

3

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 242 Bb; ErbbauVO § 9

Zur Frage, ob - ohne vertragliche Anpassungsklausel -
ein Erbbauzins wegen Fortfalls der Geschäftsgrundlage
dem Kaufkraftschwund der Deutschen Mark (hier: in
der Zeit von 1957 bis 1972 oder 1973) anzupassen ist,
wenn die Parteien schon bei der Bestellung des Erbbau-
rechts eine jährliche Preissteigerungsrate von 2 %
erwartet haben.

BGH, Urt. v. 23. Januar 1976 - V ZR 76/74 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am

23. Januar 1976

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundender
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma W. D. S.-Bräu AG., B.,
P.-platz 1-1, vertreten durch den persönlich haftenden
Gesellschafter Fritz H., B., W.-
straße 1,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

g e g e n

die L. - und S.-Gesellschaft Baden-
Württemberg mbH, S., B.-straße 1, vertreten
durch den Geschäftsführer Rudolf H.,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

3

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das am 4. März 1974 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

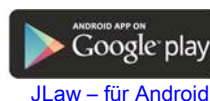
Die Klägerin hat durch notariellen Vertrag vom 28. Oktober 1957 für die Rechtsvorgängerin der Beklagten an vier Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 82 Ar und 82 qm ein bis zum 31. Dezember 2056 während des Erbbaurecht bestellt. In § 6 des Vertrages heißt es:

"Erbbauzins

- a) Als Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts hat die Erbbauberechtigte auf die Dauer des Rechts einen jährlichen Erbbauzins von 5 % aus dem Wert des Erbbaugrundstücks zu entrichten.



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



- b) Der Wert des Grundstücks beträgt 12,-- DM/qm und damit

für Parzelle:

- c) entsprechend dem Grundsatz lit. a und der Wertfeststellung lit. b beträgt der Erbbauzins jährlich für das Erbbaurecht an Parzelle ..."

Die Klägerin verlangt unter dem Gesichtspunkt einer nach Treu und Glauben gebotenen Anpassung an veränderte Umstände über den vereinbarten Erbbauzins hinaus einen weiteren Erbbauzins von 23 810,25 DM, und zwar in erster Linie für die Monate August bis Dezember 1972, hilfsweise auch für das Jahr 1973.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben, doch hat das Oberlandesgericht die Revision zugelassen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht hat eine vertragliche Grundlage für die Anpassung des Erbbauzinses an die veränderten Grundstückswerte oder an die veränderte Kaufkraft der Deutschen Mark verneint. Auf Grund der Erwägung, daß nach § 9 Abs. 2 ErbbauVO der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbaupfandzeit im voraus bestimmt sein muß, hat das Oberlandesgericht angenommen, die in § 6

unter Buchst. c) angeführten Beträge seien als Erbbauzins für die gesamte Dauer des Erbbaurechts festgesetzt worden. Aus dem Wortlaut sowie aus der Entstehungsgeschichte des Vertrages hat das Berufungsgericht des weiteren die Überzeugung gewonnen, die Vertragspartner hätten von der Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel bewußt abgesehen, so daß in Ermangelung einer Vertragslücke für eine ergänzende Vertragsauslegung kein Raum sei.

2. Eine Anpassung des Erbbauzinses wegen Fehlens oder Fortfalls der Geschäftsgrundlage hat das Berufungsgericht gleichfalls abgelehnt.

a) Die irrige Meinung der Klägerin, daß auch eine schuldrechtliche Wertsicherungsklausel nicht vereinbart werden könne, weil eine Gold- oder Weizenklausel unzulässig sei, sei nicht in die gemeinsamen Grundlagen des Geschäftswillens aufgenommen worden und mithin, selbst wenn sie zutage getreten wäre, unbeachtliches einseitiges Motiv der Klägerin geblieben.

Daß insoweit etwa beide Vertragspartner geirrt hätten, hat das Berufungsgericht als nicht bewiesen angesehen, weil die Rechtsvorgängerin der Beklagten unstreitig schon früher Erbbaurechtsverträge mit Wertsicherungsklauseln abgeschlossen hatte. Es lasse sich, so hat das Oberlandesgericht weiter ausgeführt, auch nicht weiter feststellen, daß sie etwa später durch eine entsprechende Erklärung des Notars zu der irrigen Annahme veranlaßt worden sei, neben einem für die ganze Dauer des Erbbau-

rechts fest bestimmten Erbbauzins könne nicht die schuldrechtliche Verpflichtung begründet werden, von Zeit zu Zeit den Erbbauzins veränderten Umständen anzupassen.

b) Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Geschäftsgrundlage auch weder infolge der Änderung des Grundstückswertes noch infolge der Geldentwertung entfallen; denn mit einer Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse während der Vertragsdauer sei von vornherein zu rechnen gewesen. Schon in der Zeit von 1950 bis 1957 habe sich der Preisindex für die Lebenshaltungskosten um 15,25 % erhöht, so daß für die folgenden 15 Jahre (bis 1972) ein weiterer Kaufkraftschwund von mindestens 30 % zu erwarten gewesen sei. Tatsächlich seien die Lebenshaltungskosten in diesen 15 Jahren zwar um etwa 52,4 % gestiegen, doch falle eine solche Steigerung, die "noch nicht einmal doppelt so stark wie erwartet" sei, noch in den Risikobereich der Klägerin; solange der vereinbarte Erbbauzins nicht um erheblich mehr als die Hälfte seines ursprünglichen Wertes gesunken sei, lasse sich auch nicht sagen, daß er schlechterdings nicht mehr als Gegenleistung angesehen werden könne und deshalb der Klägerin das Festhalten an der ursprünglichen Vereinbarung unzumutbar sei.

II.

1. Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht im schriftlichen Verfahren entschieden habe, obwohl das Einverständnis der Parteien, wie sie meint, hinfällig geworden und im übrigen in unzulässiger Weise an eine Bedingung geknüpft worden sei.

Der Angriff geht fehl.

a) Die Einwilligung war unbedingt erklärt. In der Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 8. Februar 1974 heißt es am Schluß:

"Beide Parteien sind damit einverstanden, daß von dem Zeugen Dr. M. [REDACTED] eine schriftliche Äußerung eingeholt wird.

Die Parteien erklären sich alsdann mit Entscheidung ohne weitere mündliche Verhandlung einverstanden."

Ausweislich dieses Protokolls haben die Parteien in zwei selbständigen Prozeßhandlungen jeweils ihr Einverständnis erklärt: zum einen mit der Einholung einer schriftlichen Zeugenerklärung (§ 377 Abs. 4 ZPO), zum anderen ("alsdann") mit dem Erlaß einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren. Gegen ein solches Vorgehen bestehen verfahrensrechtlich keine Bedenken. Vielmehr handelt es sich um einen typischen Anwendungsfall des § 128 Abs. 2 ZPO; denn die Vorschrift soll gerade für die Fälle, in denen das mündliche Verfahren eine bloße Formsache darstellt, wenn z.B. für die abschließende Entscheidung nur noch die Erteilung einer Auskunft oder die Vorlage einer bestimmten Urkunde erforderlich ist, eine Vereinfachung und Abkürzung des Verfahrens ermöglichen (BGHZ 18, 61, 62).

b) Der Senat hat auch die weiteren Verfahrensrügen geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

2. Die Revision bemängelt weiter, daß das BU nicht im Wege der Auslegung angenommen habe, daß der Erbbauzins an die veränderten Grundstückswerte oder an die veränderte Kaufkraft der Deutschen Mark anzupassen sei.

a) Soweit sich die Revision gegen die Vertragsauslegung wendet, wonach § 6 a dahin zu verstehen ist, daß der jährliche Erbbauzins 5 % des Werts beträgt, den das Erbbaugrundstück zur Zeit des Vertragsschlusses hatte und der unter Buchst. b mit 12 DM je qm angegeben ist, ist die Rüge unbegründet. Die tatrichterliche Auslegung eines Individualvertrags ist für den Revisionsrichter grundsätzlich bindend (§ 561 ZPO). Die Auslegung des Berufungsgerichts verletzt auch weder Denkgesetze oder Erfahrungssätze noch läßt sie wesentlichen Prozeßstoff außer Acht. Insbesondere hat der Berufungsrichter zu dem Umstand Stellung genommen, daß die Kalkulationsgrundlage für den Erbbauzins in den Vertrag aufgenommen worden ist; ebenso hat er die Entstehungsgeschichte des Vertrages berücksichtigt.

b) Auch die Möglichkeit einer ergänzenden Vertragsauslegung hat das Berufungsgericht entgegen der Ansicht der Revision rechtsfehlerfrei verneint. Maßgebend hierfür ist die revisionsrechtlich unangreifbare Feststellung, daß die Parteien von der Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel bewußt abgesehen haben und der Vertrag daher keine Lücke enthält, die durch eine ergänzende Auslegung ausgefüllt werden könnte. Diese Feststellung ist nicht, wie die Revision meint, mit der Erklärung des Vertreters der

3

Klägerin Ha [REDACTED] vom 8. Februar 1974 unvereinbar, wonach ihm von einer der heute üblichen Wertsicherungsklauseln damals nichts bekannt gewesen sei; denn Habisreitinger hat, worauf das Berufungsgericht in rechtlich bedenkenfreier Weise abgestellt hat, zugleich erklärt, nach Belehrung durch den Notar, daß eine Gold- und Weizenklausel nicht möglich sei, hätten sie (d.h. die beiden Prokuristen der Klägerin) sich damit abgefunden, den Vertrag ohne eine entsprechende Sicherung zu schließen. Ist hiernach davon auszugehen, daß die Vertragspartner das Problem der Wertsicherung bei Vertragsschluß erkannt und dennoch nicht vertraglich geregelt haben, so fehlt es in der Tat an einer Vertragslücke als Mindestvoraussetzung einer ergänzenden Vertragsauslegung.

3. Endlich beanstandet die Revision, daß das Berufungsgericht die Erhöhung des Erbbauzinses nicht wenigstens wegen Fehlens oder Fortfalls der Geschäftsgrundlage angenommen habe.

a) Die Revision meint, zur Annahme einer Geschäftsgrundlage genüge es, daß die Vertreter der Klägerin - für die Vertreter der Rechtsvorgängerin der Beklagten erkennbar und von ihnen nicht beanstandet - bei den Vertragsverhandlungen ihren Willen bekundet hätten, den Erbbauzins an den Grundstückswert anzupassen, und daß sie von einer entsprechenden Klausel nur deshalb Abstand genommen hätten, weil ihnen versichert worden sei, eine solche Klausel sei unzulässig. Die Revision übersieht, daß die Klägerin nach bindender tatrichterlicher Würdigung die spätere Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Umstände nicht als Voraussetzung für das

Zustandekommen des Vertrages angesehen, sondern sich mit dem Fehlen einer entsprechenden Klausel abgefunden hat.

b) Die weitere Annahme der Revision, die Geschäftsgrundlage sei auch deshalb weggefallen, weil sich das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung grundlegend geändert habe, steht im Widerspruch zu den Grundsätzen, die der erkennende Senat in seinem Urteil vom 29. März 1974, V ZR 128/72, NJW 1974, 1186 herausgearbeitet hat und von denen abzugehen auch die von der Revision angeführte Entscheidung des OLG Hamburg vom 22. Februar 1973 (MDR 1973, 851) keinen Anlaß gibt. Wie der Senat mehrfach entschieden (LM BGB § 242 Bb Nr. 34, Nr. 39 und Nr. 49) und zuletzt in seinem Urteil vom 29. März 1974 ausgesprochen hat, geht es grundsätzlich nicht an, bei Verträgen ohne Anpassungsklausel, aber mit sehr langer Laufzeit (dort wie hier: 99 Jahre) unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage das von einem Vertragspartner eingegangene Risiko auf den anderen abzuwälzen und damit im Ergebnis eine stillschweigende Währungsgleitklausel in den Vertrag hineinzuinterpretieren. Die gegenteilige Auffassung würde zu einer bedenklichen Aufweichung des Grundsatzes der Vertragstreue und zu nicht abzusehenden, der Rechtssicherheit abträglichen Folgen im Grundstücksverkehr führen. Von den - anders gelagerten und hier nicht interessierenden - Fällen von Dauerleistungen mit Versorgungscharakter (vgl. hierzu auch den Hinweis in BGHZ 61, 31, 36) abgesehen, rechtfertigt eine Äquivalenzstörung es nur

ausnahmsweise, sich einseitig von vertraglichen Regelungen loszusagen, und zwar dann, wenn das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung so stark gestört ist, daß das von jedem Vertragsbeteiligten zu tragende Risiko weit überschritten und es dem benachteiligten Partner unmöglich wird, in jener Regelung sein eigenes Interesse auch nur annähernd noch gewahrt zu sehen (grundsätzlich zustimmend: Horn, Geldwertveränderungen, Privatrecht und Wirtschaftsordnung, Schriftenreihe der Juristischen Studiengesellschaft Karlsruhe, Heft 122, S. 45).

Mit diesen Grundsätzen steht es in Einklang, wenn das Berufungsgericht annimmt, die Steigerung der Lebenshaltungskosten innerhalb von 15 Jahren (1957 - 1972) um etwa 52,4 % erfordere (noch) keine Anpassung. Dabei ist zu berücksichtigen, daß nach den tatrichterlichen Feststellungen die Parteien eine Preissteigerungsrate von jährlich 2 % - mithin für den hier maßgeblichen Zeitraum von 15 Jahren in Höhe von 30 % - erwartet haben. Eine andere Würdigung ist auch dann nicht geboten, wenn man, wie von der Klägerin hilfsweise geltend gemacht, das Jahr 1973 in die Betrachtung einbezieht.

Wenn die Revision demgegenüber meint, die im Senatsurteil vom 29. März 1974 dargelegten Grundsätze seien auf den vorliegenden Fall nicht anzuwenden, weil er sich von jenem dadurch unterscheide, daß hier der Eigentümer bei den Vertragsverhandlungen von einer Sicherung des Erbbauzinses im Verhältnis zum Grundstückswert gesprochen habe, so kann dem schon deswegen

nicht gefolgt werden, weil es an einer entsprechenden Feststellung im angefochtenen Urteil (und auch bereits an einem dahingehenden Sachvortrag im zweiten Rechtszuge) fehlt. Der Hinweis der Revision auf das Urteil des VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs vom 26. November 1975 - VIII ZR 267/73 - geht schon deswegen fehl, weil dort eine Spannungsklausel vereinbart worden war und es um die - dem Tatrichter überlassene - nähere Bestimmung des von den Vertragsparteien verwendeten Merkmals eines "Währungszerfalls" ging.

4. Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin erkennen läßt, ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Offterdinger

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Hagen