

14

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ErbbauVO § 9; BGB §§ 157 Ge, 242 Bb

Zur Frage der Auslegung einer Vertragsklausel, welche die künftige Anpassung des Erbbauzinses an "veränderte Verhältnisse" vorsieht.

BGH, Urt. v. 5. Februar 1971 - V ZR 75/70 - OLG Hamm

LG Bielefeld

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_75/70

URTEIL

Verkündet am
5. Februar 1971
[REDACTED],
Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bauingenieurs Hermann B [REDACTED] in
B [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die F [REDACTED]-W [REDACTED]- B [REDACTED] Gesellschaft
mit beschränkter Haftung in B [REDACTED], vertreten
durch ihren Geschäftsführer, Rechtsanwalt
Dr. von K [REDACTED] in B [REDACTED], U [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Februar 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 26. Februar 1970 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagende Gesellschaft - Eigentümerin eines größeren Geländes in B■■■■■, das sie parzelliert und für Siedlungszwecke vorgesehen hatte - bestellte am 22. September 1955 dem Beklagten auf die Dauer von 99 Jahren ein Erbbaurecht an der 734 qm großen Parzelle W■■■■■-straße ■■■. Laut § 3 des notariellen Vertrages betrug der Erbbauzins jährlich 0,15 DM je Quadratmeter, insgesamt also 110,10 DM, und es hieß daselbst weiter (Satz 2 - 5):

"Der Erbbauzins ist errechnet auf Grund einer 4 1/2 %igen Verzinsung eines derzeit in Betracht kommenden Grundstückspreises von 3,33 DM je qm. Tritt eine wesentliche Veränderung der üblichen Grundstückspreise in diesem Teil der



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Gemeinde B. ein, so soll der jährlich zu zahlende Erbbauzins diesen veränderten Verhältnissen im Rahmen der jeweils geltenden preisrechtlichen Bestimmungen angepaßt werden. Beide Parteien verpflichten sich, hierzu mitzuwirken. Als wesentliche Veränderung wird dabei eine Erhöhung oder Ermäßigung der Grundstückspreise in diesem Teil der Gemeinde B. von mehr als 20 v.H. gegenüber ihrem jetzigen Stand angesehen."

Hierzu enthielt der Vertrag in § 10 eine Schiedsklausel, welche die Parteien am selben Tage auch noch gesondert schriftlich niederlegten. Der Beklagte wurde in der Folgezeit als Erbbauberechtigter in das Grundbuch eingetragen. Er errichtete auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Letztere bewohnt er mit seiner Familie, während er das etwas kleinere Erdgeschoß vermietet hat.

Seit Ende 1961 bestehen zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des Erbbauzinses. Die Klägerin fordert für die Zeit vom 1. Januar 1962 bis zum 31. Dezember 1966 jährlich 367 DM, wobei sie davon ausgeht, daß der Grundstückspreis sich zu Beginn dieser Zeitspanne auf 12,50 DM/qm belaufen habe, was bei 4 %iger Verzinsung einen Erbbauzins von 0,50 DM/qm ergebe. Ab 1. Januar 1967 verlangt sie, nachdem sie zunächst eine höhere Forderung erhoben hatte, unter Zugrundelegung eines Grundstückspreises von 18,20 DM/qm und einer Verzinsung von 4 1/2 % jährlich 601,14 DM (= 0,82 DM/qm). Der Beklagte, der das Erhöhungsverlangen der Klägerin von Anfang an als unsittlich und ungerechtfertigt ablehnte,

zahlte 1962 und 1963 weiterhin je 110,10 DM; in den Jahren 1964 bis 1967 erhöhte er seine Zahlungen unter Vorbehalt auf jeweils 220 DM; 1968 entrichtete er lediglich 45,89 DM und 1969 lediglich 88,15 DM. Mit Schreiben vom 6. April 1967 kündigte die Klägerin dem Beklagten die Einberufung des Schiedsgerichts an und forderte ihn unter Benennung ihres Schiedsrichters auf, den seinen zu benennen; dieser Aufforderung kam der Beklagte nicht nach. Am 18. Oktober 1967 hoben die Parteien die Schiedsvereinbarung mit der Maßgabe auf, daß es bei dem ordentlichen Rechtsweg verbleiben solle.

Mit der vorliegenden, am 18. Januar 1968 zugestellten Klage macht die Klägerin den nach ihrer Meinung geschuldeten erhöhten Erbbauzins, soweit er die Zahlungen des Beklagten übersteigt, für die Zeit von Januar 1962 bis einschließlich Juni 1969 geltend. Sie hat vor dem Landgericht zuletzt die Verurteilung des Beklagten beantragt, 2 103,60 DM nebst Zinsen zu zahlen; hilfsweise: mit der begehrten Erbbauzinserhöhung einverstanden zu sein. Der Beklagte, der Klageabweisung beantragt hat, vertritt den Standpunkt, er sei zu höheren Zahlungen, als ursprünglich vereinbart, allenfalls im Umfang der seither eingetretenen Geldentwertung oder Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten verpflichtet; hinsichtlich der für die Jahre 1962 und 1963 begehrten Zusatzbeträge beruft er sich auf Verjährung.

Das Landgericht hat dem Hauptantrag der Klage in Höhe von 1 846,70 DM nebst Zinsen stattgegeben und sie im übrigen mit der Begründung, daß der für 1962 geforderte

Betrag verjährt sei, abgewiesen. Die Berufung des Beklagten ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf vollständige Klageabweisung weiter. Die Klägerin möchte das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe

1. Das Klagebegehren, mit dem eine Erhöhung des Erbbauzinses nach Maßgabe der seit Vertragsabschluß gestiegenen Grundstückspreise erstrebt wird, stützt sich auf § 3 des Erbbaurechtsvertrages vom 22. September 1955. Daß die dortigen Vereinbarungen rechtswirksam sind und insbesondere nicht der Vorschrift des § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO zuwiderlaufen, wonach die Erbbauzinshöhe im voraus für die ganze Dauer des Vertragsverhältnisses fest bestimmt sein muß, steht außer Streit; denn das Bestimmtheitserfordernis gilt nur für den durch Grundbucheintrag dinglich gesicherten Erbbauzins und hindert die Vertragspartner nicht, mit schuldrechtlicher Wirkung, also lediglich für ihre persönlichen Rechtsbeziehungen untereinander, etwas Abweichendes zu vereinbaren (BGHZ 22, 220; ständige Rechtsprechung). Nicht zu beanstanden ist ferner die Ansicht des Berufungsgerichts, daß es sich bei der genannten Klausel um keinen "verschleierte Währungsvorbehalt" handelt, der nach § 3 Satz 2 WährG einer

Genehmigung durch die Landeszentralbank bedurft hätte; die Höhe der vertraglich geschuldeten Leistung hängt nach dem Vereinbarten nicht unmittelbar ("automatisch") von einer Änderung der vorgesehenen Bezugsgröße ab, vielmehr bedarf es zu ihrer Ermittlung noch einer weiteren selbständigen Maßnahme, nämlich einer unter Mitwirkung der Vertragspartner vorzunehmenden Anpassung, die laut tatrichterlicher Vertragsauslegung einen gewissen Spielraum zuläßt (Urteil des erkennenden Senats vom 6. Oktober 1967, V ZR 141/64, WM 1967, 1248, 1249).

2. In dem in Betracht kommenden Gebiet von Brackwede haben sich seit Vertragsabschluß unstreitig die Grundstückspreise zweimal um mehr als 20 % erhöht, so daß die Voraussetzungen für eine wiederholte Anpassung des Erbbauzinses gemäß § 3 des Vertrages erfüllt sind. Über den Umfang, in dem dies zu geschehen hat, sind indessen die Parteien trotz jahrelangen Verhandelns zu keiner Einigung gelangt. Nach ihrem ursprünglichen Willen, wie er in § 10 des Erbbaurechtsvertrages vom 22. September 1955 sowie in einer am selben Tage getroffenen schriftlichen Zusatzvereinbarung niedergelegt war, sollte darüber ein Schiedsgericht entscheiden. Allein hieran haben die Parteien in der Folgezeit nicht festgehalten, sondern sind am 18. Oktober 1967 unter Aufhebung der Schiedsabrede übereingekommen, daß es "bei dem ordentlichen Rechtsweg bleiben" solle. Die Klägerin ist der Auffassung, dies eröffne ihr die Möglichkeit, unmittelbar auf Leistung zu klagen; demgemäß begehrt sie Verurteilung des Beklagten, die nach ihrer Berechnung geschuldeten zusätzlichen Geldbeträge zu zahlen. Der Be-

klagte dagegen hält eine Zahlungsklage für noch nicht statthaft; vielmehr stehe der Klägerin allenfalls, entsprechend dem Wortlaut des Vertrages, ein Anspruch auf seine Mitwirkung bei der Erbbauzinsanpassung zu, und sie müsse ihn daher zunächst hierauf verklagen.

Dieser letzteren Ansicht ist das Berufungsgericht nicht gefolgt. Es erachtet eine auf Zahlung unmittelbar gerichtete Leistungsklage für zulässig, wobei es sich von der Erwägung hat leiten lassen, daß § 3 des Vertrages nicht bloß die Voraussetzungen für ein Anpassungsverlangen als solches regelt, sondern zugleich die Maßstäbe für die Anpassung selbst enthalte; sie seien von den Parteien nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit vereinbart worden, und für ein "dem § 317 BGB ähnliches richterliches Ermessen" sei kein Raum. Verfahrensmäßig würden die Parteien vor dem ordentlichen Gericht nicht anders gehört, als dies bei freien Verhandlungen oder in einem Schiedsgerichts- oder Schiedsgutachterverfahren der Fall gewesen wäre; für das Ergebnis seien keine einseitigen Vorstellungen maßgebend, vielmehr trete die gerichtliche Entscheidung an die Stelle ihrer freien Einigung, wenn auch (wie es dem Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin entspreche) sogleich in der Form eines Leistungstitels.

Die Revision bekämpft dies als rechtsirrig: Die begehrte Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Verhältnisse setze nach dem Vertrag Mitwirkung der Parteien, also eine Einigung zwischen ihnen, oder - falls eine solche nicht zustandekomme - schiedsgerichtliche Fest-

stellung voraus; wenn man nachträglich die Schiedsabrede aufgehoben habe, könne das diesen Sinn der Vertragsklausel nicht beeinflussen. Vor erfolgter Festsetzung des neuen Erbbauzinses sei demnach keine Leistungsklage zulässig. Daß die Parteien im gerichtlichen Verfahren genau so gehört würden, wie sie auch bei freien Verhandlungen oder vor einem Schiedsgericht oder Schiedsgutachter zu Wort gekommen wären, treffe nicht zu; "Mitwirkung" im Sinne von § 3 des Vertrages lasse sich keineswegs mit "Anhörung" gleichsetzen; denn sie bedeute zugleich "Mitgestaltung" bei der Neufestsetzung des Erbbauzinses.

Das ist jedoch nicht richtig. Da die Parteien sich über die Höhe des seit dem Jahre 1962 geschuldeten Erbbauzinses nicht zu einigen vermochten und sie andererseits die zunächst vertraglich vorgesehene Möglichkeit, ein Schiedsgericht anzurufen, später wieder beseitigt haben, bleibt der Klägerin nur der Weg zum ordentlichen Gericht, damit dieses entscheide, wieviel der Beklagte ihr zu zahlen hat. Die Ansicht, daß sie ihn, um eine solche Entscheidung herbeizuführen, sogleich auf Zahlung verklagen dürfe, ist nicht zu beanstanden. Denn mit einem richterlichen Erkenntnis, das den Beklagten lediglich verpflichtet, bei der Zinsanpassung an die veränderten Verhältnisse mitzuwirken, wäre ihr nicht gedient; man käme dadurch, weil eine bloße Mitwirkung angesichts der grundsätzlichen Meinungsverschiedenheiten der Parteien aller Voraussicht nach ohne Ergebnis bliebe, nicht weiter. Müßte also der Geltendmachung von Zahlungsan-

sprüchen erst noch ein besonderes Gerichtsverfahren mit dem Ziel der Mitwirkung vorgeschaltet werden, so liefe das auf bloßen Formalismus hinaus und würde, wie das angefochtene Urteil zutreffend hervorhebt, zu unpraktikablen Verfahrensverdoppelungen führen. Auch ist nicht ersichtlich, wieso die Beteiligten, wenn sie unter sich persönlich oder vor einem Schiedsgericht oder Schiedsgutachter über die Zinserhöhung verhandeln, auf das Ergebnis einen größeren Einfluß haben sollten als im Rahmen eines Zivilprozesses; dem Beklagten insbesondere war es unbenommen, im vorliegenden Rechtsstreit alle für seine Auffassung sprechenden Tatsachen und Gesichtspunkte vorzutragen, und er hat von dieser Befugnis, wie seine Schriftsätze erweisen, uneingeschränkt Gebrauch gemacht (vgl. Urteil des Senats vom 13. Februar 1970, V ZR 33/67, WM 1970, 353).

Daß bei derartiger Verfahrensweise das Recht der Beteiligten auf "Mitgestaltung" verkümmert werde, kann der Revision um so weniger zugegeben werden, als im vorliegenden Fall die Maßstäbe, nach denen die Neufestsetzung des Erbbauzinses zu erfolgen hat, laut tatrichterlicher Auslegung durch § 3 des Erbbaurechtsvertrages festgelegt sind. Mit Recht ist deshalb auch das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß es nicht in entsprechender Anwendung des § 317 BGB nach billigem Ermessen zu entscheiden, sondern den wirklichen Willen der Parteien zu ermitteln habe. Sind Vertragspartner - wie das hier nachträglich am 18. Oktober 1967 geschehen ist - dahin übereingekommen, daß über die Bedeutung einer Vertragsbestimmung die ordentlichen Gerichte entscheiden sollen,

so stellt diese Vereinbarung kein Schiedsabkommen im Sinne des § 317 BGB dar. Aufgabe des Richters war es vielmehr, den § 3 des Vertrages auszulegen und unter Heranziehung aller wesentlichen Umstände zu entscheiden, in welcher Höhe der Beklagte danach zu Erbbauzinszahlungen verpflichtet ist (BGH LM BGB § 317 Nr. 3). Diese Aufgabe hat das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht verkannt.

3. Sein Auslegungsergebnis kann, da es sich um einen Individualvertrag handelt, in der Revisionsinstanz nur daraufhin nachgeprüft werden, ob dem Tatrichter Rechtsfehler sowie Verstöße gegen Verfahrensvorschriften oder allgemeine Auslegungsgrundsätze unterlaufen seien. Soweit demgegenüber die Revision, um eine uneingeschränkte Nachprüfung zu erreichen, unter Hinweis auf den Beginn des Urteilstatbestandes geltend macht, der § 3 sei gleichlautend auch in anderen Verträgen der Klägerin enthalten, übersieht sie, daß sich diese Verträge durchweg auf einen räumlich begrenzten Bereich, nämlich auf einen bestimmten Ortsteil von B■■■■■, beziehen. Ihre Annahme, es könnten mehrere Oberlandesgerichte zuständig sein, entbehrt daher einer tatsächlichen Grundlage. Ebenso wenig ist ersichtlich, wieso sich eine mehrfache Zuständigkeit aus dem Fehlen einer Gerichtsstandvereinbarung oder der Aufhebung der Schiedsgerichtsklausel ergeben sollte.

4. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts kann mit der Leistungsklage ein höherer Erbbauzins, als ursprünglich vereinbart, nicht bloß für die Zukunft verlangt werden; der Klägerin stehe es vielmehr frei, zugleich Rück-

stände aus früherer Zeit (die bei Klageerhebung "bereits Vergangenheit" war) geltend zu machen. Dies entnimmt der Berufungsrichter aus Sinn und Zweck der Klausel in § 3 des Erbbaurechtsvertrages: Einmal setze die vorgesehene Anpassung immer eine abgeschlossene Veränderung der Verhältnisse in der Vergangenheit voraus, die anderenfalls gar nicht erfaßbar wäre; für die Annahme, daß nur eine zukünftige Anpassung gewollt gewesen sein könne, fehle es an Anhaltspunkten, zumal da sonst der Verpflichtete es in der Hand hätte, durch verzögerliche Haltung den Anspruch auf die erhöhte Leistung mehr oder weniger zu verkürzen. Im übrigen handele es sich um Ansprüche aus Vertrag, die im Wege freier Vereinbarung auch rückwirkend geändert werden könnten, und nicht um solche aus einem Titel, deren anderweitige Festsetzung durch Urteil nur mit künftiger Wirkung zulässig wäre (vgl. § 323 ZPO). Entscheidend sei aber auch hier die Durchsetzung des erhöhten Leistungsanspruchs, die im Zweifel, falls man sich nicht freiwillig einige, zwangsweise zu geschehen habe; das gelte sowohl für die Schiedsvereinbarung als auch für die richterliche Entscheidung.

Diese Ausführungen werden von der Revision ohne Erfolg angegriffen. Sie halten sich im Rahmen der dem Tatrichter obliegenden Vertragsauslegung und lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Als nicht stichhaltig erweist sich insbesondere der Einwand, die Anpassung, bei der laut Vertrag die Parteien mitzuwirken hätten, könne nicht rückwirkend seit Änderung der Grundstücks-

preise eintreten, weil dann die Mitwirkung ein bloßes "Zustimmungsverfahren" mit lediglich "formellem Charakter" wäre. Denn es ist weder einzusehen, wieso dies bei einer erst für die Zukunft wirksamen Anpassung anders sein sollte, noch vermag die Revision die Erwägung des Berufungsgerichts zu entkräften, daß die Parteien sich auch auf eine Erbbauzinserhöhung für die Vergangenheit hätten einigen können. Wenn der Vertrag die Höhe der Anpassung nicht zahlenmäßig festgelegt und zudem auf die jeweils geltenden preisrechtlichen Bestimmungen verwiesen hat, so steht das ebenfalls einer rückwirkenden Erhöhung nicht entgegen. Mit ihrer Rüge, daß die Vertragschließenden eine vorgängige Einigung oder schiedsgerichtliche Feststellung gewollt hätten und infolgedessen vorher keine Erhöhung bzw. Ermäßigung des Erbbauzinses eingetreten sei, wendet sich die Revision unzulässigerweise gegen die tatrichterliche Vertragsauslegung.

Daß das schiedsgerichtliche Verfahren als solches, wenn die Parteien die Schiedsabrede nicht später aufgehoben hätten, zu wesentlichen Verzögerungen geführt haben würde, nimmt entgegen der Meinung der Revision auch das angefochtene Urteil nicht an, sondern es erblickt in einer vertraglichen Regelung, die bloß zukünftige Erbbauzinsänderungen zuließe, einen Anreiz für den betreffenden Vertragspartner, sich bei den Verhandlungen hierüber - gleichgültig, ob sie zwischen den Parteien allein, vor einem Schiedsgericht oder im Zivilprozeß geführt werden - verzögerlich zu verhalten; das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Ohne Grund

befürchtet die Revision, die Klägerin könne, falls die angegriffene Vertragsauslegung richtig wäre, nach Jahren erstmals mit einer Leistungsklage hervortreten und die Erbbauberechtigten überraschend mit rückständigen Forderungen überfallen, mit denen sie nicht mehr zu rechnen brauchten; denn einmal stünden einem derartigen Vorgehen in gewissen Grenzen die gesetzlichen Verjährungsvorschriften entgegen, und außerdem kann, weil der Vertrag bei steigenden Grundstückspreisen ausdrücklich Erbbauzinserhöhungen vorsieht und das Steigen der Preise allgemein bekannt zu sein pflegt, von einer Überraschung keine Rede sein. Da die Klägerin mit ihren Ansprüchen schon lange vor der Zeit, für die ihr dann die Vorinstanzen eine Erhöhung zuerkannt haben, an den Beklagten herangetreten war, bestehen hier auch gegen die rückwirkende Geltendmachung in diesem Rahmen keine Bedenken.

5. Bei Ermittlung der Höhe des vom Beklagten geschuldeten Erbbauzinses hat das Berufungsgericht die Maßstäbe in § 3 des Vertrages zugrunde gelegt und ist, da hiernach die jeweiligen örtlichen Grundstückspreise den Ausschlag geben sollen, von den diesbezüglichen Feststellungen des Gutachterausschusses beim Landkreis Bielefeld ausgegangen, denen es sich im wesentlichen, d.h. soweit nicht die Klägerin selbst mit ihren Forderungen darunter geblieben ist, angeschlossen hat. Diese Handhabung wird von der Revision zu Unrecht als "irrtümlich" bezeichnet. Bei ihrer Rüge, es stehe nicht fest, wie die Vertragschließenden seinerzeit den ursprünglichen Grundstückspreis von 3,33 DM/qm errechnet hätten und ob die Klägerin nicht damals durch einen niedrigen Aus-

gangspreis dem Beklagten besondere Vorteile gewährt habe, die ihm nicht nachträglich wieder genommen werden dürften, übersieht sie die gegenteiligen Feststellungen im angefochtenen Urteil. Danach war für die Klägerin die Ausgabe ihres betrieblich nicht mehr benötigten Siedlungsgeländes in Form von Erbbaurechten zu einer Zeit, als der Grundstücksmarkt wegen der gesetzlichen Preisbindung noch stagnierte, keine besondere soziale Maßnahme für bestimmte Personengruppen, sondern ein normales Grundstücksgeschäft, bei dem sie sich eines Tages einen dem wahren (nicht mehr gesetzlich gebundenen) Grundstückswert entsprechenden Preis in Gestalt des anzupassenden Erbbauzinses erhoffte, und diese ihre Einstellung blieb festgestelltermaßen auch dem Beklagten als einschlägig erfahrenem Bauingenieur keineswegs verborgen.

Das Berufungsgericht hat demgemäß den § 3 dahin ausgelegt, die Anpassung habe die gleiche sein sollen, als wenn das Erbbaurecht bei wesentlich gesteigerten Grundstückspreisen neu zur Bestellung gelangte und der Erbbauzins nach Kapitalertragsgrundsätzen an diesen Preisen orientiert würde; diese Auslegung bindet den Senat. Daß der Vertrag keine bestimmte Verhältniszahl vorschreibt, ist bei ihr entgegen der Meinung der Revision nicht verkannt worden; denn das Urteil weist ausdrücklich auf den Spielraum hin, der sich bei der Anpassung aus den heranzuziehenden Vergleichspreisen und aus der Festlegung ihrer Zeitpunkte ergebe, und läßt die Möglichkeit offen, daß der im Vertrag genannte Zinssatz von 4 1/2 % ebenfalls nicht zahlenmäßig verbindlich habe

sein sollen, sondern nur auf eine Durchschnittsverzinsung hindeute.

Um unzulässige Angriffe gegen die tatrichterliche Vertragsauslegung handelt es sich, soweit die Revision geltend macht, daß die Darlegungen des Gutachterausschusses nicht zur alleinigen Grundlage für die Neufestsetzung des Erbbauzinses hätten gemacht werden dürfen und daß der Berufungsrichter den § 3 des Vertrages "viel zu eng" gesehen habe. Bei ihrer Rüge, die Vertragsschließenden seien ausweislich ihres Anknüpfens an die "jeweils geltenden preisrechtlichen Bestimmungen" davon ausgegangen, daß die Grundstückspreise "niemals davonlaufen würden", läßt sie außer acht, daß diese Anknüpfung nach der Auslegung des Berufungsrichters einen ganz anderen Sinn hatte (vgl. unten Nr. 7 Buchst. a). Die Parteiaussage des Geschäftsführers der Klägerin, Dr. von K [REDACTED] ist vom Oberlandesgericht gewürdigt worden; der Versuch der Revision, seinen Bekundungen - aus denen sie einen einzelnen Satz herausgreift - eine abweichende Bedeutung beizulegen, scheitert an ihren verfahrensrechtlichen Grenzen (§ 561 Abs. 2 ZPO). Damit entfallen zugleich alle weiteren Folgerungen, die sie aus ihrer abweichenden Vertragsauslegung herleitet.

6. Der Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage hilft der Revision ebenfalls nicht weiter. Inwieweit ein bestimmter Umstand - hier etwa die Vorstellung der Parteien, die Preisbindung für Grundstücke werde bestehen bleiben - Geschäftsgrundlage gewesen ist, hat in erster Linie der Tatrichter zu entscheiden (Urteil des

Senats vom 23. Dezember 1966, V ZR 26/64, WM 1967, 131). Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist es "nicht vorstellbar, daß die Parteien bei einem Vertrag auf die Dauer von 99 Jahren von der Fortdauer derartiger dirigistischer Bindungen in einem einzelnen Marktbereich für die ganze Vertragszeit ausgegangen sein könnten". Ob damit allerdings das Vorhandensein einer Geschäftsgrundlage rechtsirrtumsfrei verneint wird, mag zweifelhaft sein. Das kann jedoch hier dahingestellt bleiben, weil auf jeden Fall - wie noch dargelegt wird (vgl. unten Nr. 8) - die Hilfsbegründung des angefochtenen Urteils, wonach die zuerkannte Erbbauzinserhöhung für den Beklagten kein untragbares Ergebnis bedeutet, rechtlich nicht zu beanstanden ist. Ebensowenig ist (vgl. oben Nr. 2) bei der gegebenen Sachlage Raum für eine Entscheidung nach billigem Ermessen gemäß §§ 315 ff BGB. Angesichts des Fehlens einer "Automatik" (vgl. oben Nr. 1) führt die Vertragsauslegung des Oberlandesgerichts auch nicht, wie die Revision meint, zur Anwendung des § 3 WährG; darauf hat übrigens der Beklagte selbst in seiner Berufungsbegründung (S. 3 f) zutreffend hingewiesen.

7. Entgegen der Rechtsauffassung der Revision beruht das angefochtene Urteil auf keiner Verletzung des § 157 BGB, des § 286 ZPO oder der Beweislastregeln.

a) Bei diesen Rügen geht es insbesondere um die Wendung in § 3 des Erbbaurechtsvertrages, die Anpassung des Erbbauzinses an die veränderten Verhältnisse solle "im Rahmen der jeweils geltenden preisrechtlichen Be-

stimmungen" erfolgen. Das Berufungsgericht hat anfänglich dahingestellt gelassen, ob mit diesen Worten - weil bei Bestehen preisrechtlicher Bestimmungen eine von ihnen abweichende wirksame Anpassung kaum denkbar gewesen wäre - etwas Überflüssiges gesagt worden sei, oder ob umgekehrt mit dem Ausdruck "jeweils" sowohl das Bestehen solcher Bestimmungen als auch ihr Nichtbestehen erfaßt werde und habe erfaßt werden sollen. Im angefochtenen Urteil heißt es dann aber weiter: Daß letzteres nicht der Sinn der Klausel sei, habe der Beklagte weder unter Beweis gestellt noch lägen Anhaltspunkte dafür vor; es sei sogar völlig unwahrscheinlich; infolgedessen bilde "mit dem Wortlaut" auch der Wegfall jeglicher Preisbindung für Grundstücke "Grundlage und Maßstab für die Anpassung".

Daß diese Ausführungen denkgesetzwidrig seien, kann der Revision nicht eingeräumt werden. Ersichtlich wollte der Berufsrichters die Frage, was der streitige Vertragsspassus bedeute, letzten Endes nicht unentschieden lassen, obgleich er zunächst von "Dahingestelltbleiben" sprach. Vielmehr hat er sich im weiteren Verlauf seiner Überlegungen für die zweite der angeführten beiden Auslegungsmöglichkeiten entschlossen, d.h. dafür, daß jener Passus nach dem Willen der Vertragsschließenden auch den Zustand, wie er nach einem Wegfall sämtlicher Preisbindungen auf dem Grundstücksmarkt bestehen wurde, habe regeln sollen; ursächlich für seinen Entschluß, die Klausel in diesem Sinne auszulegen, war neben dem Umstand, daß der Beklagte für eine gegenteilige Auslegung keinerlei Tatsachenstoff geliefert hatte, der Gedanke, ein solches Gegenteil widerspräche auch aller Wahrscheinlichkeit und

fände in dem festgestellten Sachverhalt keine Grundlage. Diese Auslegung - wonach also für die Erbbauzins-Anpassung maßgebend sein sollte, was in preisrechtlicher Hinsicht jeweils Rechtens sein würde, und nach Wegfall jeglicher Preisbindung eben die Preise auf dem freien Grundstücksmarkt den Ausschlag geben sollten - erweist sich als möglich und läßt keinen Rechtsverstoß erkennen.

Auf das, was die Revision gegen die erste Alternative - Überflüssigkeit der angeführten Worte - einwendet, kommt es angesichts des endgültigen Auslegungsergebnisses nicht mehr an. Fehlt es der Rüge, der Ausdruck "jeweils" könne schlechterdings nicht das Nichtbestehen preisrechtlicher Vorschriften umfassen; denn die - vom Tatrichter bejahte - Möglichkeit, damit sei die im Zeitpunkt der Anpassung geltende Rechtslage gemeint, die auch durch das Fehlen einer Preisbindung für Grundstücke gekennzeichnet sein könne, läßt sich nicht ausschließen und liegt sogar nahe. Ob das Berufungsgericht bei seiner Vertragsauslegung maßgeblich auf Beweisfälligkeit des Beklagten abgestellt hat oder ob nicht vielmehr die übrigen Erwägungen, insbesondere die völlige Unwahrscheinlichkeit eines abweichenden Vertragswillens, den Ausschlag gegeben hat, mag auf sich beruhen, da jedenfalls die Beweislastregeln entgegen der Ansicht der Revision nicht verletzt sind: Zwar stellt die Auslegung von Verträgen eine vom Richter zu erfüllende Aufgabe dar, die mit der Beweislast an sich nicht unmittelbar zu tun hat (BGH LM BGB § 133 B Nr. 1); ist aber eine für die Auslegung wesentliche Tatsache aus der Vertragsurkunde nicht ersichtlich - so verhält es sich hier mit

der Behauptung des Beklagten, die Vertragsschließenden seien von einem Bestehenbleiben der Preisbindung während der gesamten Erbbauzeit ausgegangen -, dann trifft die Partei, die sich auf diese Tatsache beruft, die Darlegungs- und Beweislast (BGHZ 20, 109, 111 f).

b) Die Revision rugt nach § 286 ZPO Nichtbeachtung des Umstandes, daß die Wohnung im Hause des Beklagten, die er anderweitig vermietet hat, nach wie vor preisgebunden ist und ihm dafür nur eine dem erhöhten Erbbauzins keineswegs entsprechende Kostenmiete gezahlt wird; mit Rücksicht hierauf, so meint sie, hätte auch dem Erhöhungsverlangen der Klägerin nicht in voller Höhe stattgegeben werden dürfen. Mit diesem bereits in den Vorinstanzen erhobenen Einwand hat sich jedoch das Berufungsgericht auseinandergesetzt und ihn für nicht stichhaltig erachtet: Der Erbbaurechtsvertrag biete keinen Anhalt dafür, daß zu den in § 3 genannten "preisrechtlichen Bestimmungen" auch die Bindung des Beklagten an eine Kostenmiete für die Einliegerwohnung zu rechnen sei (bei der nach seiner Ansicht der Erbbauzins eine wesentliche, die Wirtschaftlichkeit des Projekts beeinflussende Rolle spiele) und daß solche rechnerischen Erwägungen darunter verstanden worden wären. Diese Vertragsauslegung ist rechtsirrtumsfrei und bindet daher das Revisionsgericht. Die von der Revision demgegenüber hervorgehobenen Nachteile bei der Vermietung, wie sie dem Beklagten infolge der vertraglichen Regelung erwachsen, werden laut tatrichterlicher Würdigung bis zu einem gewissen Grade dadurch aufgewogen, daß er wegen der nach Vertragsabschluß noch jahrelang fortdauernden

Preisbindung für Grundstücke nur einen geringen Erbbauzins zu entrichten brauchte und die damals günstigeren Baupreise ausnutzen konnte.

8. Zu Unrecht erblickt die Revision in dem Erhöhungsverlangen der Klägerin einen Verstoß gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB). Das Berufungsgericht hat einem solchen Vorwurf des Beklagten auf Grund sorgfältiger Abwägung der beiderseitigen Interessen die innere Berechtigung abgesprochen, wobei es insbesondere einleuchtend auf die für ihn überaus günstige Auswirkung der vertraglichen Abreden über die ursprüngliche Erbbauzinshöhe hinwies; diese hätten ihm lange Zeit hindurch eine Dauernutzung des Grundstücks ermöglicht bei eigentümerähnlicher Stellung und ohne echten Kapitalaufwand, d.h. zu einem laufenden Entgelt, das mit allen sonstigen wirtschaftlichen Prinzipien im Widerspruch gestanden habe. Wenn die Revision dem entgegenhält, die Klägerin habe während jener Zeit nichts eingebüßt, weil sie sich trotz bestehender Preisbindung zum Vertrag entschlossen und dieser ihr auch die damals gesetzlich zulässige Nutzung eingebracht habe, ist das nicht stichhaltig; denn festgestelltermaßen hoffte die Klägerin bei Vertragsabschluß, die Grundstückspreise würden in absehbarer Zeit nicht mehr gebunden sein, und es ist nicht auszuschließen, daß sie sich bloß wegen dieser Erwartung zu einer für sie zunächst nicht vorteilhaften Erbbauzinsregelung bereit gefunden hat.

Für die Annahme der Revision, daß sogar § 138 BGB verletzt sein könne, fehlt es nach dem bisherigen Sach-

und Streitstand an jeder tatsächlichen Grundlage, zumal in subjektiver Hinsicht.

Mit den vorstehenden Ausführungen ist indessen noch keineswegs abschließend darüber entschieden worden, ob auch für die gesamte weitere Erbbauzeit ein Festhalten der Klägerin an der Vertragsregelung, wie sie das Oberlandesgericht im angefochtenen Urteil ausgelegt hat, nicht eines Tages doch zu einer unzumutbaren Belastung des Beklagten führen könnte.

9. Die Einrede der Verjährung (§ 222 BGB) haben die Vorinstanzen nur für das Jahr 1962 durchgreifen lassen, während nach ihrer Ansicht der Unterschiedsbetrag für 1963 rechtzeitig vor Ablauf der Vierjahresfrist des § 197 BGB eingeklagt worden ist. Das Landgericht insbesondere, auf dessen Ausführungen im Berufungsurteil Bezug genommen wird, erblickt hinsichtlich des letztgenannten Betrages eine Unterbrechung der Verjährung nach § 220 Abs. 2 BGB darin, daß die Klägerin mit Schreiben vom 6. April 1967 unter Anrufung des Schiedsgerichts ihren Schiedsrichter namhaft gemacht und den Beklagten zur Benennung des seinen aufgefordert habe.

Demgegenüber verweist die Revision darauf, daß das Schiedsgerichtsverfahren von den Parteien nicht weiterbetrieben worden (§ 211 Abs. 2 BGB) und am 18. Oktober 1967 durch Aufhebung des Schiedsvertrages die Klage zurückgenommen worden sei (§ 212 BGB); sie meint, damit scheide die Anwendbarkeit des § 220 Abs. 2 BGB aus. Das

trifft indessen nicht zu. Daß nach dieser Vorschrift mit der Aufforderung vom 6. April 1967 zunächst einmal eine Verjährungsunterbrechung eingetreten war, steht außer Zweifel. Ob und gegebenenfalls wann diese infolge Stillstands des Schiedsgerichtsverfahrens gemäß §§ 211 Abs. 2, 220 Abs. 1 BGB endete (der Beklagte hat die Behauptungen der Klägerin, daß sie ihn am 29. Juni 1967 erneut auffordert und am 31. August 1967 die Industrie- und Handelskammer um Benennung eines Obmanns gebeten habe, teils überhaupt nicht, teils nur unsubstantiiert bestritten), kann unentschieden bleiben, da mit dem Ende der Unterbrechung lediglich eine neue Verjährungsfrist zu laufen begonnen hätte (§ 217 BGB), die auf jeden Fall bei Erhebung der gegenwärtigen Klage noch nicht abgelaufen war. Was die Aufhebung des Schiedsvertrages im Oktober 1967 anbetrifft, so mag ihre Wirkung im Sinne von § 212 Abs. 1 BGB derjenigen einer Klagerücknahme gleichkommen, obgleich bei dem Schiedsgericht, wie der Beklagte selbst vorträgt (Berufungsbegründung S. 9), überhaupt noch keine Klage eingereicht worden war. Aber die ursprüngliche Rechtsfolge dieser Vorschrift - mit der Vertragsaufhebung galt die Unterbrechung als nicht erfolgt - ist im vorliegenden Fall gemäß § 212 Abs. 2 BGB nachträglich dadurch wieder beseitigt worden, daß die Klägerin vor Ablauf eines halben Jahres, nämlich am 18. Januar 1968, Klage vor dem Landgericht erhoben hat.

10. Die Revisionsrügen bringen somit das angefochtene Urteil nicht zu Fall. Da dieses auch keinen sonstigen von Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler aufweist, ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell