

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

-----

ErbbauVO § 9 a

Bei der Prüfung der Frage, ob die beanspruchte Erhöhung des Erbbauzinses unbillig i.S. des § 9 a ErbbauVO ist, sind die Angemessenheit der Höhe des ursprünglichen Erbbauzinses und die persönlichen Verhältnisse des Erbbauberechtigten (wie Alter, Krankheiten und Einkommensverhältnisse) außer Betracht zu lassen.

BGH, Urt. v. 15. Dezember 1978 - V ZR 70/77 - OLG München

LG München I

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 70/77

URTEIL

Verkündet am  
15. Dezember 1978  
H i r t h ,  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Adolf B [REDACTED] , L [REDACTED] , H [REDACTED] ,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Waltraut S [REDACTED] , F [REDACTED] -straße [REDACTED] ,  
M [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt  
Freiherr von [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 1. März 1977 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Die Beklagte ist Eigentümerin eines Grundstücks in M■■■■■, an dem sie im Jahre 1968 einer Bauträgergesellschaft auf die Dauer von 75 Jahren ein Erbbaurecht einräumte. In dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag ist mit schuldrechtlicher Wirkung vereinbart, daß der Lebenshaltungskostenindex für mittlere Verbrauchergruppen (Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt) im Bundesgebiet für Erhöhungen oder Verminderungen des Erbbauzinses maßgebend ist, eine Änderung jedoch erst eintritt, wenn die Änderung des Indexes mindestens zehn Punkte ausmacht. Die Gleitklausel ist von der Landeszentralbank genehmigt worden.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87 a ff. UrhG geschützt.



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



Auf dem Grundstück wurden von der Bauträgersgesellschaft Eigentumswohnungen im Erbbaurecht errichtet. Ende 1969 erwarb der Kläger für 90 800 DM eine dieser Wohnungen und einen Tiefgaragenplatz, nach seinem Vortrag zum Zwecke der Altersversorgung. Er trat anstelle der Verkäuferin anteilmäßig in alle Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag ein. Der auf ihn entfallende Erbbauzins belief sich auf monatlich 132,02 DM. Vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 8. Januar 1974 war der Erbbauzins durch verschiedene Erhöhungen auf 167 DM angehoben worden. Mit Wirkung ab 1. Juli 1976 beansprucht die Beklagte eine Erhöhung auf 199 DM monatlich.

Der Kläger hält sich nur zur Zahlung des ursprünglichen Erbbauzinses von 132,02 DM für verpflichtet, weil die Erhöhungen für ihn nicht zumutbar seien und ihn unbillig hart trafen.

Er begehrt mit seiner am 22. April 1976 zugestellten Klage die Feststellung, daß der monatliche Erbbauzins mit Wirkung ab Klagezustellung nur noch 132,02 DM betrage und nicht mit Wirkung ab 1. Juli 1976 erhöht werde.

Die Klage war in den Vorinstanzen erfolglos. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht wendet auf die Klage, soweit der Kläger gegen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 8. Januar 1974 (BGBl I 41) verlangte Erhöhungen angeht, zu-  
treffend den durch jenes Gesetz eingeführten § 9 a ErbbauVO an. Soweit sich der Kläger gegen frühere Anhebungen wendet, stellt das Berufungsgericht richtig auf Art. 2 Abs. 2 des genannten Gesetzes ab; danach kann der Erbbauberechtigte eine bei entsprechender Anwendung des § 9 a ErbbauVO gerechtfertigte Herabsetzung eines bereits erhöhten Erbbauzinses verlangen, wenn das Bestehenbleiben der Erhöhung für ihn eine besondere Härte wäre.

Das Berufungsgericht hält die Voraussetzungen des § 9 a ErbbauVO für nicht gegeben. Es führt dazu aus, das der vereinbarten Anpassungsklausel entsprechende Erhöhungsverlangen der Beklagten sei nicht unbillig, weil es sich im Rahmen der seit Vertragsschluß eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse halte und besondere Umstände, welche die Erhöhung gleichwohl unbillig erscheinen ließen, nicht vorlägen. Nicht in die Erwägungen zur Unbilligkeit seien Umstände einzubeziehen, die in den "ganz persönlichen" Verhältnissen des Klägers ihren Grund fänden oder Folge eines - vom Berufungsgericht unterstellten - überdurchschnittlich hoch vereinbarten ursprünglichen Erbbauzinses seien. Eine Gesetzesauslegung, die offen oder versteckt auf eine Korrektur dieser von den Parteien vereinbarten Bemessungsgrundlage hinauslaufe, entspreche nicht dem Wortlaut des § 9 a ErbbauVO, der auf

die Billigkeit allein der Erhöhung abstelle. Die Bestimmung habe auch nicht den Sinn, einen Erbbaurechtsnehmer, der sich auf einen von vornherein hohen Erbbauzins eingelassen habe, im Laufe der Zeit so zu stellen, als sei der Erbbauzins von Anfang an niedriger gewesen. Sei das jüngste Erhöhungsverlangen schon nicht unbillig, stelle das Bestehenbleiben der Erhöhungen aus der Zeit vor Inkrafttreten des Erbbaurechtsänderungsgesetzes (23. Januar 1974) erst recht keine besondere Härte für den Kläger dar.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten der revisionsrechtlichen Überprüfung stand:

1. Entgegen der in der Revisionserwiderung vertretenen Auffassung steht der Anwendbarkeit des § 9 a ErbbauVO nicht entgegen, daß die Wohnung zur Altersversorgung des Klägers erworben worden ist und er dort zur Zeit nicht wohnt. Diese Umstände ändern nichts daran, daß das Bauwerk Wohnzwecken dient (a.A. Palandt/Bassenge, BGB 37. Aufl. § 9 a ErbbauVO Anm. 2 E). Da im Falle der Weitervermietung der Wohnung auch andere Personen als der Wohnungseigentümer von der Erhöhung des Erbbauzinses betroffen werden können, spricht auch der Schutzgedanke des § 9 a ErbbauVO nicht für eine auf den Kreis der die Wohnung selbst benutzenden Eigentümer beschränkte Anwendung der Vorschrift.

2. Die Revision wendet sich ohne Erfolg gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, bei den Erwägungen, ob die angestrebte Erhöhung nicht unbillig sei, könne nicht berücksichtigt werden, daß der ursprüngliche Erbbauzins nach Darstellung des Klägers bereits unverhältnismäßig hoch gewesen sei.

§ 9 a ErbbauVO greift als Ausnahmegvorschrift in Vertragsverhältnisse ein, weil Vereinbarungen über die Erhöhung von Erbbauzinsen, soweit sie an die Entwicklung von Grundstückspreisen geknüpft sind, wegen des unvorhersehbar starken Ansteigens der Bodenpreise zu großenteils untragbaren Belastungen führen (Entwurf d. BReg. BT-Drucks. 7/118, S. 5; Bericht d. Rechtsausschusses BT-Drucks. 7/1285, S. 3).

Diese besonderen Verhältnisse rechtfertigen es, die Verbindlichkeit von Verträgen dahin einzuschränken, daß an sich zu einer stärkeren Erhöhung führende Vereinbarungen in der Regel nur Bestand haben, soweit sich die Anhebungen im Rahmen der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse halten. Die so begrenzte Zielsetzung des § 9 a ErbbauVO würde außer acht gelassen, wollte man ein nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts in jenem Rahmen bleibendes Erhöhungsverlangen als unbillig ansehen, weil es sich nach einem überhöhten Ausgangserbbauzins bemißt. Den durch den ursprünglichen Erbbauzins gesetzten Maßstab haben die Parteien freiwillig übernommen; die sich daraus ergebenden Folgen waren für sie übersehbar. Es besteht deshalb kein Anlaß, die aus der vereinbarten Bemessungsgrundlage folgenden Belastungen zu berücksichtigen und auf dem Wege über § 9 a ErbbauVO - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - einen Erbbauberechtigten, der sich auf einen von vornherein hohen Erbbauzins eingelassen hat, im Laufe der Zeit so zu stellen, als wäre der Erbbauzins von Anfang an niedriger gewesen.

3. Zu Recht hat es das Berufungsgericht ferner abgelehnt, die "ganz persönlichen Verhältnisse" des Klägers (Alter, Krankheit und schlechte Einkommensverhältnisse) bei der Beurteilung der Billigkeit der begehrten Anhebung zu verwerten. Derartige Umstände fallen regelmäßig in den Risikobereich des davon Betroffenen. Hinzu kommt, daß gerade bei auf lange Dauer angelegten Rechtsverhältnissen wie Erbbaurechtsverträgen die wechselseitigen Rechte und Pflichten von vornherein möglichst kalkulierbar sein müssen. Die Vorhersehbarkeit würde aber zu stark eingeschränkt, wenn die Höhe des Erbbauzinses von den möglicherweise wechselnden persönlichen Verhältnissen des Erbbauberechtigten oder seiner Rechtsnachfolger abhängig wäre.

4. Schließlich hat es das Berufungsgericht zutreffend für unbeachtlich erklärt, daß die Entwicklung des Werts des Erbbaurechtsgrundstücks möglicherweise hinter der vertraglich zu beanspruchenden Steigerung des Erbbauzinses zurückgeblieben sein kann. Gemäß § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO sind nämlich Änderungen der Grundstückswertverhältnisse im Rahmen der Billigkeitsprüfung außer Betracht zu lassen. Dies gilt sowohl bei dem Erbbauberechtigten günstigen als auch ihm ungünstigen Entwicklungen des Bodenwerts (a.A. Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. ErbbauVO § 9 a Rdn. 9; Palandt aaO Anm. 2 C b) bb)). Die gegenteilige Ansicht der Revision steht in Widerspruch zu dem Gesetzeswortlaut und findet auch im Sinn der Vorschrift keine hinreichende Stütze.

Demnach war die Revision mit der Kostenfolge des  
§ 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Linden