

16

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 59/76

URTEIL

Verkündet am
8. Juni 1979
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Prokuristen Hans B[REDACTED], W[REDACTED], L[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Hansestadt L[REDACTED], vertreten durch den Senat - Rechtsamt -,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juni 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 29. Januar 1976 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 25. Februar 1975 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt auch die Kosten des Berufungs- und des Revisionsrechtszuges.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Die klagende Stadtgemeinde vergibt seit langem Erbbaurechte an ihr gehörenden Grundstücken zur Errichtung von Wohnhäusern. Durch notariellen Vertrag vom

- 3 -

18. Januar 1937 hat sie dem Rechtsvorgänger des Beklagten ein solches Erbbaurecht an dem 659 qm großen Grundstück D...straße ... in L... für die Zeit bis zum 31. Dezember 2035 bestellt.

Als Erbbauzins wurde ein jährlicher Betrag von 49 RM vereinbart, und zwar, wie die Klägerin vorträgt, auf der Basis einer Verzinsung von 2,5 % des damaligen Grundstückswertes von 3 DM je qm. Eine Anpassungsklausel enthält der Vertrag nicht.

Die Klägerin begehrt unter dem Gesichtspunkt einer nach Treu und Glauben gebotenen Anpassung an die seither eingetretene Änderung der Verhältnisse eine Erhöhung dieses Erbbauzinses. Sie hat den Beklagten mit Schreiben vom 13. September 1974 aufgefordert, vom 1. Oktober 1974 an jährlich 197,70 DM zu zahlen; diesen Betrag hat sie unter Zugrundelegung einer Verzinsung von 10 % des Grundstückswertes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses errechnet. Mit ihrer Klage begehrt sie die Feststellung einer dahingehenden Verpflichtung des Beklagten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht faßt das Klagbegehren ohne Rechtsverstoß in dem Sinn auf, daß die Klägerin nicht etwa eine Änderung des Erbbauzinses als dinglicher Belastung, sondern nur eine schuldrechtlich wirkende Erhöhung und den gerichtlichen Ausspruch einer dahingehenden Verpflichtung des Beklagten verlangt. Daß es ein solches Klagbegehren mit § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO für vereinbar hält, steht in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGHZ 22, 220, 223); derselbe Standpunkt liegt überdies dem durch das Gesetz vom 8. Januar 1974 zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht (BGBl I S. 41) in die Erbbaurechtsverordnung eingefügten § 9 a zugrunde. Die Auffassung des Berufungsgerichts, auch auf Erbbauzinsforderungen seien die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage anzuwenden und könnten auch bei Fehlen einer vertraglichen Anpassungsklausel Grundlage für einen Erhöhungsanspruch sein, entspricht ebenfalls der Rechtsprechung des Senats (Senatsurteile vom 18. Oktober 1968, V ZR 93/65, WM 1969, 64 und vom 29. März 1974, V ZR 128/72, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 71 = NJW 1974, 1186). Gegen all dies wendet sich auch die Revision nicht.

II.

Wie die Revision weiter einräumt, hat das Berufungsgericht - unter Berufung auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, insbesondere auf das vorerwähnte Senats-

urteil vom 29. März 1974 - auch nicht verkannt, daß bei langfristigen Erbbaurechtsverträgen eine Änderung des Erbbauzinses wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nur ausnahmsweise unter ganz besonderen Umständen in Betracht kommt. Die Revision rügt jedoch, das Berufungsgericht habe zu Unrecht im vorliegenden Fall das Vorliegen derartiger Umstände bejaht.

1. Zu dieser Frage hat das Berufungsgericht ausgeführt:

Ein Wegfall der Geschäftsgrundlage sei zwar nicht schon aus den Vorstellungen der Vertragsparteien bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages herzuleiten. Denn es könne kaum angenommen werden, die Vertragsparteien hätten den Vertrag in der sicheren Erwartung geschlossen, die wirtschaftlichen Verhältnisse würden für seine gesamte Laufzeit stabil bleiben. Vielmehr hätten auf jeden Fall die Ereignisse der Inflation von 1918 bis 1923 und der Weltwirtschaftskrise von 1929 bis 1932 in ihrem Bewußtsein noch eine Rolle gespielt. Ähnliche Umwälzungen habe man für die Zukunft kaum ausschließen können, auch wenn die Ereignisse des Jahres 1933 und der 1936 verkündete Preisstopp die Erwartung künftig stabiler Verhältnisse zu begründen vermocht hätten. Vor allem aber führe ein Vertrag über 99 Jahre immer in die nicht absehbare Zukunft hinein.

