BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 81/14

Verkündet am:
19. Dezember 2014
Lesniak,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Dezember 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richter Dr. Czub, Dr. Kazele und Dr. Göbel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 27. Februar 2014 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 14. April 1970 bestellten die Rechtsvorgänger der Klägerinnen dem Rechtsvorgänger der Beklagten an ihrem im Außenbereich gelegenen Grundstück ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren. § 5 des Vertrages enthält folgende Regelung:

> „Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Erbbaugrundstück gemäß den in der Gemeinde (...) geltenden Bauplanungsvorschriften zu bebauen. Er kann das unbebaute oder bebaute Grundstück einschl. der errichteten Gebäude an Dritte vermieten oder in sonstiger Weise zum Gebrauch überlassen."

2 Als Erbbauzins wurde ein jährlich zu zahlender Betrag von 3.278 DM mit einer Wertsicherungsklausel vereinbart. Nach dieser verändert sich der Erbbauzins, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden herausge-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

gebene Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Basis 1962 = 100) oder ein an dessen Stelle tretender Preisindex gegenüber dem Stande vom 1. April 1970 um mehr als 10% nach oben oder unten verändert, in dem gleichen prozentualen Verhältnis.

3 Die Wertsicherungsklausel wurde von der Landeszentralbank genehmigt. Die nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung für den Erbbaurechtsvertrag erforderliche Bodenverkehrsgenehmigung wurde erteilt.

4 Im März 2012 informierten die Klägerinnen die Beklagte über eine Anpassung des Erbbauzinses und bezifferten den ab April 2012 zu zahlenden Betrag auf jährlich 5.221,74 €.

5 Die Klägerinnen haben die Beklagte auf Zahlung rückständigen Erbbauzinses in Höhe von 2.153,74 € nebst Zinsen und ab dem 1. April 2013 auf die quartalsweise Zahlung eines Erbbauzinses in Höhe von 1.305,44 € in Anspruch genommen. Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 2.138,40 € nebst Zinsen sowie von 1.301,60 € quartalsweise ab dem 1. April 2013 verurteilt. Die Berufung der Beklagten ist insoweit ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerinnen beantragen, verfolgt die Beklagte ihr Ziel der Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Das Berufungsgericht meint, das Erbbaurecht sei wirksam bestellt worden. Die Bestellung könne zum Zweck einer erst in der Zukunft beabsichtigten Bebauung erfolgen. Vorliegend beziehe es sich hinreichend deutlich auf die

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Errichtung eines Bauwerks. Dessen Art und Umfang sei hinreichend bezeichnet, weil mit den in der genannten Gemeinde geltenden Bauplanungsvorschriften eine ausreichend objektive, jedermann zugängliche Bezugsgrundlage gewählt worden sei. Der Umstand, dass eine Bebauung tatsächlich nicht erfolgt und seit längerem nicht mehr möglich sei, stehe dem Bestand des Erbbaurechts nicht entgegen. Ein Erbbaurecht erlösche nicht deshalb, weil sich nach der Bestellung die Erwartung der Bebaubarkeit des Grundstücks zerschlagen habe.

7 Die Klägerinnen könnten einen erhöhten Erbbauzins verlangen. Die aus der Anpassungsklausel folgende Erhöhung sei nicht an der Billigkeitsschranke des § 9a ErbbauRG zu messen, da die Vorschrift ein zu Wohnzwecken errichtetes Bauwerk voraussetze, woran es fehle. Die Anpassung des Erbbauzinses sei auch im Übrigen nicht zu beanstanden. Bei dem Kauf von Bauerwartungsland habe in der Regel der Käufer das Risiko zu tragen, ob und wann sich die Erwartung künftiger Bebaubarkeit erfülle. Für den Kauf eines sich auf Bauerwartungsland beziehenden Erbbaurechts gelte nichts anderes. Sei das Erbbaurecht sach- und rechtsmängelfrei verschafft worden, trage der Inhaber des Erbbaurechts ebenfalls das Risiko, wenn die erwartete Bebaubarkeit des Grundstücks nicht eintrete. Es sei dessen Sache, eine das Verwendungsrisiko begrenzende Regelung in dem Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren. Hinzu komme, dass die erteilte Bodenverkehrsgenehmigung ungenutzt geblieben und dies ausschließlich in den Risikobereich des damaligen Erbbauberechtigten gefallen sei.

II.

8 Das hält rechtlicher Nachprüfung stand.

9 1. Das Berufungsgericht geht rechtsfehlerfrei davon aus, dass die Regelung in § 5 des notariellen Vertrages vom 14. April 1970 den Inhalt des Erbbaurechts ausreichend und daher wirksam bestimmt.

10 a) Der gesetzlich nur allgemein bestimmte Inhalt des Erbbaurechts als eines Rechts, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG), bedarf im Bestellungsvertrag zwar einer näheren Bezeichnung nach Art und Umfang der zulässigen Bebauung, jedoch nur mit solcher Genauigkeit, dass deutlich wird, wie die Bebauung ungefähr beschaffen sein soll und ob es sich bloß um ein oder um mehrere Bauwerke handelt. Die Anforderungen an die Bezeichnung dürfen dabei nicht überzogen werden, da dies ohne Not die Bestellung eines Erbbaurechts ausschließen würde, wenn sich der Erbbauberechtigte nicht bereits im Vertrag auf die Art der Bebauung festlegen will oder kann. Daher hat es der Senat als ausreichend angesehen, wenn die dingliche Einigung die Errichtung von Gebäuden nach Maßgabe eines künftigen Bebauungsplans gestattet (Urteil vom 12. Juni 1987 - V ZR 91/86, BGHZ 101, 143, 146 f.). Dies gilt auch, wenn sich die Vertragsparteien darauf verständigt haben, dass jedes baurechtlich zulässige Bauwerk errichtet werden darf (Senat, Urteil vom 22. April 1994 - V ZR 183/93, BGHZ 126, 12, 14 f.), wobei auch eine dynamische Verweisung auf das öffentliche Bauplanungsrecht erfolgen kann (Senat, Urteil vom 23. Mai 2014 - V ZR 208/12, NJW 2014, 3439 Rn. 25).

11 b) Gemessen daran ist die Auffassung des Berufungsgerichts, die Regelung in § 5 Satz 1 des notariellen Vertrages vom 14. April 1970 bezeichne das zu errichtende Bauwerk in hinreichend bestimmtem Maß, nicht zu beanstanden. Eine Bezeichnung, die - wie hier - dem Erbbauberechtigten das Recht einräumt, jedes nach dem öffentlich-rechtlichen Baurecht zulässige Bauwerk auf dem Grundstück zu errichten, ermöglicht nach der Rechtsprechung des Senats die

Feststellung, ob das Bauwerk bei Erstreckung des Erbbaurechts auf einen für die Bebauung nicht benötigten Teil des Grundstücks gemäß § 1 Abs. 2 ErbbauRG wirtschaftlich die Hauptsache bleibt (Urteil vom 12. Juni 1987 - V ZR 91/86, BGHZ 101, 143, 146 f. mwN). Ebenso gewährleistet sie, dass zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem sowie etwaigen Rechtsnachfolgern hinreichende Klarheit über Inhalt und Umfang der Berechtigung zur Nutzung des Grundstücks besteht (vgl. Senat, Urteil vom 22. April 1994 - V ZR 183/93, BGHZ 126, 12, 15 mwN).

12 2. Die Frage, ob ein Erbbaurecht wirksam entstehen kann, wenn schon im Zeitpunkt der Bestellung ein dauerndes öffentlich-rechtliches Bauverbot die Nutzung des Erbbaugrundstücks als Baugrund hindert, hat der Senat verneint (Urteil vom 12. Juni 1987 - V ZR 91/86, BGHZ 101, 143, 147 f.; Urteil vom 20. Dezember 1985 - V ZR 263/83, BGHZ 96, 385, 388). Ob daran angesichts der geäußerten Kritik (Kohler, JR 1989, 317, 318 f.) festzuhalten ist, bedarf vorliegend keiner Entscheidung. Eine solche Fallkonstellation liegt hier nicht vor.

13 Allein die Lage des Grundstücks im Außenbereich rechtfertigt noch nicht die Annahme eines dauernden öffentlich-rechtlichen Bauverbotes, das bereits zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts bestanden hat. Das Berufungsgericht verweist zu Recht darauf, dass auch nach § 35 Abs. 2 BBauG aF bestimmte Bauvorhaben im Einzelfall zulässig waren und für das ebenfalls im Außenbereich gelegene Nachbargrundstück der Beklagten eine Bebauung genehmigt worden ist. Dass sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts ein Flächennutzungsplan in der Aufstellungsphase befand, der das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche ausweist, führt ebenfalls zu keiner anderen Betrachtung. Zu einer verbindlichen Aufstellung des Flächennutzungsplans ist es nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht gekommen. Hinzu kommt, dass die

Einigung über die Bestellung des Erbbaurechts an Grundstücken im Außenbereich nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung zu ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung bedurfte, die nach § 20 Abs. 1 BBauG aF nur versagt werden konnte, wenn die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung des Grundstücks mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar gewesen wäre. Diese rechtliche Voraussetzung für die - hier erfolgte - Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung deckte sich mit den Maßstäben, die gemäß § 35 Abs. 1 und 2 BBauG aF für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich galten (BVerwG, BVerwGE 18, 242, 245 f.; 20, 127, 130). Der Genehmigungsvorbehalt des § 19 Abs. 2 BBauG aF gab der Verwaltung die rechtliche Handhabe, im öffentlichen Interesse die Bebauung schon zu einem möglichst frühen Zeitpunkt in geordnete Bahnen zu lenken. Zugleich enthielt das Institut der Bodenverkehrsgenehmigung eine Schutzfunktion für die Beteiligten des genehmigungsbedürftigen Rechtsvorganges (vgl. Senat, Urteil vom 12. Juni 1987 - V ZR 91/86, BGHZ 101, 143, 152 f.). Gemäß § 21 Abs. 1 BBauG aF bewirkte die Bodenverkehrsgenehmigung, dass ein Bauantrag, der innerhalb von drei Jahren seit der Erteilung der Genehmigung gestellt wurde, nicht mit der Begründung abgelehnt werden durfte, das Vorhaben sei mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Die Bodenverkehrsgenehmigung kam daher - entgegen der Ansicht der Revision - einer vorweggenommenen Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens gleich (BVerwG, BVerwGE 18, 242, 245; 19, 82, 84; 20, 127, 130; 48, 242, 245; NJW 1969, 73; Schrödter, Bundesbaugesetz, 2. Aufl. 1969, § 19 Rn. 2; Fickert, Zulässigkeit von Bauvorhaben, 2. Aufl. 1968, § 35 Rn. 306). Auch vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Grundstück im Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts nicht bebaubar war.

14 3. Das Erbbaurecht ging auch nicht deshalb unter, weil die Bebaubarkeit des Grundstücks nach der Bestellung des Erbbaurechts entfallen ist. Anders als bei einer Dienstbarkeit, deren Ausübung objektiv und endgültig unmöglich ist (Senat, Urteil vom 24. Februar 1984 - V ZR 177/82, NJW 1984, 2157, 2158 mwN), führt dies nicht zu dem Erlöschen des Erbbaurechts. Dieses stellt ein grundstücksgleiches Recht dar und unterscheidet sich damit von der Dienstbarkeit. Es ist wie ein Grundstück zu behandeln (§ 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG) und ebenso wie dieses eigenständig belastbar und veräußerlich. Damit hat der Erbbauberechtigte eine dem Grundeigentümer ähnliche - wenn auch durch den Inhalt des Erbbaurechts beschränkte - Rechtsstellung. Ist das Erbbaurecht wirksam entstanden, so ist sein Fortbestand, genauso wie der des Grundeigentums, unabhängig davon, ob das Recht ausgeübt werden kann. Ein Untergang des Erbbaurechts käme in der Auswirkung einer dem Verbot des § 1 Abs. 4 ErbbauRG widersprechenden Bindung an eine auflösende Bedingung gleich (Senat, Urteil vom 12. Juni 1987 - V ZR 91/86, BGHZ 101, 143, 148 f.).

15 4. Das Berufungsurteil hält der rechtlichen Nachprüfung auch stand, soweit den Klägerinnen der erhöhte Erbbauzins zugesprochen worden ist.

16 a) Rechtsfehlerfrei und von der Revision nicht beanstandet führt das Berufungsgericht aus, dass das Erhöhungsverlangen der Klägerinnen nicht an den Voraussetzungen des § 9a ErbbauRG scheitert. Die Vorschrift will den Erbbauberechtigten schützen, der ein auf Grund eines Erbbaurechts errichtetes Bauwerk zu Wohnzwecken nutzt. Für ihn stellt sich der Erbbauzins wirtschaftlich als Miete des Grundstücks dar, die er grundsätzlich aus einem Einkommen zu bezahlen hat. Eine Erhöhung des Erbbauzinses verzerrt die Relation zwischen dem Wert des Grundstücks, den Wirtschafts- und Währungsverhältnissen und

dem Einkommen des Erbbauberechtigten im Ausgangspunkt nicht, soweit letzteres in die Berechnung des Anpassungsbetrages einfließt und die Erhöhung des Grundstückswertes hierüber nicht hinausgeht. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber durch § 9a ErbbauRG Regelungen zur Anpassung des Erbbauzinses an die Änderung des Grundstückswertes die Wirksamkeit versagt, soweit diese unbillig sind (Senat, Urteil vom 11. Dezember 2009 - V ZR 110/09, NZM 2010, 253 Rn. 15). Die Vorschrift bildet daher keine Grundlage für eine allgemeine Billigkeitskontrolle von Erbbauzinsanpassungen. Sie zielt auf einen besonderen Fall, der hier nicht vorliegt.

17 b) Ohne Rechtsfehler weist das Berufungsgericht ferner darauf hin, dass die Klägerinnen nicht wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB) daran gehindert sind, die geltend gemachte Anpassung des Erbbauzinses zu verlangen.

