

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ErbbauVO § 9 Abs. 1; ZPO § 291

- a) Soll sich vereinbarungsgemäß der Erbbauzins erhöhen, wenn sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse derart nachhaltig ändern, daß der bisherige Erbbauzins dem Eigentümer nach Treu und Glauben nicht mehr zumutbar ist, so genügt dafür jedenfalls eine Änderung um mehr als 20 % (hier bezogen auf den vom Tatrichter gewählten Maßstab der Entwicklung der Lebenshaltungskosten und der Einkommen).
- b) Ist vereinbarte Voraussetzung einer Anpassung des Erbbauzinses eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, so ist auch die Entwicklung in dem zum Zeitpunkt der Erhöhung schon abgelaufenen Teil eines Kalenderjahres einzubeziehen.
- c) Bei einem nicht Wohnzwecken dienenden Erbbaurecht darf an die Prüfung, ob seit der letzten Erhöhung des Erbbauzinses die vereinbarte Anpassungsvoraussetzung einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse erneut eingetreten ist, nicht ein Maßstab angelegt werden, der überhöhte frühere Anpassungen ausgleicht.
- d) Der in der Fachpresse (u.a. in der Neuen Juristischen Wochenschrift) veröffentlichte statistische monatliche Indexstand der Lebenshaltungskosten ist offenkundig im Sinne des § 291 ZPO.

BGH, Urt. v. 24. April 1992 - V ZR 52/91 - OLG Braunschweig
LG Braunschweig

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 52/91

URTEIL

Verkündet am:
24. April 1992
Sierl
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. April 1992 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 24. Januar 1991 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 22. August 1962 bestellten der Kläger und seine inzwischen verstorbene, von ihm beerbte Mutter zugunsten der beklagten Stadt ein Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren. Der vereinbarte Erbbauzins betrug jährlich 3.600 DM = 0,76 DM/qm. Er ist in das Erbbaugrundbuch eingetragen worden. Auf dem Erbbaugrundstück hat die Beklagte eine Schule errichtet.

Der Vertrag enthält folgende Klausel:

"Sollten sich die wirtschaftlichen oder die währungsrechtlichen Verhältnisse dergestalt nachhaltig ändern, daß einer Partei der vereinbarte Erbbauzins nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, so sind die Vertragsschließenden gegenseitig verpflichtet, auf Antrag einer Partei den Erbbauzins den veränderten Verhältnissen in angemessener Weise anzupassen. Bei der dann zu erfolgenden Festsetzung des Erbbauzinses ist davon auszugehen, daß eine angemessene Verzinsung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks für die Eigentümer gewährleistet ist."

Der Erbbauzins ist mehrfach einvernehmlich erhöht worden, zuletzt ab 1. Januar 1982 auf jährlich 2,04 DM je Quadratmeter.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, einer weiteren Erhöhung des Erbbauzinses ab 1. Januar 1990, nach dem Berufungsantrag ab 1. Oktober 1990, auf jährlich 2,65 DM/qm zuzustimmen. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision will der Kläger Zuerkennung seines vorinstanzlichen Klageanspruchs erreichen. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Der mit der Klage verfolgte Antrag auf Verurteilung der Beklagten, einer Erhöhung des Erbbauzinses auf jährlich 2,65 DM/qm ab 1. Oktober 1990 zuzustimmen, bedarf der Auslegung. Er ist dahin zu verstehen, daß der Kläger in dem beanspruchten Umfang der Erhöhung des dinglichen Erbbauzinses (§ 9 Abs. 1 ErbbauVO) von der Beklagten die sachenrechtlich nötige Erklärung der dinglichen Einigung (§ 873 BGB) und zugleich die gemäß § 19 GBO erforderliche Bewilligung der Eintragung in das Erbbaugrundbuch verlangt. Aus einer Anpassungsklausel ergibt sich zwar nur ein schuldrechtlicher Anspruch auf Erbbauzinserhöhung (BGHZ 22, 220; 81, 135, 144), er richtet sich jedoch auf Erhöhung des vereinbarten dinglichen Erbbauzinses, so daß der aus der Klausel verpflichtete Erbbauberechtigte der Eintragung einer

entsprechend höheren Erbbauzinsreallast zustimmen muß (BGHZ 96, 371, 379), hier allerdings nur an bereiter Rangstelle, weil der Erhöhungsanspruch nicht in dem Rang der bisherigen Reallast durch eine Vormerkung gesichert ist. In Anbetracht der ohnehin gebotenen Zurückverweisung der Sache hat der Kläger die Möglichkeit zur Klarstellung des Antrages.

II.

Das Berufungsgericht hält die in dem Erbbaurechtsvertrag vom 22. August 1962 vereinbarte Voraussetzung einer Anpassung des Erbbauzinses nicht für erfüllt. Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

1. Nicht zu beanstanden ist die tatrichterliche Auslegung der Anpassungsklausel dahin, daß für die Beurteilung der Frage, ob sich seit der letzten Erbbauzinserhöhung am 1. Januar 1982 die wirtschaftlichen Verhältnisse nachhaltig geändert haben, auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mittleren Einkommens und der Bruttolöhne der Industriearbeiter sowie der Angestellten in Industrie und Handel abzustellen ist. Bei der auf dieser Grundlage ermittelten durchschnittlichen Indexsteigerung um 24,82 % hat das Berufungsgericht jedoch nur den Zeitraum bis zum 31. Dezember 1989 berücksichtigt, nicht auch die weitere Entwicklung bis zum 1. Oktober 1990, also dem Zeitpunkt, von dem ab Anpassung verlangt wird. Die Ansicht des Berufungsgerichts, daß "zweckmäßigerweise" auf

Jahresindizes, nicht auf Monatsindizes, zurückzugreifen sei und daß so auch der Bundesgerichtshof verfare, ist unzutreffend.

Für Verträge ohne Anpassungsklausel hat der Senat entschieden, daß bei einem wegen grundlegender Äquivalenzstörung dem Eigentümer zuzubilligenden Anspruch auf Erbbauzinserhöhung die Monatsindizes heranzuziehen sind, damit auch die Entwicklung in dem zum Zeitpunkt der Anpassung schon verstrichenen Teil eines Kalenderjahres einbezogen werden kann (BGHZ 97, 171, 176/177). Bei einem Vertrag mit Anpassungsklausel, wie hier, ist das eine Frage der Auslegung (BGHZ 87, 198, 201). Unter diesem Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht die Klausel indes nicht ausgelegt. Daher ist das Revisionsgericht, weil tatsächliche Feststellungen nicht mehr in Betracht kommen, zur Auslegung befugt (BGHZ 65, 107, 112; 109, 19, 22). Interessengerecht ist die Auslegung, daß auch der Zeitraum vom 1. Januar bis 1. Oktober 1990 zu berücksichtigen ist, da die Klausel die Anpassungsvoraussetzung nicht auf den vollen Ablauf eines Kalenderjahres begrenzt und mithin eine Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse auch für den Teil des Jahres erfaßt, der im Zeitpunkt der Erhöhung des Erbbauzinses bereits abgelaufen ist.

Der Standpunkt der Revisionserwiderung, daß die ausbedungene Anpassungsvoraussetzung im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens gegeben sein müsse, ist nur insofern richtig, als der Anspruch nicht rückwirkend für einen Zeitpunkt geltend gemacht werden darf, zu dem die vertragliche Voraussetzung der Anpassung noch nicht vorlag (BGB-RGRK/Räfle,

12. Aufl., ErbbauVO § 9 Rdn. 65 i.V.m. Rdn. 53). Hier geht es aber gerade darum, ob die mit Wirkung ab 1. Oktober 1990 verlangte Erhöhung des Erbbauzinses zu dieser Zeit oder wenigstens - dann mit entsprechend späterer Wirkung - im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz (10. Januar 1991) von der vereinbarten Voraussetzung gedeckt war. Da die statistische monatliche Indexentwicklung der Lebenshaltungskosten - nicht auch der Einkommen - regelmäßig in der Fachpresse veröffentlicht wird (z.B. in der Neuen Juristischen Wochenschrift), ist der sich daraus ergebende Stand im Sinne des § 291 ZPO offenkundig (Senatsurt. v. 4. Mai 1990, V ZR 21/89, NJW 1990, 2620, 2621). Daher hätte das Berufungsgericht die Monatswerte feststellen können. Hiernach aber haben sich, wie die Revision zutreffend aufzeigt, für den maßgebenden Zeitraum vom 1. Januar 1982 bis 1. Oktober 1990 die wirtschaftlichen Verhältnisse jedenfalls um mehr als 25 % verändert. Auszuschließen ist nicht, daß dem Berufungsgericht eine Änderung dieses Umfangs genügt hätte, wenn es das Erfordernis der Einbeziehung der Monatswerte erkannt hätte. Schon aus diesem Grunde kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben.

2. Auch in weiteren Punkten hält das Berufungsurteil den Revisionsrügen nicht stand.

Anpassungsvoraussetzung ist hier, daß dem Kläger infolge einer nachhaltig eingetretenen Änderung der wirtschaftlichen oder währungsrechtlichen Verhältnisse der vereinbarte Erbbauzins nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann. Daraus entnimmt das Berufungsgericht, diese Voraussetzung sei "zumindest annäherungsweise" mit

derjenigen vergleichbar, die der Senat (BGHZ 77, 194, 198 f; 90, 227; 94, 257) bei Verträgen ohne Anpassungsklausel als erforderlich für eine Erhöhung des Erbbauzinses ansieht, so daß eine Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse im Umfang von 24,82 % nicht ausreiche. Ein solcher Vergleich liefere darauf hinaus, daß sich der Kläger nicht besser stünde, als wenn der Vertrag keine Anpassungsklausel enthielte. Der vom Senat an die Berücksichtigung einer Äquivalenzstörung angelegte Maßstab eines Anstiegs der Lebenshaltungskosten um mehr als 150 % beruht darauf, daß bis zu dieser Schwelle dem Grundstückseigentümer gerade mangels einer vertraglichen Anpassungsregelung das Risiko eines durch Geldwertverfall eintretenden Ungleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung zumutbar ist. Haben aber die Parteien eine wertsichernde Vereinbarung getroffen, so muß deren Auslegung diesem der Erhaltung des Realwerts des Erbbauzinses dienenden Zweck Rechnung tragen. Demgemäß hat der Bundesgerichtshof bei ähnlich wie hier nur allgemein umschriebenen Klauseln (so etwa im Falle der Anknüpfung an eine "erhebliche" oder "wesentliche" Veränderung) für ein Anpassungsverlangen als ausreichend erachtet, wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse auf der Grundlage des jeweils vom Tatrichter angewendeten Bezugsmaßstabes in einer Größenordnung von über 14 % verändert haben (Urt. v. 4. März 1964, VIII ZR 214/62, WM 1964, 491, 492; Senatsurt. v. 6. Oktober 1967, V ZR 141/64, WM 1967, 1248, 1249). Das Berufungsgericht läßt zwar offen, wo es die dem Kläger zumutbare Grenze ziehen will; sie ist aber, damit die Klausel ihre Funktion interessengerecht erfüllen kann, jedenfalls bei einem Wertverlust des Erbbauzinses um mehr als 20 % überschritten. Eine noch weitergehende Grenzziehung ist un-

zumutbar, weil dann der Eigentümer eine sich stetig entwickelnde Werteinbuße womöglich auf viele Jahre hinaus hinnehmen müßte, was einer Umverteilung des Entwertungsrisikos gleichkäme.

Verfehlt ist die Ansicht des Berufungsgerichts, die Auslegung der Klausel müsse auch berücksichtigen, daß sich der ursprüngliche Erbbauzins von 0,76 DM/qm durch wiederholte Erhöhungen schon fast verdreifacht habe. Die vereinbarte Voraussetzung der Anpassung muß im Zeitraum seit der letzten Erhöhung eingetreten sein. Ob das der Fall ist, kann mithin nicht von dem Ausmaß früherer Erhöhungen abhängen. Selbst wenn diese nicht der Anpassungsklausel entsprochen haben sollten, darf nicht die einvernehmlich vorgenommene Erhöhung vom Gericht korrigiert werden, indem es an die Klausel einen Maßstab anlegt, der überhöhte frühere Anpassungen ausgleicht. Anders wäre es nur im Anwendungsbereich des § 9 a ErbbauVO, weil danach das durch eine Anpassungsklausel begründete Ausmaß der Erhöhung regelmäßig nicht über die seit Vertragsabschluß eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgehen darf. Diese Vorschrift betrifft jedoch nur Wohnzwecken dienende Erbbaurechte. Sie erfaßt also nicht den nach dem Inhalt des Erbbaurechts zulässigen Zweck der Nutzung des Bauwerks als Schule.

3. Der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif. Tatrichterlicher Prüfung bedarf nun die Frage des Umfangs der Anpassung. Dabei wird zu beachten sein, daß der Erbbauzins vereinbarungsgemäß in einer Höhe festzusetzen ist, die eine angemessene Verzinsung des Erbbaugrundstücks

gewährleistet. Es kommt somit darauf an, ob und in welchem Maße der Wert des Grundstücks im Zeitraum vom 1. Januar 1982 bis zum 1. Oktober 1990 gestiegen ist (vgl. Senatsurt. v. 26. Februar 1988, V ZR 155/86, WM 1988, 720, 721/722). Sollte die Wertsteigerung geringer sein als die sich aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten und der Einkommen nach dem Mittelwert beider Komponenten ergebende Änderung, so könnte sich danach der Umfang der Erhöhung des Erbbauzinses bestimmen.

Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Lambert-Lang

Vogt

Tropf

Räfle