Die Vertragsparteien seien jedoch aus einem entscheidenden, durch die damaligen politischen Verhältnisse bedingten Grund daran gehindert gewesen, ihrer Skepsis hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung

durch eine entsprechende Vertragsgestaltung Rechnung zu tragen. Angesichts des mit großem Propagandaaufwand verkündeten Preisstopps sei jedenfalls für die Klägerin als Stadtgemeinde die Vereinbarung einer Anpassungsklausel undenkbar gewesen. Dies wäre schriftlicher Ausdruck des Zweifels an der wirtschaftlichen und politischen Stabilität gewesen und wäre als politische Unzuverlässigkeit mit verschiedenen denkbaren Konsequenzen für das betreffende Organ der Klägerin aufgefaßt worden. Es könne davon ausgegangen werden, daß ohne diese politischen Verhältnisse die Klägerin auch im vorliegenden Fall eine Klausel des Inhalts vereinbart hätte, wie dies bei den vor 1933 ausgegebenen Erbbaurechten unstreitig ihrer Übung entsprochen habe; nach jener Klausel aber hätte sie den (jährlichen) Erbbauzins jedenfalls bis zu einer Höhe von 10 % des ursprünglichen Grundstückswertes anpassen können.

Was das Leistungsgleichgewicht betreffe, so habe die Leistung der Klägerin gegenüber dem Jahr 1937 noch mindestens den gleichen Wert, während die Gegenleistung des Beklagten so drastisch in ihrem Wert gesunken sei, daß der Klägerin ein Festhalten daran nicht länger zugemutet werden könne. Dies zeige schon ein Blick auf die von der Klägerin vorgetragenen, im übrigen allgemein bekannten Zahlen zur Entwicklung der Kaufkraft und des Lebensstandards (Indizes der Lebenshaltungskosten und der Einkommensverhältnisse). Dabei komme es nicht auf eine rechnerische Gegenüberstellung des damaligen und des heutigen Geldwertes an, da die Anpassung nicht dazu führen dürfe, dem Vertrag nachträglich eine Währungsklausel zu unterlegen. Auch die Entwicklung der Bodenpreise sei in diesem Zusammenhang grundsätzlich nicht zu beachten, wie schon aus dem

Rechtsgedanken des § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO folge. Diesen gebotenen Einschränkungen trage das Erhöhungsverlangen der Klägerin aber auch Rechnung. Sein Umfang halte sich im Rahmen des § 242 BGB und entspreche der Billigkeit.

2. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand.

a) Festzuhalten ist an den vom erkennenden Senat entwickelten Grundsätzen, wonach bei Erbbaurechtsverträgen ohne schuldrechtliche Anpassungsklausel eine nachträgliche Änderung der vereinbarten Zinshöhe aus Billigkeitserwägungen nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen in Betracht kommt, zumal in den Fällen, in denen eine Veränderung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung als Anpassungsgrund geltend gemacht wird (siehe insbesondere die bereits zitierten Senatsurteile vom 18. Oktober 1969 und vom 29. März 1974; weiter aus neuerer Zeit das Senatsurteil vom 23. Januar 1976, V ZR 76/74, WM 1976, 429 = LM BGB § 242 (Bb) Nr. 81).

Das Berufungsgericht hat die Behauptung der Klägerin, die Vertragschließenden hätten an die Stabilität der wirtschaftlichen Verhältnisse für die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages geglaubt, offensichtlich als nicht erwiesen angesehen und hat mit Recht betont, daß Verträge mit so langer Laufzeit wie der hier vereinbarten (99 Jahre) immer in die nicht absehbare Zukunft hineinführen. Es fällt unter das normale Risiko solcher Verträge, daß sich die Verhältnisse während der Vertrags-

dauer zugunsten des einen oder des anderen Vertragspartners ändern. Im Interesse des Grundsatzes der Vertragstreue und der Rechtssicherheit im Grundstücksverkehr geht es grundsätzlich nicht an, dieses von einem Vertragspartner eingegangene Risiko auf den anderen abzuwälzen und auf diesem Wege im Ergebnis eine stillschweigende Währungsgleitklausel in den Vertrag hineinzuinterpretieren. Die für Fälle von Dauerleistungen mit Versorgungscharakter entwickelten Grundsätze können hier nicht herangezogen werden (vgl. hierzu auch den Hinweis in BGHZ 61, 31, 36). In Fällen der hier vorliegenden Art kann eine Äquivalenzstörung es allenfalls dann rechtfertigen, sich einseitig von vertraglichen Regelungen loszusagen, wenn das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung so stark gestört ist, daß die Grenze des übernommenen Risikos überschritten wird (grundsätzlich zustimmend Horn, Geldwertveränderungen, Privatrecht und Wirtschaftsordnung, Schriftenreihe der juristischen Studiengesellschaft Karlsruhe, Heft 122, S. 17).

Ein solcher Fall liegt hier indes nicht vor. Denn nach dem Gesamtzusammenhang der Feststellungen des Tatrichters haben bei Vertragsabschluß die Vertragspartner auch mit Veränderungen erheblicher Art gerechnet; damit haben sie das Risiko auch einer wesentlichen Äquivalenzverschiebung bewußt in Kauf genommen. Unter dem Gesichtspunkt allein einer solchen Verschiebung ist daher kein Raum für eine Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage (Senatsurteil vom 23. April 1976, V ZR 167/74, WM 1976, 1034 = LM ErbbauVO § 9 Nr. 15).

b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann aber auch die Berücksichtigung der bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrags herrschenden politischen Verhältnisse der Klage nicht zum Erfolg verhelfen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob es, wie das Berufungsgericht meint, im Hinblick auf den durch die ideologische Grundhaltung der damaligen Reichsregierung bestimmten, im Jahr 1936 verkündeten Preisstopp jedenfalls für die Klägerin als Stadtgemeinde undenkbar und nicht ohne politisches Risiko möglich gewesen wäre, im Jahre 1937 in einem Erbbaurechtsvertrag eine "Anpassungsklausel" zu vereinbaren. Nach der Regelung, auf deren Vereinbarung die Klägerin nach ihrem eigenen Vortrag entsprechend früherer Verwaltungsübung bestanden hätte und von der auch das Berufungsgericht bei seinen Überlegungen ausgeht, sollte der jährliche Erbbauzins 10 v.H. des damaligen Grundstückswertes betragen; dazu sollte eine Zusage der Klägerin kommen, den danach geschuldeten Betrag nur in der Höhe einer angemessenen Verzinsung des Grundstückswertes zu erheben, während der überschießende Erbbauzins als erlassen gelten sollte; die Angemessenheit der Verzinsung aber sollte sich an der Höhe des Zinsfußes orientieren, den die Klägerin im Durchschnitt für die von ihr aufgenommenen Anleihen zu zahlen hatte. Eine solche Regelung ist keine Anpassungsklausel im üblichen Sinn, durch welche der geschuldete Erbbauzins als solcher - in welcher Weise auch immer - in Beziehung zu dem Preis von anderen Gütern oder Leistungen gesetzt würde. Weder den Ausführungen des Berufungsgerichts noch dem Vortrag der Klägerin aber sind konkrete Anhaltspunkte dafür zu ent-

nehmen, daß nicht nur die Vereinbarung einer echten Anpassungsklausel politisch riskant gewesen wäre, sondern auch eine Regelung des Inhalts, daß von der Erhebung eines ein für allemal fest vereinbarten Erbbauzinses teilweise abgesehen wird und der Umfang des jeweiligen Nachlasses abhängen soll von dem Zinsfuß, den die das Erbbaurecht ausübende Stadtgemeinde für die von ihr aufgenommenen Anleihen zu zahlen hat. Auch ein derartiger allgemeiner Erfahrungssatz besteht nicht.

Den Ausführungen des Berufungsgerichts über die politische Zwangslage, die die Klägerin bei Vertragsabschluß an einer ihrer sonstigen Übung entsprechenden Vertragsgestaltung gehindert habe, ist somit der Boden entzogen. Es braucht daher nicht mehr darauf eingegangen zu werden, ob, wenn eine solche Zwangslage bestanden hätte, nach § 242 BGB eine Anpassung des Erbbauzinses in Betracht käme. Desgleichen erübrigt sich eine Erörterung der Revisionsrügen, die sich gegen die diesen Punkt betreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts richten.

III.

Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Berufung der Klägerin gegen das erstinstanzliche Urteil zurückzuweisen (§§ 564, 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 ZPO.

Hill

Linden

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen