

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 72/75

URTEIL

Verkündet am

13. Januar 1978

Hirth,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma C [REDACTED] Immobilien Fonds Aktiengesellschaft,
B [REDACTED] H [REDACTED] vertreten durch ihre
Vorstandsmitglieder Jürgen E [REDACTED], Gerhard G [REDACTED]
und Werner V [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die ungeteilte Erbengemeinschaft Julius D [REDACTED],
bestehend aus

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

- 2 -

- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 1978 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 Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Saarbrücken vom 5. Dezember 1974 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte zur Zahlung von Zinsen verurteilt worden ist.

In diesem Umfang wird die Anschlußberufung der Kläger zurückgewiesen sowie in teilweiser Änderung des Urteils der 1. Zivilkammer des Landgerichts in Saarbrücken vom 8. November 1971 die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger 1/4 und die Beklagte 3/4 zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines Erbbauzinses.

Die Kläger sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer eines 753 qm großen, an der B[REDACTED]straße in S[REDACTED] gelegenen Grundstücks. Die darauf befindlichen Gebäude dienen Geschäftszwecken. Der Beklagten steht an dem Grundstück ein Erbbaurecht zu.

Als Erbbauzins wurde in dem im Jahr 1959 abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag ein jährlicher Betrag von 72 000 DM vereinbart, zahlbar in monatlich im voraus zu entrichtenden Raten von 6 000 DM. Der Vertrag enthält weiter folgende Bestimmung:

"Alle 10 Jahre, und zwar erstmalig am 1.5.1970, wird für die folgenden 10 Jahre, außerdem in der Zwischenzeit bei eingetretenem außergewöhnlichem Anlaß, der Erbbauzins erneut den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend festgesetzt. Falls eine gütliche Einigung hierüber nicht zu erzielen ist, hat das nach § 9 zu benennende Schiedsgericht die Entscheidung. Als Bemessungsgrundlage dient der jeweilige gemeine Grundstückswert.

Der Erbbauzins darf nicht unter 8 % dieses Wertes sinken."

Ein Schiedsvertrag ist zwischen den Parteien nicht zustandegekommen.

Mit Schreiben vom 23. April 1970 forderten die Kläger die Beklagte auf, ab Mai 1970 monatlich 12 048 DM als Erbbauzins zu zahlen. Diesen Betrag haben die Kläger auf der Grundlage eines für den Stichtag 1. Mai 1970 mit 2 400 DM je qm angenommenen Grundstückswertes unter Ansatz einer jährlichen Verzinsung von 8 % errechnet; der Betrag von 2 400 DM je qm war den Klägern auf der Grundlage der §§ 142, 143 BBauG vom Gutachterausschuß der Stadt S [REDACTED] als "Richtwert 1969 in der Lage Mitte B [REDACTED] straße" angegeben worden. Die Beklagte entrichtet seit Mai 1970 monatlich 6 600 DM; eine höhere Zahlung hat sie abgelehnt.

Ausgehend von der von ihnen beanspruchten monatlichen Erbbauzinsrate von 12 048 DM haben die Kläger in erster Instanz die Differenzbeträge für die Monate Mai bis Oktober 1970 in Höhe von insgesamt 32 688 DM nebst 4 % Zinsen hieraus eingeklagt; in der zweiten Instanz haben sie ihren Antrag um die Differenzbeträge für die Monate November und Dezember 1970 in Höhe von zusammen 10 896 DM, ebenfalls nebst 4 % Zinsen hieraus, erweitert. Beide Vorinstanzen haben - jeweils nach Einholung von Gutachten über den Wert des Erbbaugrundstücks - den Anträgen der Kläger stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht geht - da der ursprünglich vorgesehene Schiedsvertrag nicht zustandegekommen ist - davon aus, daß die in dem Erbbaurechtsvertrag hinsichtlich des Erbbauzinses getroffene Anpassungsregelung den Klägern das Recht gibt, unmittelbar auf Zahlung des sich danach ergebenden Erbbauzinses zu klagen; die Vertragsparteien hätten nämlich, wie die Auslegung ergebe, nicht etwa den Umweg über eine Klage auf Zustimmung zur Neufestsetzung des Erbbauzinses gewollt. Bedenken gegen die Wirksamkeit dieser vertraglichen Anpassungsregelung ergeben sich nach der Auffassung des Berufungsgerichts weder aus § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO noch aus § 3 Satz 2 WährG.

