

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ErbbauVO § 9 a Abs. 1

Zur Neufestsetzung eines Erbbauzinses im Rahmen der
seit Vertragsabschluß eingetretenen Veränderung der
allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinn des
§ 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO.

BGH, Urt. v. 4. Juli 1980 - V ZR 49/79 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 49/79

URTEIL

Verkündet am

4. Juli 1980

Hirth,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Albert H[REDACTED],

2. Anna H[REDACTED],

beide S[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Philipp L[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED], G[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. April 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 14. Februar 1979 wird auf Kosten der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Verurteilung zur Zahlung von 4 % Zinsen aus 323 DM seit dem 16. März 1978 entfällt. In diesem Umfang wird die Klage abgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Graf-K- -Straße - in M-. Durch notariellen Vertrag vom 21. Dezember 1961 bestellte er der Firma W-bau-GmbH, München, ein Erbbaurecht an diesem Grundstück bis zum 31. Dezember 2060. Diese Firma errichtete auf dem Grundstück ein Gebäude mit 43 Wohnungen und teilte das Erbbaurecht in entsprechende Woh-



nungserbbaurechtsanteile auf. Die Beklagten erwarben durch notariellen Kaufvertrag vom 30. März 1965 einen dieser Anteile je zur Hälfte.

Als Erbbauzins wurde in dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag vom 21. Dezember 1961 ein jährlicher Betrag von 19 000 DM vereinbart, zahlbar in monatlich im voraus, erstmals zum 1. April 1962 zu entrichtenden Raten von je 1 583,33 DM. Weiter ist in dem Vertrag hinsichtlich des Erbbauzinses folgendes vereinbart worden:

"In Ansehung des unter Abschnitt X ausgewiesenen Erbbauzinses vereinbaren die Beteiligten schuldrechtlich was folgt:

Der vom 1. April 1962 an zu entrichtende monatliche Erbbauzins soll dem dreifachen monatlichen Grundgehalt eines Bundesbeamten der Besoldungsordnung A Besoldungsgruppe 9, 3. Dienstaltersstufe angepaßt sein, mithin bei einer Gehaltserhöhung eine entsprechende Erhöhung und bei einer Gehaltsminderung eine entsprechende Verminderung erfahren. ...

Die Angleichung des Erbbauzinses an das Vergleichsgrundgehalt ist jeweils zu dem auf die Änderung der Bemessungsgrundlage folgenden Fälligkeitstermin des Erbbauzinses vorzunehmen."

Die Anpassungsklausel ist von der Landeszentralbank genehmigt worden.

In dem Kaufvertrag vom 30. März 1965 übernahmen die Beklagten alle auf ihr Wohnungserbbaurecht entfallenden Verpflichtungen der Firma W[REDACTED]bau-GmbH aus dem Vertrag vom 21. Dezember 1961. Der von ihnen

danach zu entrichtende monatliche Erbbauzins wurde auf 39,35 DM beziffert. Weiter ist in diesem Zusammenhang noch ausdrücklich festgelegt worden, daß die Käufer insbesondere die aus der oben wiedergegebenen Anpassungsklausel folgende schuldrechtliche Verpflichtung übernehmen.

Seit der letzten Erhöhung - zum 1. Februar 1973 - bezahlen die Beklagten einen monatlichen Erbbauzins von 72,75 DM.

Der Kläger verlangt nunmehr unter Berufung auf die seit dem 1. Januar 1975 geltenden Gehaltssätze von den Beklagten mit Wirkung vom 1. Februar 1976 eine weitere Erhöhung des Erbbauzinses um monatlich 12,92 DM, insgesamt also einen Erbbauzins von monatlich 85,67 DM. Bei einem Grundgehalt nach der Bundesbesoldungsordnung A Besoldungsgruppe 9, 3. Dienstaltersstufe im Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages in Höhe von monatlich 566,25 DM und einer Anhebung mit Wirkung vom 1. Januar 1975 auf monatlich 1 222,56 DM errechnet er einen Anstieg dieses Gehalts um 115,9 %; der von ihm ab 1. Februar 1976 verlangte Erbbauzins entspreche dagegen einer Erhöhung des ursprünglich geschuldeten Betrages um nur 114,48 %. Eine solche einem Beamtengehalt angepaßte Erhöhung eines Erbbauzinses entspreche, so meint der Kläger, auch der Billigkeit im Sinn des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO; sie gehe nicht über die seit Vertragsabschluß eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinaus. Die Beklagten halten dagegen jede weitere Erhöhung über den von ihnen bereits jetzt gezahlten Betrag hinaus für unbillig im Sinn

dieser Gesetzesbestimmung.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner für die Zeit ab 1. März 1978 zur Zahlung eines weiteren Betrages von monatlich 12,92 DM, insgesamt also eines Erbbauzinses von monatlich 85,67 DM, sowie zur Zahlung von 323 DM (für die Monate Februar 1976 bis einschließlich Februar 1978) nebst 4 % Zinsen hieraus seit Klagzustellung zu verurteilen.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist das Erhöhungsverlangen des Klägers vertraglich begründet; ihm stehe auch nicht die Vorschrift des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO entgegen. Zu der durch diese gesetzliche Regelung für vertragliche Ansprüche gezogenen Billigkeitsschranke hat das Berufungsgericht ausgeführt:

Entgegen der Meinung der Beklagten sei die Klage nicht etwa deshalb unschlüssig, weil mit ihr nichts über die Umstände des Einzelfalles vorgetragen worden sei. Mache, wie im vorliegenden Fall, weder die eine noch die andere Partei derartige Umstände geltend, so

führe dies vielmehr dazu, daß das Erhöhungsverlangen lediglich nach dem Maßstab des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO zu beurteilen sei, also nach der eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse.

Mit dieser Regelung nun, nämlich mit der Verweisung auf die "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse", habe der Gesetzgeber bewußt darauf verzichtet, einen eindeutigen Maßstab zu geben, wie dies bei einer Anknüpfung etwa an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten, der Mieten, der Einkommen der Fall gewesen wäre. Dann aber sei es auch nicht Aufgabe der Rechtsprechung, der Vorschrift des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO einen eindeutigeren Inhalt zu geben; ihr könne unter diesen Umständen nur die - negative - Bedeutung zukommen, Maßstäbe mit deutlich extremer und einseitiger Entwicklung auszuschließen. Dies ergebe sich auch daraus, daß Anlaß zur Schaffung dieser Vorschrift das übermäßige Ansteigen der Grundstückspreise und dessen unerwünschte soziale Folgen für Mieter und Eigenheimerbauer gewesen seien. Ziele § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO aber darauf ab, zu verhindern, daß solche einseitigen Entwicklungen bestimmter Bezugsgrößen zu sozialen Ungerechtigkeiten führen, so könne die Vorschrift nicht einem Erhöhungsverlangen entgegenstehen, das, wie vorliegend nach dem von den Parteien übereinstimmend angeführten statistischen Material, zwar prozentual über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten liege, aber durch die Einkommensentwicklung noch aufgefangen werde.

2. Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

a) Rechtsirrtumsfrei hat das Berufungsgericht die auf eine vertragliche Anpassungsklausel gestützte Erbbauzinserhöhungsklage nicht etwa deshalb als unschlüssig angesehen, weil mit ihr nichts über besondere Umstände des konkreten Falles vorgetragen worden ist. Daß das Fehlen eines solchen Vortrags, wie das Berufungsgericht dargelegt hat, vielmehr lediglich dazu führt, daß es bei der nach § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO für den Regelfall vorgesehenen Billigkeitsschranke verbleibt, entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats (u.a. Urteil vom 23. Mai 1980, V ZR 129/76, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen).

b) Entscheidend ist somit gemäß § 9 a Abs. 1 ErbbauVO, ob das Erhöhungsverlangen des Klägers den Rahmen der seit Vertragsabschluß (also seit dem 21. Dezember 1961) eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht übersteigt.

Als Maßstab für die Beurteilung der "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO kommt, wie der erkennende Senat in dem Urteil BGHZ 75, 279 vom 18. Mai 1979 sowie in dem bereits erwähnten, ebenfalls zum Abdruck in BGHZ vorgesehenen Urteil vom 23. Mai 1980 eingehend dargelegt hat, unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck dieser Gesetzesbestimmung der aus den - im jeweiligen Bezugszeitraum eingetretenen - prozentualen Steigerungen einer-

seits der Lebenshaltungskosten und andererseits der Einkommen gebildete Durchschnittswert in Betracht; dabei ist es angezeigt, hinsichtlich der Lebenshaltungskosten auf den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Index für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen abzustellen, sowie hinsichtlich der Einkommensseite an die ebenfalls vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten über die Entwicklung der Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie sowie der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel anzuknüpfen und hieraus einen Durchschnittswert zu bilden.

Hieran hält der Senat fest. Der Ansicht des Berufungsgerichts, der Vorschrift des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO komme nur die - negative - Bedeutung zu, Maßstäbe auszuschließen, die sich deutlich extrem und einseitig entwickeln, so daß gegen ein Erhöhungsverlangen, das sich im Rahmen der Entwicklung der Einkommensverhältnisse halte, Bedenken nicht zu erheben seien, und zwar unabhängig davon, in welchem Ausmaß die Lebenshaltungskosten angestiegen seien, kann nicht beigetreten werden; sie erkennt, daß das Gesetz - positiv - eine Orientierung an der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse verlangt, diese allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse aber nicht nur von der Entwicklung der Einkommensverhältnisse, sondern auch von derjenigen der Lebenshaltungskosten beeinflußt werden und daher nur eine Berücksichtigung sowohl des einen als auch des anderen Kriteriums der Gesetzesforderung Rechnung trägt. Aus demselben Grund ist auch die Auffassung der Revision abzulehnen, soweit sie eine aus-

schließliche Anknüpfung an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten befürwortet sowie hilfsweise eine Anknüpfung an den nach Abzug des prozentualen Anstiegs der Lebenshaltungskosten verbleibenden Prozentsatz des Anstiegs der Nettolöhne. Andere Grundsätze als in den Senatsurteilen vom 18. Mai 1979 und vom 23. Mai 1980 dargelegt gelten entgegen der von der Revisionserwiderung vertretenen Meinung im vorliegenden Fall auch nicht etwa deshalb, weil hier Wertmesser für den Erbbauzins nach der vertraglichen Anpassungsklausel die Entwicklung eines bestimmten Beamtengehalts ist, die Beamtenbesoldung ihrerseits sich aber bereits nach den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen richte; vielmehr behält auch in einem solchen Fall die durch § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO gezogene Billigkeitsschranke ihre selbständige Bedeutung, da die jeweilige Beamtenbesoldung auch unter Berücksichtigung des § 14 des Bundesbesoldungsgesetzes nicht in derselben unmittelbaren Weise mit der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse verknüpft ist, wie dies das Gesetz für die Erhöhung eines Erbbauzinses vorsieht.

Auszugehen ist somit von den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten einschlägigen Indexzahlen einerseits für das Jahr 1961, andererseits für das Jahr 1975; diese lauten - jeweils bezogen auf einen für das Jahr 1970 mit der Zahl 100 angesetzten Index - für die Lebenshaltungskosten für 1961 auf 79,6 und für 1975 auf 134,0, für die Bruttoverdienste der Arbeiter in der Industrie für 1961 auf 49,9 und für 1975 auf 146,3 sowie für die Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel für 1961 auf 52,9 und für 1975 auf 157,5 (Statistisches

Jahrbuch 1976 S. 460, 472, 478). Dies entspricht einem Anstieg der Lebenshaltungskosten in dem hier maßgebenden Zeitraum um 68,34 %, einem Anstieg der Bruttoverdienste der Arbeiter um 193,18 % und einem Anstieg der Bruttoverdienste der Angestellten um 197,73 %; das Mittel aus dem Anstieg der Bruttoverdienste der Arbeiter und der Bruttoverdienste der Angestellten beträgt $(193,18 + 197,73 = 390,91 : 2 =) 195,45$ %. In Anwendung der oben dargelegten Bewertungsweise ergibt sich damit ein maßgebender Prozentsatz von $(68,34 + 195,45 = 263,79 : 2 =) 131,89$ %.

Die vom Kläger von den Beklagten geforderte und in den Vorinstanzen ihm zugesprochene Erhöhung des Erbbauzinses ab 1. Februar 1976 um 114,68 % hält sich somit in dem nach § 9 a Abs. 1 ErbbauVO zulässigen Rahmen.

II.

Soweit dagegen das Berufungsgericht dem Kläger 4 % Zinsen aus dem auf die Zeit von Februar 1976 bis einschließlich Februar 1978 entfallenden Erhöhungsbetrag von 323 DM zugesprochen hat, kann das Urteil nicht von Bestand sein. Wie der Senat schon wiederholt ausgesprochen hat, sind nach §§ 9 Abs. 1 ErbbauVO, 1107, 289 BGB aus Erbbauzins Verzugszinsen nicht zu entrichten (u.a. Senatsurteil vom 24. Februar 1978, V ZR 194/75, WM 1978, 578). Gemäß § 291 Satz 2 BGB kommen damit auch keine Prozeßzinsen nach § 291 Satz 1 BGB in Betracht (Senatsurteil vom 30. März 1979, V ZR 150/77, WM 1979, 837, 839 unter III., in BGHZ 74, 341 insoweit nicht abgedruckt).

III.

Nach alledem ist die Revision zurückzuweisen, soweit es um die vom Kläger begehrte Erhöhung des Erbbauzinses geht. Hinsichtlich der Verurteilung zur Zahlung von Zinsen aus einem Betrag von 323 DM ist der Revision dagegen stattzugeben und die Klage insoweit abzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 2 ZPO.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle