

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

ErbbauVO § 9 a Abs. 1

- a) Die Anwendung des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO setzt nicht voraus, daß die Vertragsparteien eine bestimmte Bemessungsgrundlage vereinbart haben.
- b) Unter Vertragsabschluß im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO ist die Vereinbarung zu verstehen, in der die Anpassungsklausel enthalten ist.

BGH, Urt. v. 3. Dezember 1976 - V ZR 60/76 - OLG Celle

LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 60/76

URTEIL

Verkündet am

3. Dezember 1976
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Ehefrau Else L [REDACTED] geb. G [REDACTED], Im H [REDACTED],
H [REDACTED]-B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Polizeibeamten Herbert G [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Edith G [REDACTED] geb. R [REDACTED],
beide N [REDACTED] Weg 3, H [REDACTED]-B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Dezember 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter von der Mühlen, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 2. März 1976 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Durch notariellen Vertrag vom 21. September 1957 hat die Klägerin an ihr gehörendem Grundbesitz den Beklagten ein Erbbaurecht zu gleichen ideellen Teilen für die Dauer von 99 Jahren eingeräumt. Die Beklagten haben auf dem Erbbaugrundstück ein Wohngebäude errichtet.

Als Erbbauzins wurde in dem Erbbaurechtsvertrag ein Betrag von 0,25 DM pro qm jährlich vereinbart, fällig jeweils jährlich im voraus am 1. April eines jeden Jahres.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

§ 11 des Vertrages enthält weiter folgende Bestimmung:

"Schuldrechtlich wird vereinbart hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses, daß im Falle einer wesentlichen Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere der Preise für Mieten und Pachten für Grundstücke und Gebäude, die Vertragsschließenden sich verpflichten, eine Neuvereinbarung auf der Grundlage des Gutachtens eines beeidigten Sachverständigen zu treffen."

In einer späteren Vereinbarung haben die Parteien den Erbbauzins mit Wirkung vom 1. April 1966 an auf 0,70 DM pro qm erhöht.

Mit Schreiben vom 28. Januar 1974 verlangte die Klägerin eine weitere Erhöhung auf 1 DM pro qm. Sie beruft sich darauf, daß von 1965 bis 1973 die Wohnungsmieten um 73,8 %, das Netto-sozialprodukt um 90 %, das Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit um 102 % und der Preisindex für die Lebenshaltung eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen um 32 % gestiegen seien.

Ausgehend von diesem beanspruchten Erbbauzins von 1 DM pro qm hat die Klägerin in erster Instanz gesamtschuldnerische Verurteilung der Beklagten begehrt, mit der Klägerin einen Vertrag dahin abzuschließen, daß der zum 1. April eines jeden Jahres fällige Erbbauzins für die Zeit seit dem 1. Januar 1974 jährlich 506 DM betrage. In der zweiten Instanz hat die Klägerin Verurteilung der Beklagten beantragt, mit ihr eine Änderung des § 5 des Erbbaurechtsvertrages dahin zu vereinbaren, daß die Beklagten vom 1. April 1974 an einen Erbbauzins von 506 DM zu zahlen haben und daß sie die Eintragung dieser Erhöhung im Grundbuch bewilligen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr zweitinstanzliches Klagebegehren weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht dem Klaganspruch die Vorschrift des § 9 a ErbbauVO entgegen: Es sieht die verlangte Erhöhung als unbillig im Sinn von § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO an, weil sie über die seit Vertragsabschluß eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgehe.

Unter dem hier vom Gesetz gebrauchten Begriff "Vertragsabschluß" sei, so führt das Berufungsgericht aus, der Abschluß des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages und nicht etwa der Abschluß späterer Zinserhöhungsvereinbarungen zu verstehen. Im vorliegenden Fall sei sonach maßgebend die Entwicklung, die die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse - unter Ausschaltung der Änderungen der Grundstückswertverhältnisse, § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO - in dem Zeitraum von 1957 bis 1973 genommen hätten. Von diesem Ausgangspunkt her könne hier die Frage auf sich beruhen, welches die Maßstäbe seien, nach denen sich die Beurteilung zu richten habe, ob und in welchem Ausmaß eine Änderung der "allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" eingetreten sei. Denn unter allen als Bewertungsmaßstab hierfür überhaupt in Betracht kommenden Indices weise für die Zeit von 1957 bis 1973 die Entwicklung des Bruttoeinkommens mit einem Anstieg um 257,61 % den stärksten Anstieg

auf; selbst eine Anhebung des 1957 vereinbarten Erbbauzinses von 0,25 DM/qm um diesen Prozentsatz ergebe aber erst einen Zins in Höhe von 0,64 DM/qm, so daß - im Hinblick auf die von den Parteien bereits einvernehmlich vorgenommene Anhebung auf 0,70 DM/qm - der durch § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO bewirkte "Einfrierungseffekt" zur Zeit noch voll wirksam sei.

II.

Die Revision stellt zur Nachprüfung, ob auf den von der Klägerin geltend gemachten Erhöhungsanspruch überhaupt die Vorschrift des Satzes 2 des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO anzuwenden sei; weiter beanstandet sie, das Berufungsgericht habe den in dieser Vorschrift gebrauchten Begriff "Vertragsabschluß" falsch verstanden.

1. a) Nach Meinung der Revision findet Satz 2 des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO nur dann Anwendung, wenn die Parteien - im Rahmen der in Satz 1 der Vorschrift angesprochenen Vereinbarung, daß eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann - auch eine Bemessungsgrundlage für die Änderung vereinbart haben. Hieran fehle es im vorliegenden Fall. § 11 des Erbbaurechtsvertrages bestimme nur, unter welchen Voraussetzungen eine Neufestsetzung des Erbbauzinses erfolgen solle, besage aber nichts über den dabei anzuwendenden Maßstab. Das Berufungsgericht habe hierzu auch keine Feststellung getroffen. In einem solchen Fall sei das Erhöhungsverlangen - nur - nach Satz 1 des § 9 a ErbbauVO zu beurteilen, also danach, ob die Erhöhung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig sei. Hätte das Berufungsge-

richt den Klaganspruch - allein - unter diesem Gesichtspunkt geprüft, so hätte es ihn für begründet erachten müssen.

b) Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden.

Richtig ist zwar, daß das Berufungsgericht zu der Frage, ob die Parteien sich auch über die für die Höhe eines Änderungsverlangens maßgebenden Kriterien geeinigt haben, keine Feststellung getroffen hat. Hierauf kommt es hinsichtlich der Anwendbarkeit des Satzes 2 des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO aber auch nicht an:

Der durch das Gesetz vom 8. Januar 1974 zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht (BGBl I S. 41) in die ErbbauVO eingefügte § 9 a soll bei Grundstücken, die Wohnzwecken dienen, einer sozial unerwünschten übermäßigen Anhebung von Erbbauzinsen, zu der es auf Grund vereinbarter Anpassungsklauseln kommen kann, entgegenwirken. Diese im Verlauf der parlamentarischen Behandlung des damaligen Gesetzesvorhabens immer wieder betonte generelle Zielsetzung (siehe insbesondere den Bericht des Rechtsausschusses in BT-Drucks. 7/1285 vom 28. November 1973 sowie den Stenografischen Bericht über die zweite und dritte Beratung des Gesetzentwurfs in der 69. Sitzung des Deutschen Bundestags am 6. Dezember 1973) ist aus der in § 9 a ErbbauVO getroffenen Regelung unmittelbar zu entnehmen.

So ist es Ausdruck dieses Gesetzeszwecks, daß nach Satz 1 des § 9 Abs. 1 ErbbauVO eine vereinbarte Änderungsklausel einen Anspruch auf Erbbauzinserhöhung nur dann zu begründen vermag, wenn die Erhöhung unter Berück-

sichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig ist. Im Rahmen dieses ausdrücklichen Billigkeitsvorbehalts wiederum stellt Satz 2 der Vorschrift eine Auslegungsregel für die Frage auf, wann ein Erhöhungsanspruch unbillig ist. Es soll danach die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse - jedenfalls "regelmäßig" - die Obergrenze für einen Erhöhungsanspruch darstellen (vgl. auch Seite 1 unter B. 1. der vorerwähnten BT-Drucks. 7/1285). Wenn dabei der Gesetzeswortlaut auch dahin geht, daß ein Erhöhungsanspruch dann als unbillig anzusehen ist, "wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluß eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht", so kann daraus doch nicht geschlossen werden, daß diese Auslegungsregel nur dann eingreifen soll, wenn die Parteien überhaupt eine Bemessungsgrundlage vereinbart haben. Die Erwähnung der "vereinbarten Bemessungsgrundlage" - von der in dem die grundsätzliche Regelung enthaltenden Satz 1 der Vorschrift nicht die Rede ist - macht lediglich deutlich, daß selbst ein Erhöhungsanspruch, der auch der Höhe nach an sich der getroffenen vertraglichen Vereinbarung entspräche, nur nach Maßgabe der aufgestellten Billigkeitsrichtlinien begründet ist. Es wäre aber widersinnig, wenn zwar in einem derartigen Fall, also gegebenenfalls entgegen einer ausdrücklich getroffenen Vertragsvereinbarung, die Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse in der Regel die obere Grenze dessen bilden sollte, was als nicht unbillig angesehen werden kann, während in denjenigen Fällen, in denen die vereinbarte Änderungsklausel einen Bemessungsmaßstab nicht enthält, eine vertragliche Vereinbarung insoweit also nicht entgegenstände, diese obere Grenze nicht zu beachten wäre. Nach

Sinn und Zweck des Gesetzes muß vielmehr auch bei einem Sachverhalt der letztgenannten Art bei der nach Satz 1 des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO unter Billigkeitsgesichtspunkten vorzunehmenden Prüfung die in Satz 2 dieser Vorschrift aufgestellte Auslegungsregel gelten.

2. a) Soweit in Satz 2 des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO als zeitlichem Bezugspunkt für die Frage der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse auf den "Vertragsabschluß" abgestellt wird, will die Revision im Gegensatz zum Berufungsgericht hierunter - soweit im Einzelfall in Betracht kommend - den Abschluß des Vertrages verstehen, durch den der Erbbauzins seiner Höhe nach zuletzt geändert worden ist. Sie meint, die ErbbauVO spreche dann, wenn es um den Abschluß des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages gehe, von der "Bestellung des Erbbaurechts", § 9 Abs. 1 ErbbauVO. Das Gesetz hätte sich daher auch in § 9 a Abs. 2 Satz 2 ErbbauVO so ausgedrückt, wenn der Erbbaurechtsvertrag gemeint wäre.

b) Die Rüge ist nicht begründet.

Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht aus einer Gesamtbetrachtung des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO die Folgerung gezogen, daß unter dem in Satz 2 der Vorschrift verwendeten Begriff "Vertragsabschluß" nicht der etwaige Abschluß einer - und zwar der letzten - Erhöhungsvereinbarung verstanden werden kann (ebenso Sager/Peters, NJW 1976, 409, 410 unter III.; die Ausführungen von Hartmann, Beilage Nr. 22/74 zu Der Betrieb, unter Rdn. 38 gehen ebenfalls von dieser Auffassung aus). Einer solchen Auslegung steht schon entgegen, daß innerhalb desselben Absatzes

des § 9 a ErbbauVO, nämlich in Satz 5 des Absatzes 1, ausdrücklich unterschieden wird zwischen "Vertragsabschluß" einerseits und der "jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses" andererseits. Die Annahme, daß ein innerhalb desselben Absatzes eines Gesetzesparagraphen mehrfach gebrauchter Begriff dabei jeweils eine andere Bedeutung haben sollte, könnte allenfalls in einem besonderen Ausnahmefall bei Vorliegen triftiger Gründe hierfür in Betracht kommen. In vorliegendem Fall jedoch sprechen im Gegenteil auch sachliche Gründe für eine gleiche Bedeutung des Begriffes "Vertragsabschluß" in Satz 2 und Satz 5 des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO:

Die gesonderte Erwähnung der "jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses" neben dem "Vertragsabschluß" in Satz 5 ist sachlich deshalb geboten, weil Erbbauzinserhöhungen nicht nur durch Erhöhungsvereinbarungen zustande kommen können, sondern etwa auch - so auf der Grundlage von Anpassungsvereinbarungen im Sinn der §§ 315, 317 BGB - durch einseitige Erklärungen des Bestimmungsberechtigten. Eben dieser Gesichtspunkt verbietet es aber auch, das Wort "Vertragsabschluß" im Satz 2 aaO dahin zu verstehen, daß damit gegebenenfalls die letzte Erhöhungsvereinbarung gemeint sei, sonach also die Frage der Behandlung von nicht auf dem Vereinbarungsweg zustande gekommenen Erbbauzinserhöhungen offengeblieben wäre.

Allerdings könnte auch dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden, wenn seine Ausführungen dahin zu verstehen sein sollten, daß der Begriff "Vertragsabschluß" in Satz 2 aaO schlechthin gleichbedeutend sei mit dem Abschluß des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages. Der unmittelbare Anknüpfungspunkt für das Wort "Vertragsabschluß" in Satz 2

des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO ist vielmehr die in Satz 1 angesprochene "Vereinbarung, daß eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann", also die Anpassungsklausel. Nun wird zwar im allgemeinen, so wie dies auch im vorliegenden Fall zutrifft, eine Anpassungsklausel im Rahmen des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages oder jedenfalls im zeitlichen Zusammenhang damit vereinbart werden, insoweit also häufig nur ein einziger Vertragsabschluß vorliegen; der Fall kann aber auch anders liegen (vgl. BGHZ 22, 220, 223). Für den Fall, daß eine Anpassungsklausel erst in einem späteren Zeitpunkt vereinbart wird, ist daher Bezugspunkt der Abschluß dieser Vereinbarung und nicht der Abschluß des Erbbaurechtsvertrages. Schon damit geht auch die Beanstandung der Revision ins Leere, aus § 9 Abs. 1 ErbbauVO sei zu entnehmen, daß das Gesetz dann, wenn es den Abschluß des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages meine, von der "Bestellung des Erbbaurechts" spreche.

Anhaltspunkte dafür, daß dieses Ergebnis mit dem vom Gesetzgeber bei der Schaffung des § 9 a ErbbauVO verfolgten, oben unter 1. b) dargelegten Zweck nicht in Einklang stünde, sind nicht ersichtlich. Vielmehr liegt es auf der Linie der durch das Erbbaurechtsänderungsgesetz angestrebten Eindämmung unbilliger Erbbauzinserhöhungen, daß als eine Folge der getroffenen Regelung hiernach Erbbauzinsen, die vor Inkrafttreten des § 9 a ErbbauVO über das bei Anlegung der jetzt verbindlichen Maßstäbe zulässige Maß hinaus angehoben worden sind, solange "eingefroren" bleiben, bis unter Berücksichtigung der seit dem Zeitpunkt der Vereinbarung der Änderungsklausel, im allgemeinen also seit Abschluß des Erbbaurechtsver-

trages, eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nach den Billigkeitskriterien des § 9 a ErbbauVO eine weitere Erhöhung zulässig ist.

III.

Dem Berufungsgericht ist indes, worauf die Revision zu Recht hingewiesen hat, ein Versehen unterlaufen, das zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung zwingt. Wenn die Entwicklung des Bruttoeinkommens in dem hier in Betracht kommenden Zeitraum von 1957 bis 1973 einen Anstieg um 257,61 % aufweist, wovon das Berufungsgericht ausgegangen ist (BU S. 11), so würde eine entsprechende Anhebung des im Jahr 1957 vereinbarten Erbbauzinses von 0,25 DM/qm nicht, wie das Berufungsgericht angenommen hat, einen Zins von 0,64 DM/qm, sondern von 0,89 DM/qm ergeben. Bei einem von den Beklagten derzeit entrichteten Erbbauzins von 0,70 DM/qm konnte das Berufungsgericht daher nicht davon ausgehen, daß selbst bei uneingeschränkter Zugrundelegung des Anstiegs des Bruttoeinkommens, das von allen in Betracht kommenden Indices den stärksten Anstieg aufweise, eine weitere Erhöhung noch nicht in Betracht komme. Es bleibt vielmehr noch zu prüfen, ob das Erhöhungsverlangen der Klägerin gemessen an den in § 9 a Abs. 1 ErbbauVO aufgestellten Grundsätzen - einschließlich der durch Satz 2 dieser Vorschrift für den Regelfall gezogenen oberen Grenze - zumindest teilweise begründet ist. Diese Prüfung ist dem Tatrichter zu überlassen.

IV.

Das angefochtene Urteil war deshalb aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Hill

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Hagen

Linden