

Nachschlagewerk: ja

BGHZ:-----nein

ErbbauVO § 9; BGB §§ 157 Ge, 242 Bb

Zur Frage der Erhöhung des Erbbauzinses bei
gestiegenen Bodenwerten.

BGH, Urt. v. 13. Februar 1970 - V ZR 33/67 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_33/67

URTEIL

Verkündet am
13. Februar 1970
Hirth,
Justizangestellter

in dem Rechtsstreit

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

1. des Lehrers Fritz-Eitel W [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Else W [REDACTED],
beide in H [REDACTED], M [REDACTED] Weg [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr
von [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Wilhelm P [REDACTED] in H [REDACTED]
C [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Februar 1970
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin
und der Bundesrichter Dr. Rothe, Hill, Offterdinger
und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats
des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg
vom 12. Januar 1967 wird auf Kosten der Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger bestellte dem Beklagten zu 1) durch
notariellen Vertrag vom 25. August 1954 ein Erbbau-
recht an einem 7394 qm großen Waldgrundstück. Gemäß
Änderungsvertrag vom 1. Dezember 1954 ist die Beklagte
zu 2) diesem Vertrage beigetreten und ist das Erbbau-
recht zu einem ideellen Anteil von 1/2 auf sie über-
tragen worden. Die Parteien sind sich darüber einig,
daß die gegenwärtige Größe des Erbbaugrundstücks 1941 qm
beträgt.

Nach § 3 des Vertrages beträgt der Erbbauzins
7,5 Pfg je qm und ist halbjährlich am 1. Oktober und
1. April eines jeden Jahres für die nachfolgende Zeit
zu entrichten. Bei Verzug sind 10 % Zinsen zu zahlen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

§ 14 hat folgenden Wortlaut:

"Der Eigentümer kann während der Dauer des Vertrages alle 5 Jahre - zum ersten Male am 1. Januar 1959 - eine anderweitige Festsetzung des Erbbauzinses verlangen, wenn der in diesem Vertrage vereinbarte Erbbauzins keiner angemessenen Verzinsung des Wertes des Grund und Bodens entspricht.

Bei der Festsetzung des im § 3 vereinbarten Erbbauzinses sind die Parteien von einem Bodenwert von 1,50 DM je qm und einer Verzinsung von 5 % ausgegangen.

Vorstehende Vertragsbestimmung hat nur schuldrechtliche Bedeutung und soll nicht mit eingetragen werden."

Mit Schreiben vom 5. September 1964 forderte der Kläger die Beklagten auf, ab 1. Oktober 1964 einen Erbbauzins von 1,--DM je qm, insgesamt also jährlich 1 941,--DM zu zahlen. Mit Schreiben vom 21. Mai 1965 hat die Landeszentralbank in der Freien und Hansestadt Hamburg § 14 des Vertrages unter der Bedingung währungsrechtlich genehmigt, daß die erwähnte Vertragsbestimmung auch für den Fall eines Rückgangs der Bodenpreise gelten soll.

Der Kläger hat behauptet, seit 1954 seien die Bodenpreise so gestiegen, daß jetzt ein Bodenwert von mindestens 20 DM je qm zugrunde zu legen sei. Er sei daher nach § 14 des Vertrages zu seinem Verlangen berechtigt.

Er hat beantragt,

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen,

1. an den Kläger 1 795,42 DM plus 10 % Zinsen auf 897,71 DM seit dem 1. Oktober 1964 und 10 % Zinsen auf 897,71 DM seit dem 1. April 1965 zu zahlen;
2. über den auf Grund des zwischen den Parteien geschlossenen Erbbauvertrages vom 25. August 1954 zu zahlenden halbjährlichen Erbbauzins von 72,79 DM hinaus weitere 897,71 DM halbjährlich, beginnend mit dem 1. Oktober 1965, an den Kläger zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie halten das Verlangen des Klägers insbesondere deshalb für unberechtigt, weil er es nach dem eng auszulegenden Wortlaut des § 14 nur an den dort genannten Tagen jeweils zum 1. Januar jedes 5. Jahres hätte stellen können.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der von ihnen eingelegten Revision verfolgen sie ihren Klagabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Oberlandesgericht hat zunächst die Wirksamkeit der in § 14 des Vertrages vom 25. August 1954 vereinbarten Zinsänderungsklausel bejaht. Soweit es dabei die Ansicht geäußert hat, die Gültigkeit des § 14 scheitere nicht an § 3 WährG, weist die Revision darauf hin, daß die Beklagten "allenfalls" verpflichtet seien, einer zusätzlichen Vereinbarung gemäß dem Angebot des Klägers vom 29. April 1965 und dem Schreiben der Landeszentralbank vom 21. Mai 1965 zuzustimmen. Der Kläger hätte die Beklagten auf Abschluß einer solchen Vereinbarung zur Erweiterung der in § 14 des Vertrags niedergelegten Zinsänderungsklausel - nicht aber auf Zahlung - verklagen müssen.

Es mag dahinstehen, ob es im Hinblick auf § 3 WährG einer Genehmigung der Wertsicherungsvereinbarung (§ 14) überhaupt bedurfte (vgl. Senatsurteile vom 10. Februar 1960 - V ZR 113/58, WM 1960, 437 ff, und vom 14. März 1969 - V ZR 174/65, WM 1969, 769). Hat die Landeszentralbank eine nur zugunsten des Gläubigers wirkende Wertsicherungsklausel für den Fall genehmigt, daß die Vertragspartner sie auch zugunsten des Schuldners vereinbaren, ist der Schuldner jedenfalls in aller Regel nach Treu und Glauben verpflichtet, an einer entsprechenden Vereinbarung dieses Inhalts mitzuwirken; lehnt er eine entsprechende Vertragsänderung ab, ist er so zu behandeln, als sei sie zustande gekommen (BGH Urteil vom 17. Dezember 1959 - VIII ZR 4/59,

BB 1960, 118). Ohne Rechtsirrtum hat es das Berufungsgericht danach unter den hier obwaltenden Umständen nicht für erheblich erachtet, daß die Beklagten einer solchen Vereinbarung nicht ausdrücklich und nicht in der Form des ursprünglichen Vertrags zugestimmt haben.

II.

Auch den vom Oberlandesgericht eingenommenen Standpunkt, der auf Zahlung gerichtete Klagantrag scheitere nicht daran, daß der Kläger nach § 14 des Vertrags an sich nur die Neufestsetzung des Zinses und erst danach die Zahlung des höheren Zinses verlangen dürfe, bekämpft die Revision vergeblich. Ihr kann insbesondere nicht darin beigetreten werden, daß das Oberlandesgericht § 14 zu einer "automatischen Gleitklausel" umgestaltet habe.

§ 14 des Vertrags gibt dem Kläger zwar das Recht, "anderweitige Festsetzung" des Erbbauzinses zu verlangen und sein Begehren auf eine solche "Festsetzung" zu beschränken, er verbietet aber tatrichterlicher Würdigung zufolge nach dem Gesamtvertrag dem Kläger nicht, sogleich auf Zahlung zu klagen. Ein derartiges Verbot würde nach Auffassung des Berufungsgerichts eine "Förmelei" darstellen. Der Tatrichter hat damit seine Überzeugung zum Ausdruck bringen wollen, daß die Vertragspartner eine solche Förmelei nicht gewollt haben. Diese Würdigung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Sie entspricht im Ergebnis der Beurteilung von Rechten auf Neufestsetzung des Erbbauzinses

in Klauseln, auf welche die §§ 316, 315 BGB anzuwenden sind (vgl. Senatsurteil vom 20. März 1964 - V ZR 46/63, WM 1964, 561). In einem solchen Fall darf der Bestimmungsberechtigte, wenn er eine nach seiner Meinung billige Bestimmung getroffen hat, auf Leistung klagen (Enneccerus/Lehmann, Schuldrecht 15. Aufl. § 5 I 1 b Fußn. 5). Obwohl hier Inhalt der Verpflichtung (§ 14) nicht die Leistung des Erbbauzinses ist, sondern die Verpflichtung, bei der Bestimmung des neuen Erbbauzinses mitzuwirken, können insoweit doch Rechtsprechung und Lehre zu §§ 315 ff BGB herangezogen werden, da hier die Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts hinsichtlich des Umfangs - ebenfalls - "unbestimmt" gelassen worden ist (vgl. Ripfel, DNotZ 1958, 455, 457; ferner Palandt, BGB 28. Aufl. § 316 Anm. 3). Im übrigen macht die Revision, wie in der Beantwortung des Klägers zutreffend bemerkt wird, nicht ersichtlich, welche über die schon jetzt gegenüber dem Zahlungsanspruch erhobenen Einwendungen hinaus sie gegen den Abschluß eines Änderungsvertrags vorzubringen hätte.

III.

Das Berufungsgericht hat angenommen, der Kläger habe sein Verlangen mit Schreiben vom 5. September 1964 in zeitlich zulässiger Weise gestellt. Die Revision weist demgegenüber ohne Erfolg darauf hin, daß der Kläger nach dem Wortlaut des § 14 nur an den dort genannten Tagen jeweils zum 1. Januar jedes fünften Jahres anderweitige Festsetzung verlangen könne. Jene Annahme des Oberlandesgerichts findet ihre Rechtfertigung in der Auslegung des § 14. Es handelt sich um die Auslegung eines Individualvertrags. Sie ist möglich. Der Tatrichter hat Auslegungs-

grundsätze nicht verletzt. Die Revision versucht unzulässigerweise, ihre eigene Würdigung an die Stelle der tatrichterlichen Auslegung zu setzen.

IV.

A) Das Berufungsgericht hat ferner dargelegt, daß nach dem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte auch die "materiellen" Voraussetzungen des Erhöhungsverlangens erfüllt seien; der Bodenwert sei zum Stichtag mit 20 DM je qm anzusetzen. § 14 Satz 1 des Vertrags stelle zwar nicht ausdrücklich darauf ab, daß der Erbbauzins nach dem jeweiligen Wert des Grund und Bodens zu berechnen sei. Das folge aber aus der Tatsache, daß nach dem anschließenden Satz die Parteien bei der Ursprünglichen Berechnung des Erbbauzinses von einem Bodenwert von 1,50 DM je qm und einer 5 %igen Verzinsung ausgegangen seien und dieser Betrag unstreitig dem damaligen Verkehrswert entsprochen habe. Dieser Hinweis auf die damalige Berechnungsgrundlage sei nur dahin zu verstehen, daß auch dem etwaigen späteren Erhöhungsverlangen des Klägers die gleichen wertbildenden Faktoren und damit u.a. auch der dann maßgebliche Verkehrswert zugrunde gelegt werden sollte. Die jetzt geltend gemachte Steigerung betrage gut das 13-fache des ursprünglich zugrunde gelegten Preises. Die Anhebung des Erbbauzinses sei aber nicht außerhalb aller sonstigen hier in Betracht

zu ziehenden Verhältnisse, insbesondere wenn die in der gleichen Zeit zu beobachtende Steigerung der Wohnungs- und Grundstücksrenten als Vergleichsgrößen ins Auge gefaßt würden.

B) 1. Die Revision greift die Auslegung des § 14 Satz 1 durch den Tatrichter an, der Erbbauzins sei nach dem jeweiligen Wert des Grund und Bodens zu berechnen. Sie meint, das Berufungsgericht habe verkannt, daß eine solche Auslegung dem Wesen des Erbbaurechts widerspreche. Die Koppelung des Zinses an die Entwicklung der Grundstückspreise stelle eine Umgehung des § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO dar. Bei der Schaffung des Erbbaurechts habe es sich um eine Sozialmaßnahme gehandelt. Auch habe durch den Erlaß der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 der Bodenspekulation entgegengewirkt werden sollen. § 14 des Vertrags sei mit Rücksicht auf diese Erwägungen dahin auszulegen, daß eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts zur Zeit des Vertragsschlusses garantiert werden sollte. Der Erbbauzins sei eine besondere Form des Kaufpreises für die Einräumung des Erbbaurechts; der Wert von Leistung und Gegenleistung bewerte sich mangels anderweitiger Vereinbarungen nach dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. § 14 stelle auf den Zinssatz ab; bei einer Anpassung des Zinses an den Spekulationsgewinn im Bodenwert fehle die vertragliche Grundlage.

2. Die Angriffe haben keinen Erfolg.

a) Das Berufungsgericht ist in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats und der im Schrifttum

herrschenden Auffassung davon ausgegangen, daß § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO, wonach der Zins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus feststehen muß, der Wirksamkeit schuldrechtlicher Vereinbarungen über eine Anpassung des Erbbauzinses an geänderte Verhältnisse oder über eine Neufestsetzung nicht entgegensteht (vgl. u.a. BGHZ 22, 220; Senatsurteile vom 18. Oktober 1968 - V ZR 93/65, WM 1969, 62, 63 f mit weiteren Nachweisen, und vom 4. Juli 1969 - V ZR 188/67, WM 1969, 1209; ferner Ripfel aaO S. 458 und Hönn, NJW 1968, 827 ff). Auch die sozialen Gesichtspunkte, auf die die Revision wegen der Koppelung des Zinses an die Entwicklung der Grundstückspreise hinweist, sind schon beim Erlaß der früheren Entscheidungen bedacht worden. Die Ausführungen in der Revisionsbegründung geben dem Senat keine Veranlassung, von seinem bisherigen Standpunkt abzugehen.

b) Die Auslegung des § 14 Satz 1 des Vertrags durch den Tatrichter gibt zu rechtlichen Bedenken keinen Anlaß. Seine Würdigung ist rechtlich möglich. Er hat dabei den in der Rechtsprechung des Senats aufgestellten Grundsätzen Rechnung getragen (vgl. insbesondere das Urteil vom 10. November 1967 - V ZR 105/65, WM 1967, 1220). Insbesondere hat das Oberlandesgericht nach dem Zusammenhang der Gründe nicht verkannt, daß die Höhe der Verzinsung nicht unbedingt der ursprünglich zugrunde gelegten Höhe von 5 % zu entsprechen hat.

c) Das Berufungsgericht hat den auf 20 DM gestiegenen und seiner Entscheidung zugrunde gelegten Bodenwert im Hinblick auf die abgewogenen Ausführungen des Gutachterausschusses nicht als Spekulationspreis angesehen und die Anknüpfung an jenen Wert sowie den Zinsfaktor bei Berücksichtigung aller hier in Betracht zu ziehenden Verhältnisse, insbesondere auch der wirtschaftlichen Lage der Beklagten, noch als zumutbar angesehen. In diesen Ausführungen tritt ein Rechtsfehler nicht zutage. Daß die Parteien bei Vertragsschluß etwa davon ausgegangen seien, daß eine Erhöhung des Bodenwerts zu erwarten sei, eine solche aber keinesfalls in der nunmehrigen Höhe eintreten werde, und daß die Vertragspartner derartige Überlegungen etwa zur Vertragsgrundlage gemacht hätten, ist nicht substantiiert vorgetragen. Damit entfällt auch ein Zurückgreifen auf die Grundsätze vom Wegfall der Geschäftsgrundlage.

d) Da der Tatrichter Wertsteigerungen, die auf Aufwendungen der Beklagten zurückzuführen sind, nicht zu deren Lasten berücksichtigt hat, gehen die Hinweise der Revision, daß diese Wertsteigerungen nicht gegen die Beklagten ins Gewicht fallen dürfen, ins Leere. § 286 ZPO ist nicht verletzt.

V.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Hill

Offterdinger

Dr. Grell