in dem Verhältnis aufgeteilt werde, in dem sie zum frei verfügbaren Teil eines Durchschnittseinkommens stehe, also zu dem Teil des Einkommens, das die durchschnittlichen Lebenshaltungskosten übersteige. Dabei habe die Verteilungsquote nicht von der tatsächlichen Grundstücksgröße auszugehen, sondern von der durchschnittlichen Größe eines für ein Einfamilienhaus vorgesehenen Erbbaugrundstücks, die mit 500 qm anzunehmen sei.

Die durch § 9 a ErbbauVO für die Anhebung des Erbbauzinses gesetzte Obergrenze sei daher folgendermaßen zu bemessen:

Es sei zunächst der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins mit dem Steigerungsfaktor für die Bruttoverdienste der Industriearbeiter und der Angestellten aus Industrie und Handel zu multiplizieren. Dann sei die Größe der Anpassungslücke zu ermitteln, nämlich der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins zu multiplizieren mit der Differenz aus dem Steigerungsfaktor für die Bruttoverdienste der maßgeblichen Arbeitnehmergruppen und dem Steigerungsfaktor für die Lebenshaltungskosten eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts. Schließlich sei das Verhältnis zu ermitteln, in dem am Ende der Anpassungszeitspanne bei einer Größe des Erbbaugrundstücks von 500 qm diese Anpassungslücke zu dem Teil eines durchschnittlichen Bruttoeinkommens stehe, der die durchschnittlichen Le-

benshaltungskosten übersteige. In diesem Verhältnis sei die Anpassungslücke auf die Beteiligten umzulegen.

Für den vorliegenden Fall errechnet das Berufungsgericht auf dieser Grundlage eine Erhöhung des Erbbauzinses auf 1,8995 DM. Dabei ist das Berufungsgericht, abgesehen von den bereits oben angeführten Zahlen, ausgegangen von einem durchschnittlichen Einkommen der maßgeblichen Arbeitnehmergruppen im Jahr 1978 in Höhe von 28 394 DM (12 x 2 583 sowie 52 x 496) und von Lebenshaltungskosten eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen im Jahr 1978 in Höhe von 20 673,28 DM (errechnet aus dem absoluten Stand des Jahres 1970 in Höhe von 1 157 DM monatlich und dem Steigerungsfaktor für 1978).

c) Diesen Ausführungen vermag sich der Senat nicht anzuschließen; sie geben ihm daher keine Veranlassung, seine gefestigte Rechtsprechung aufzugeben.

Nicht zutreffend ist bereits der Ausgangspunkt, an den das Berufungsgericht seine Überlegungen anknüpft. Auch aus der Sicht des Grundstückseigentümers läge nämlich eine vollständige Anpassung des Erbbauzinses an die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht, wie das Berufungsgericht meint, (nur) dann vor, wenn der Erbbauzins in demselben Verhältnis erhöht würde, um den die Bruttoverdienste der maßgeblichen Arbeitnehmergruppen angestiegen sind. Eine solche Anpassung wäre vielmehr eine (vollständige) Anpassung an die Entwicklung der Einkommensverhältnisse (der maßgeblichen Bezugsgruppen), nicht aber an diejenige der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, die mitgeprägt werden durch die Entwicklung der Lebens-

haltungskosten. Das Berufungsgericht mißversteht auch die Rechtsprechung des Senats, wenn es meint, es werde dabei eine "Anpassungslücke verteilt". Von einer "Anpassungslücke" kann deshalb nicht die Rede sein, weil der Gesetzgeber in § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO die positive Regelung getroffen hat, daß - für den Regelfall und unter Ausklammerung der Änderungen der Grundstückswertverhältnisse nach Maßgabe der in § 9 a Abs. 1 Satz 3 und 4 ErbbauVO hierfür getroffenen Sonderregelung - eine Orientierung an der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zu erfolgen hat. Es geht in diesem Zusammenhang daher nicht um die Abwägung von Nachteilen, die entweder den Grundstückseigentümer oder den Erbbauberechtigten treffen könnten, sondern um die Frage, was unter der "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO zu verstehen ist, mit anderen Worten, welche Kriterien heranzuziehen sind und mit welchem Gewicht die einzelnen Kriterien zu berücksichtigen sind, um ein zutreffendes Bild von der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zu erlangen (siehe auch hierzu die bereits erwähnten Senatsurteile BGHZ 75, 279, 283; 77, 188, 192 sowie Urteil vom 4. Juli 1980, V ZR 49/79, NJW 1980, 2519). Der Senat vermag daher auch keine Berechtigung dafür zu erkennen, in diesem Zusammenhang eine erfahrungsgemäße Durchschnittsgröße von Einfamilienhauserbbaugrundstücken oder die Zahl der vom Grundstückseigentümer ausgegebenen Erbbaurechte zu berücksichtigen.

Auch das Berufungsgericht räumt ein, daß nach der von ihm vorgeschlagenen Berechnungsweise dem Index der Lebenshaltungskosten in Bezug auf den einzelnen Er-

höhungsvorgang nur geringe Bedeutung zukäme; eine völlige Vernachlässigung dieses Kriteriums sei allerdings deshalb unzulässig, weil im allgemeinen nach der individuell vereinbarten Anpassungsklausel bei jeder Erhöhung auf die jeweils vorausgegangene Erhöhung abzustellen sei. Damit nehme auch jeder dem Grundstückseigentümer zu Unrecht zugesprochene Erbbauzinsanteil an jeder weiteren Erhöhung teil und gewinne infolgedessen auf Dauer doch nicht unbedeutend an Gewicht. Dabei wird übersehen, daß unabhängig davon, welche Ansprüche vertraglich begründet wären, durch § 9 a Abs. 1 ErbbauVO eine Obergrenze gezogen wird und daß die hiernach zulässige Anspruchshöhe gemäß Satz 2 dieser Vorschrift unter Anknüpfung an den bei Vertragsabschluß geltenden Ausgangserbbauzins - also ohne Berücksichtigung zwischenzeitlicher Erhöhung - zu ermitteln ist. Es verbliebe also, wollte man dem Vorschlag des Berufungsgerichts folgen, dabei, daß der Entwicklung der Lebenshaltungskosten insgesamt nur geringer Einfluß auf die Höhe des Erbbauzinses zukäme. Damit aber würde nur unzureichend der Tatsache Rechnung getragen, daß das Gesamtbild der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse durch das Zusammenwirken der Einkommensverhältnisse und der Lebenshaltungskosten gekennzeichnet wird.

Es verbleibt daher dabei, daß nach der Regelschranke des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO der Kläger hier nur eine Anhebung des Erbbauzinses auf höchstens - aufgerundet - 1,46 DM je qm verlangen kann.

d) Ohne Erfolg dagegen rügt die Revision, daß das Berufungsgericht es auch im Rahmen des § 9 a ErbbauVO für unerheblich angesehen hat, ob der Wert der Erbbau-

grundstücke inzwischen dadurch beeinträchtigt worden ist, daß nach Bestellung der Erbbaurechte in ihrer Nähe ein Krematorium errichtet, Industriebetriebe angesiedelt und eine Autobahn errichtet worden sind.

Der Senat hat bereits in BGHZ 73, 225, 228 (Ziff. 4) ausgesprochen, daß im Hinblick auf die Vorschrift des § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO, wonach Änderungen der Grundstückswertverhältnisse - außer den in Satz 4 genannten Fällen - außer Betracht bleiben, sowohl dem Erbbauberechtigten günstige als auch ihm ungünstige Entwicklungen des Bodenwerts bei der Billigkeitsprüfung unberücksichtigt zu lassen sind (ebenso MünchKomm/von Oefele, ErbbauVO § 9 a Rdn. 12; a.A. allerdings Soergel/Baur, BGB 11. Aufl., ErbbauVO § 9 a Rdn. 9; Hoyningen-Huene, NJW 1979, 1547, 1548 unter 4.; wohl auch Palandt/Bassenge, BGB 41. Aufl., ErbbauVO § 9 a Anm. 2 a).

Hieran ist festzuhalten. Nach der in den Sätzen 3 und 4 des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO getroffenen Regelung verbietet es sich, eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks im Rahmen der durch Satz 1 dieser Vorschrift gebotenen Billigkeitsprüfung zu berücksichtigen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Wertminderung auf die allgemeine Marktentwicklung oder etwa darauf zurückzuführen ist, daß der Wohnwert des Erbbaugrundstücks gesunken ist. Diese Regelung trägt auch dem berechtigten Bedürfnis nach einer einfachen und praktikablen Handhabung Rechnung.

Danach aber ist eine Erhöhung des Erbbauzinses auf den Betrag von 1,46 DM je qm, der sich nach den

Ausführungen oben unter c) bei Beachtung der Regelschranke des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO ergibt, gerechtfertigt.

III.

Nach alledem sind die Beklagten verpflichtet, für die Zeit von April 1979 bis Januar 1980 die Erhöhungsbeträge zu zahlen, die sich entsprechend der Größe der einzelnen Erbbaugrundstücke (gemäß der mit Schriftsatz des Klägers vom 20. September 1979 überreichten Aufstellung) unter Zugrundelegung eines Erbbauzinses von 1,46 DM je qm und Jahr errechnen und im Urteilstenor im einzelnen aufgeführt sind. Die weitergehende Klage ist abzuweisen, und zwar einschließlich des auf die Zahlung von Prozeßzinsen gerichteten Antrags; aus Erbbauzinsen sind Prozeßzinsen nicht zu entrichten (Senatsurteil vom 30. März 1979, V ZR 150/77, WM 1979, 837, 839 unter III. - in BGHZ 74, 341 insoweit nicht abgedruckt).

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Soweit über den Teilbetrag von 12 % der erstinstanzlichen Kosten nicht entschieden worden ist, betrifft dies die Kosten, die im Verhältnis zu den in der ersten Instanz infolge Klagrücknahme aus dem Rechtsstreit ausgeschiedenen Beklagten zu 8. und zu

16. entstanden sind. Insoweit wäre gegebenenfalls, nämlich auf Antrag, eine Kostenentscheidung nach § 269 Abs. 3 ZPO zu treffen.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Linden