18 aa) Bei den gegenseitigen, entgeltlichen Verträgen gehört der Gedanke der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung zur Geschäftsgrundlage, auch wenn dies bei den Vertragsverhandlungen nicht besonders angesprochen oder bedacht worden ist. Die Äquivalenz der in einem Erbbaurechtsvertrag vereinbarten gegenseitigen Leistungen ist dann gegeben, wenn der Erbbauzins dem Wert des Erbbaurechts entspricht. Der Erbbauzins ist dem Recht zur baulichen Nutzung wirtschaftlich gleichwertig, wenn sich seine Höhe an dem Wert der dem Erbbauberechtigten gewährten Nutzungsmöglichkeit ausrichtet (Senat, Urteil vom 23. Mai 2014 - V ZR 208/12, NJW 2014, 3439 Rn. 18 ff. mwN). Für die Berücksichtigung einer Störung der Geschäftsgrundlage ist allerdings kein Raum, wenn sich damit ein Risiko verwirklicht hat, das nach der vertraglichen Regelung in den Risikobereich einer Partei fällt. In einem solchen Fall muss sich die Partei, die dieses Risiko übernommen hat, an dem Vertrag festhalten lassen (Senat, Urteil vom 23. Mai 2014 - V ZR 208/12, NJW 2014, 3439 Rn. 22;

vgl. auch Urteil vom 21. Februar 2014 - V ZR 6/13, Grundeigentum 2014, 585 Rn. 22 jeweils mwN).

19 bb) Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, wonach eine solche Risikoübernahme durch den Erbbauberechtigten vorliegt, ist revisionsrechtlich nur darauf überprüfbar, ob Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt oder wesentliche Umstände nicht beachtet worden sind (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 23. Mai 2014 - V ZR 208/12, NJW 2014, 3439 Rn. 8 mwN), und in diesem Rahmen nicht zu beanstanden.

20 Das Berufungsgericht geht ohne Rechtsfehler davon aus, dass den Vertragsparteien das Risiko einer Unbebaubarkeit des Grundstücks bewusst war. Dies folgt nicht nur aus der Lage des Grundstücks im Außenbereich. Das Berufungsgericht verweist ferner auf den zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, der das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche auswies, und auf die gegenüber dem ursprünglichen Vertragsentwurf veränderte Fassung von § 5 Satz 2 des Vertrages, in der Nutzungsmöglichkeiten auch für das unbebaute Grundstück angesprochen werden.

21 In Einklang mit der Rechtsprechung des Senats nimmt das Berufungsgericht ferner an, dass in der Regel der Käufer bei dem Erwerb eines sich auf Bauerwartungsland beziehenden Erbbaurechts das für ihn erkennbare Risiko übernimmt, ob und wann sich die Erwartung künftiger Bebaubarkeit erfüllt. Insoweit geht derjenige, der ein Erbbaurecht in Kenntnis des Umstandes erwirbt, dass das betreffende Grundstück nach öffentlichem Planungsrecht (noch) nicht oder nur für einen kurzen Zeitraum bebauungsfähig ist, in gleicher Weise wie ein Grundstückskäufer die Gefahr einer womöglich dauernden Unbebaubarkeit

ein. Bei der Langfristigkeit von Erbbaurechten - im vorliegenden Fall 99 Jahre - liegt die wirtschaftliche Tragweite des Entschlusses, ein solches Recht in der bloßen Erwartung späterer (ggf. erneuter) Bebaubarkeit zu erwerben, auf der Hand. Dieses Risiko darf dem Erbbaurechtskäufer nicht zu Lasten des Verkäufers abgenommen werden. Es ist vielmehr Sache des Käufers, eine das Verwendungsrisiko begrenzende Regelung in dem schuldrechtlichen Erbbaurechtsvertrag zu treffen. Zwar kann sich der Erbbaurechtskäufer nicht durch einen Rücktrittsvorbehalt absichern (§ 1 Abs. 4 ErbbauRG); er kann aber jedenfalls die Höhe des Erbbauzinses von dem Eintritt der Bebaubarkeit abhängig machen (Senat, Urteil vom 12. Juni 1987 - V ZR 91/86, BGHZ 101, 143, 151 f. mwN).

22 5. Ohne Rechtsfehler nimmt das Berufungsgericht schließlich an, dass die Ansprüche der Klägerinnen weder verjährt noch verwirkt sind. Angriffe werden hiergegen auch nicht erhoben.

III.

23 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann Schmidt-Räntsch Czub

Kazele Göbel

Vorinstanzen:
LG Bielefeld, Entscheidung vom 17.06.2013 - 6 O 20/13 -
OLG Hamm, Entscheidung vom 27.02.2014 - I-5 U 118/13 -