Den Grundstückswert, den die Kläger für den Stichtag 1. Mai 1970 ihrem Erhöhungsverlangen zugrundegelegt haben, sieht das Berufungsgericht als durch die Beweisaufnahme bestätigt an; dieses Verlangen sei somit schon nach dem letzten Satz der getroffenen Anpassungsregelung begründet. Die Beklagte könne sich insoweit, so führt das Berufungsgericht weiter aus, auch nicht auf eine Erschütterung der Geschäftsgrundlage berufen unter dem Gesichtspunkt, die Vertragsparteien hätten bei Vertragsabschluß den Grundstückswert unzutreffend beurteilt. Der Erbbauberechtigte habe nämlich das Risiko dafür übernommen, daß der "gemeine Wert" des Grundstücks im Mai 1970 erheblich von den ursprünglichen

Wertvorstellungen abweiche, gleichwohl aber Bemessungsgrundlage für die Neufestsetzung des Erbbauzinses sein solle, und zwar unabhängig davon, ob die Wertänderung sich aus einer objektiven Wertsteigerung oder aus der Richtigstellung einer unzutreffenden Bewertung bei Vertragsabschluß ergebe.

2. Die Angriffe der Revision richten sich dagegen, daß das Berufungsgericht die vertragliche Anpassungsregelung als nicht gegen § 3 Satz 2 WährG verstoßend angesehen und auch einen Wegfall der Geschäftsgrundlage hinsichtlich dieser Vereinbarung verneint hat.

a) § 3 WährG kommt entgegen der Meinung der Revision auf eine Regelung der hier vorliegenden Art nicht zur Anwendung.

Die Geldschuld, d.h. der Erbbauzins, wird hier weder mit einer anderen Währung noch mit dem Preis von anderen Gütern oder Leistungen im Sinn einer automatischen Anpassung in Beziehung gesetzt, sondern es ist vereinbart, daß zu bestimmten Zeitpunkten oder aus bestimmtem Anlaß der Erbbauzins neu festgesetzt werden soll (so schon Urteil des erkennenden Senats vom 28. November 1956, V ZR 40/56, WM 1956, 1582 hinsichtlich einer in den wesentlichen Punkten gleichlautenden Klausel - in BGHZ 22, 220 insoweit nicht abgedruckt). Die Auffassung des Berufungsgerichts, die im vorliegenden Fall vorgesehene "erneute Festsetzung des Erbbauzinses" "den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend" enthalte nicht die Vereinbarung einer bindenden Bezugsgröße,

an die sich der Erbbauzins automatisch anzupassen habe, entspricht, wie auch die Revision nicht verkennt, der Unterscheidung, die nach gefestigter Rechtsprechung zwischen einer - unmittelbar und zwangsläufig wirkenden - genehmigungsbedürftigen Gleitklausel und einem genehmigungsfreien Leistungsvorbehalt zu treffen ist, bei dem es für eine Anpassung der Leistungen einer zusätzlichen Tätigkeit der Vertragsteile im Rahmen eines wenn auch beschränkten Ermessensspielraumes bedarf (statt vieler Senatsurteil vom 28. Juni 1968, V ZR 195/64, LM WährG § 3 Nr. 18 mit weiteren Nachw.). Der Revision kann nicht gefolgt werden, wenn sie allein aus der weiteren Bestimmung, daß der Erbbauzins nicht unter 8 % des jeweiligen gemeinen Grundstückswertes absinken dürfe, eine Genehmigungspflicht herleiten will. Die Revision meint hierzu, im Hinblick darauf, daß seit Vertragsabschluß die Grundstückspreise erheblich stärker gestiegen seien als alle sonstigen für die wirtschaftlichen Verhältnisse maßgebenden Faktoren, führe diese Bestimmung praktisch zu einer Automatik: jede Änderung des Grundstückswerts habe eine Änderung des Erbbauzinses zur Folge und es bestehe daher in Wirklichkeit kein Spielraum mehr für eine Anpassungsvereinbarung. Für die Beurteilung der Genehmigungsbedürftigkeit einer Wertsicherungsklausel kommt es aber nicht darauf an, wie sie sich später auf Grund der tatsächlichen Entwicklung, die die wirtschaftlichen Verhältnisse genommen haben, im einzelnen Erhöhungsfall auswirkt. Maßgebend ist, daß, wie es hier der Fall ist, im Prinzip die Anpassungsklausel einen Beurteilungsspielraum läßt, innerhalb dessen die Konkretisierung jeweils durch Vereinbarung erfolgen soll und daß ein zusätzlich in die Klausel eingebauter Grenzwert nicht zwangsläufig den Inhalt der neuen Vereinbarung

bestimmt. Hätten die Grundstückswerte in den Jahren nach Abschluß des Erbbaurechtsvertrags eine andere Entwicklung genommen, so hätte der vorgesehene Grenzwert auf die Neufestsetzung des Erbbauzinses zum 1. Mai 1970 möglicherweise ohne Einfluß sein können; der Umstand, daß nach der Entwicklung, wie sie tatsächlich erfolgt ist, nunmehr im Ergebnis nur dieser Grenzwert zum Tragen kommt oder jedenfalls weitere Prüfungen erübrigt, führt daher unter dem Gesichtspunkt des § 3 WährG zu keiner Beanstandung der Klausel als solcher. Es kann deshalb auch auf sich beruhen, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen im vorliegenden Fall nach dem Willen der Vertragsparteien ein Absinken des Erbbauzinses unter 8 % des gemeinen Grundstückswertes zu einer Neufestsetzung auch außerhalb des im übrigen vorgesehenen Zehnjahres-Turnus berechtigten sollte (einschränkend Senatsurteil vom 8. Oktober 1976, V ZR 213/74, WM 1976, 1251, 1252).

b) Zur Frage der Erschütterung der Geschäftsgrundlage für die getroffene Anpassungsregelung meint die Revision, nach dem in der Revisionsinstanz als richtig zu unterstellenden Vortrag der Beklagten seien die Vertragsparteien bei Abschluß des Vertrages im Jahr 1959 von falschen Vorstellungen über den Grundstückswert ausgegangen. Denn der damals vereinbarte Erbbauzins ergebe - unter Ansatz einer Verzinsung von 8 % - einen angenommenen Grundstückswert von 1 200 DM je qm; der Grundstückswert habe sich aber seit 1959 nicht verdoppelt. Der in der Wertsicherungsklausel verwendete Maßstab habe sich daher als ungeeignet erwiesen, weil er der einen Partei einen übermäßigen Vorteil verschaffe, der

ihr nach den beiderseitigen Vorstellungen bei Vertrags-
schluß nicht zukommen sollte; damit sei die Geschäfts-
grundlage entfallen. Sofern man von der Rechtswirksam-
keit der Anpassungsklausel ausgehe, hätte das Berufungs-
gericht den Grundstückswert bei Vertragsabschluß fest-
stellen und den Erbbauzins der prozentualen Steigerung
dieses Wertes bis 1970 anpassen müssen.

Auch dieser Angriff hat keinen Erfolg.

Die Revision übersieht dabei, daß der Tatrichter
die vertragliche Regelung dahin ausgelegt hat, daß der
Erbbauberechtigte auch das Risiko einer unzutreffenden
Wertvorstellung bei Vertragsabschluß und einer sich
daraus ergebenden erheblichen Änderung des Erbbauzinses
bei Neufestsetzung auf der Grundlage objektiver Wert-
ermittlung übernommen hat. Diese Auslegung ist möglich;
sie verstößt nicht gegen gesetzliche Auslegungsregeln,
Denkgesetze oder Erfahrungssätze und ist daher für die
Revisionsinstanz bindend (§ 561 ZPO). Im übrigen würde
auch der in dem Berufungsurteil wiedergegebene Vortrag
der Beklagten, auf den allein die Revision sich insoweit
beruft, nicht die Annahme rechtfertigen, daß im Hinblick
auf beiderseitige unrichtige Vorstellungen bei Vertrags-
abschluß über eine Grundlage des Geschäfts ein Festhalten
an dem Vertrag, so wie er geschlossen wurde, zu einem mit
Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr vereinbaren
Ergebnis führen würde. Insbesondere wird über das Ausmaß
des Irrtums, nämlich darüber, wie hoch bei Vertrags-
abschluß im Gegensatz zu der Vorstellung der Vertrags-
parteien der Grundstückswert objektiv zu veranschlagen
war, nichts Näheres gesagt.

c) Da auch die übrigen Ausführungen des Berufungsgerichts zu der von den Klägern verlangten Erbauzins-erhöhung keinen Rechtsirrtum erkennen lassen, ist die Revision der Beklagten daher insoweit zurückzuweisen.

II.

Zu Recht beanstandet dagegen die Revision, daß das Berufungsgericht den Klägern Verzugszinsen nach §§ 284, 288 Abs. 1 BGB zuerkannt hat.

Wenn hierzu die Kläger meinen, insoweit sei schon die Berufung der Beklagten mangels Begründung unzulässig gewesen, so verkennen sie, daß mit dem - mit Gründen versehenen - Berufungsangriff der Beklagten gegen die Hauptforderung auch bereits die Begründung für den Angriff gegen den als Nebenforderung geltend gemachten Zinsanspruch gegeben war. Daß die Berufungsbegründung nicht im Einzelnen auch auf die Zinsforderung eingegangen ist, ist bei solcher Sachlage unschädlich.

Wie bereits der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in dem Urteil vom 27. Oktober 1969, III ZR 135/66, LM ErbbauVO § 9 Nr. 4 entschieden hat, sind nach §§ 9 Abs. 1 ErbbauVO, 1107, 289 BGB von Erbbauzinsbeträgen Verzugszinsen nicht zu entrichten. Der erkennende Senat hat sich in dem Urteil vom 20. Oktober 1972, V ZR 196/71, WM 1973, 42, 44 dem angeschlossen. Ein Anlaß, von dieser Auffassung abzugehen, besteht nicht. Der von der Gegenmeinung (vgl. etwa Bringezu NJW 1971, 1168 m. w. N.) befürwortete Rückgriff auf die wirtschaftliche Funktion

des Erbbauzinses kann nicht rechtfertigen, die Vorschrift des § 289 BGB von der gesetzlich vorgeschriebenen entsprechenden Anwendung auf den Erbbauzins auszunehmen. Ein Vortrag der Kläger in den Tatsacheninstanzen, daß der geltend gemachte Zinsanspruch etwa unter dem Gesichtspunkt des Verzugsschadens nach §§ 288 Abs. 2, 289 Satz 2 BGB begründet wäre, ist nicht ersichtlich. Davon, daß sie vom Gericht auf die Notwendigkeit solchen Vortrags hingewiesen würden, konnten die anwaltlich vertretenen Kläger nicht ausgehen.

Hinsichtlich des Zinsanspruchs ist somit mangels Schlüssigkeit die Klage unter entsprechender Aufhebung des angefochtenen Urteils abzuweisen (§§ 564, 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO (BGH Urteil vom 9. November 1960, VIII ZR 222/59, MDR 1961, 141).

Hill

Hagen

von der Mühlen

Linden

Dr. Eckstein