

7

2050 057
BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_93/65

URTEIL

Verkündet am

18. Oktober 1968
Wüst, Justiz-
hauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Gutsbesitzers Heinrich Wilhelm D [REDACTED]
in W [REDACTED]-D [REDACTED], D [REDACTED] Str. [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Eheleute Betonmeister Alfred S [REDACTED] und
Margarete S [REDACTED] geb. Sb [REDACTED] in
W [REDACTED]/S [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 26. Februar 1965 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Großvater des Klägers, der Gutsbesitzer Heinrich D■■■■, der inzwischen verstorben und durch den Kläger beerbt worden ist, bestellte den beklagten Eheleuten durch notariellen Vertrag vom 15. September 1952 an einem ihm gehörigen Grundstück ein Erbbaurecht. Das Grundstück lag in der Gemarkung D■■■■ und war 1 528 qm groß. Nach dem Vertrag hatten die Beklagten dem jeweiligen Grundstückseigentümer einen Erbbauzins von jährlich 60 DM zu zahlen. Die Beklagten errichteten auf dem landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Grundstück ein Wohnhaus und legten auf der übrigen Fläche einen Garten an.

Der Kläger begehrt Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner zu Zahlung eines Erbbauzinses von jährlich 382 DM seit dem 1. Januar 1964 statt der im Vertrag vereinbarten 60 DM. Auf den rechtlichen Gesichtspunkt

- 3 -

des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gestützt macht er geltend, der Großvater des Klägers sei bei Geschäftsabschluß von der Vorstellung ausgegangen, auf den Vertrag seien die Preisvorschriften anzuwenden; der Preisstopp werde auch auf absehbare Zeit nicht aufgehoben und der Realwert des vereinbarten Erbbauzinses werde sich in abschbarer Zeit nicht wesentlich ändern. Diese (irrigen) Vorstellungen seien Geschäftsgrundlage des Vertrages gewesen. Nach dem Wegfall des Preisstopps seien insbesondere solche Grundstücke, die wie die den Beklagten zu Erbbaurecht überlassenen nahe der Stadt lägen, erheblich im Preis gestiegen. Die Deutsche Mark habe in der Zeit von 1953 bis 1963 18 % ihrer Kaufkraft eingebüßt. Von einer Gleichwertigkeit der vertraglich vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen könne hiernach keine Rede mehr sein. Statt des vereinbarten Erbbauzinses von 0,039 DM sei jetzt ein Zins von 0,25 DM - jeweils je Quadratmeter und Jahr - angemessen.

Die Beklagten sind diesen Ausführungen entgegengetreten. Sie machen u.a. geltend, ihre Gegenleistung habe sich nicht auf den Erbbauzins beschränkt. Sie hätten vielmehr, von der Verpflichtung zur Erhaltung der zu errichtenden Baulichkeiten abgesehen, das früher öde, felsige und mit Abraum von früheren Bergbaubetrieben bedeckte Gelände unter großen Aufwendungen bebaubar und urbar gemacht.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter, während die Beklagten um Zurückweisung des Rechtsmittels bitten.



Entscheidungsgründe:

I.

In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats und der im Schrifttum herrschenden Auffassung geht das Berufungsgericht davon aus, daß § 9 Abs. 2 Satz 1 Erbbaurechtsverordnung, wonach der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus feststehen muß, der Wirksamkeit schuldrechtlicher Vereinbarungen über eine Anpassung des Erbbauzinses an geänderte Verhältnisse nicht entgegensteht (vgl. Urteile des erkennenden Senats vom 10. November 1967, V ZR 105/67, MDR 1968, 137 = WM 1967, 1220; vom 20. März 1964, V ZR 46/63 WM 1964, 561; BGHZ 22, 220; vom 23. Oktober 1957, V ZR 270/56, RdL 1958, 7; Ingenstau, ErbbauVO 3. Aufl. § 9 Rdn. 18 mit weiteren Nachweisen; a.A. Huber, NJW 1952, 687; Holtzmann, NJW 1967, 915). Von dieser Auffassung abzugehen sieht der Senat keinen Anlaß. Auch dagegen bestehen keine Bedenken, daß die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage auf die Vereinbarung eines Erbbauzinses anzuwenden sind (vgl. Urteile des Senats vom 12. Dezember 1952, V ZR 99/51, LM BGB § 157 - D - Nr. 1, und das bereits genannte Urteil vom 23. Oktober 1957).

II.

1. Das Berufungsgericht hat die Frage des Fehlens oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage unter zwei verschiedenen Gesichtspunkten geprüft.

a) Es ist zunächst unter Hinweis auf das Urteil des Senats vom 14. Juli 1953, V ZR 72/52 LM BGB § 242 (Bb.) Nr. 18 davon ausgegangen, daß die Geschäftsgrundlage gebildet werde durch die bei Vertragsabschluß zutage getretenen, dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen (hier fehlt im Berufungsurteil: der einen Vertragspartei oder die gemeinschaftlichen Vorstellungen) beider Vertragsparteien vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf diesen Vorstellungen aufbaut.

Als hier in Betracht kommende Vorstellungen dieser Art hat es zunächst in Erwägung gezogen, daß die Vertragsparteien davon ausgegangen seien, die zur Zeit des Vertragsabschlusses für die Bemessung des Erbbauzinses maßgeblichen Umstände - insbesondere der Grundstückswert und der allgemeine Zinssatz - blieben für die Vertragsdauer unverändert. Der Kläger habe indessen selbst vortragen, er könne nicht ernsthaft die Behauptung aufstellen, daß sein Großvater nach den Erfahrungen aus zwei Weltkriegen und zwei Währungszusammenbrüchen derartige Vorstellungen gehegt habe.

Das Berufungsgericht geht sodann auf die Behauptung des Klägers ein, sein Großvater habe sich bei der Bemessung des Erbbauzinses von der Vorstellung leiten lassen, auf absehbare Zeit werde die aus der Preisstoppverordnung sich ergebende Preisgebundenheit für Grundstücke nicht aufgehoben und der Realwert des Erbbauzinses sich nicht verschlechtern. Es sieht die Richtigkeit dieser Behauptungen aus näher dargelegten Gründen als sehr zweifelhaft an; es vermißt auch einen Beweisantritt des Klägers

und überdies die für die Schlüssigkeit des Vortrags erforderliche weitere Behauptung, daß derartige Vorstellungen des Rechtsvorgängers des Klägers den - im Rechts- und Grundstückswesen nicht bewanderten - Beklagten mindestens erkennbar gewesen und von ihnen nicht beanstandet worden seien. Der Großvater des Klägers, so führt das Berufungsgericht weiter aus, sei als Gutsbesitzer ein in Grundstücksfragen erfahrener Mann gewesen. Er habe bei Vertragsabschluß vorausgesehen, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse sich nach der schon damals sich abzeichnenden Entwicklung bald verändern würden. Dennoch habe er sich weder in dem Vertrag mit den Beklagten noch in einem im Jahr 1956 mit einem anderen Vertragspartner geschlossenen Erbbaurechtsvertrag gegen solche Änderungen abgesichert. Ganz offensichtlich habe er sich nicht von rein wirtschaftlichen Erwägungen leiten lassen und habe eine möglicherweise zu seinem Nachteil sich auswirkende Entwicklung in Kauf genommen. Daran scheitert nach Ansicht des Berufungsgerichts die Anwendbarkeit der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage.

b) In seinen weiteren Ausführungen geht das Berufungsgericht davon aus, daß "die entwickelten Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage auch dann gelten, wenn die Geschäftsgrundlage in einem rein objektiven Sinne verstanden wird". In diesem Zusammenhang stellt das Berufungsgericht ab auf das Vorhandensein und -bleiben von Umständen, die gegeben sein müssen, um den Vertrag noch als brauchbare und sinnvolle angemessene Gestaltung erscheinen zu lassen, ohne daß die Parteien sich der Bedeutung dieser Umstände bewußt gewesen seien. Zu einer Änderung des Vertragsverhältnisses komme es nach dieser

Betrachtungsweise hier aber nur dann, wenn das Festhalten des Klägers am Verträge (durch die Beklagten) einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstelle. Das Berufungsgericht verneint in seinen weiteren Ausführungen das Vorliegen dieser Voraussetzung. Sie ergebe sich nicht aus dem unstreitigen Kaufkraftverlust (der Deutschen Mark) von 18 %. Auch die "Beachtung des Gedankens der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung" führe zu keinem anderen Ergebnis. Der Kläger könne sich auch nicht mit Erfolg auf das zwischenzeitliche Steigen der Grundstückspreise berufen.

2. Die Angriffe der Revision richten sich gegen die vorstehend unter 1 b) gekennzeichneten Ausführungen des Berufungsgerichts. Dabei verkennt die Revision, daß diese Ausführungen nicht isoliert für sich betrachtet werden dürfen, sondern ihre Ergänzung in den vorangehenden Feststellungen (1 a) finden. Im einzelnen ist zu den Revisionsrügen folgendes zu sagen:

a) Das Berufungsgericht ist in dem hier erörterten Zusammenhang davon ausgegangen, die Vertragspartner hätten - wie dies der allgemeinen Regel entspreche - bei Vertragsabschluß die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung beabsichtigt; es vermißt aber substantiierte Behauptungen des Klägers, daß die Gleichwertigkeit hier nicht gewahrt worden sei; die Behauptung, der Großvater des Klägers habe sich bei der Bemessung des Erbbauzinses durch die Preisvorschriften beeinflussen lassen, reiche als Begründung nicht aus.

Ohne Erfolg macht die Revision demgegenüber geltend, daß nach einem Erfahrungssatz der Stopp Preis für Grundstücke nicht mehr dem eigentlichen Verkehrswert entsprochen habe. Zwar scheitert dieser Revisionsangriff nicht schon daran, daß die Verordnung über die Preisüberwachung im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RG Bl. I 451) nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (MDR 1954, 527) auf die Bestellung eines Erbbaurechts schon zur Zeit des Vertragsabschlusses keine Anwendung fand. Die Vorstellung, sie sei anwendbar, könnte nämlich dennoch die Bemessung des Erbbauzinses beeinflußt haben. Der Kläger hätte darüber aber ins einzelne gehende Behauptungen aufstellen müssen. Er hat jedoch, wie im Berufungsurteil an anderer Stelle (§ 11 unten) hervorgehoben wird, nicht einmal geltend gemacht, daß der vereinbarte Zins an der zulässigen Höchstgrenze gelegen habe. Fehlt es hiernach schon an hinreichenden Behauptungen des Klägers über die Ursächlichkeit der Vorstellungen über die Anwendbarkeit der Preisvorschriften für die Höhe des vereinbarten Erbbauzinses, so ist er überdies nach den Ausführungen des Berufungsgerichts auf Seite 11 unten des angefochtenen Urteils hinsichtlich der hier überhaupt in Betracht zu ziehenden Behauptungen auch beweisfällig geblieben. Auf die Frage, welcher Erbbauzins bei Außerachtlassung der Preisvorschriften bei Vertragsabschluß zu erzielen gewesen wäre, kommt es hiernach nicht mehr an. Schon daran scheitert die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht hätte in dieser Richtung weitere Fragen stellen (§ 139 ZPO) und einen Sachverständigen auch von Amts wegen hinzuziehen müssen.

b) Daß der Kaufkraftverlust der Deutschen Mark seit Vertragsabschluß etwa 18 % ausmachte, war, wie sich aus

dem Berufungsurteil (auf S. 13 unten) ergibt, zwischen den Parteien, die dabei offenbar von einer Auskunft des Statistischen Landesamts Nordrhein-Westfalen vom 17. Dezember 1962 ausgingen, unstreitig. Für die Einholung einer Auskunft des Statistischen Bundesamts darüber, ob die Kaufkraftminderung nicht einem noch höheren Prozentsatz entsprach, war hiernach kein Raum.

c) Das Berufungsgericht hat nicht verkannt, daß die Grundstückspreise infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung erheblich gestiegen sind. Zahlen hat es zwar in diesem Zusammenhang nicht genannt. Es liegen aber keine Anhaltspunkte dafür vor, daß es die Behauptung des Klägers übersehen hätte, er habe durch einen Ende 1964 abgeschlossenen Vertrag "eines der Erbbaugrundstücke" zu einem Kaufpreis von 20 DM je qm veräußert. Daß nach der Behauptung des Klägers der Erbbauzins demgegenüber auf der Basis eines Quadratmeterpreises von 1,- DM errechnet worden war, hat das Berufungsgericht auch ausdrücklich erwähnt (S. 15 oben des Berufungsurteils). Ob es allerdings davon ausgegangen ist, das den Vertragsgegenstand bildende Grundstück sei im Wert stärker gestiegen, als dies der allgemeinen Wertsteigerung unbebauter Grundstücke in dem hier in Betracht kommenden Zeitraum entsprach, mag zweifelhaft sein. Dies brauchte es indessen auch nicht, da ihm auch der von der Revision in diesem Zusammenhang erwähnte Sachvortrag des Klägers dazu keinen hinreichenden Anlaß gab.

Entgegen der Ansicht der Revision brauchte das Berufungsgericht auch bei Zugrundelegung dieses Sachvortrags des Klägers keinen Verstoß der Beklagten gegen Treu und Glauben darin zu erblicken, daß sie an den Vereinbarungen

über die Höhe des Erbbauzinses festhalten. Wie das Berufungsgericht im Rahmen der oben unter 1 a) wiedergegebenen Ausführungen festgestellt hat, hatte der Rechtsvorgänger des Klägers bei Vertragsabschluß vorausgesehen, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse sich schon alsbald verändern würden; er hatte die Möglichkeit, daß sich dies zu seinem Nachteil auswirken werde, in Kauf genommen. Schon deshalb kann der Kläger keine Rechte daraus herleiten, daß diese Möglichkeit sich tatsächlich verwirklicht hat. Denn auch dann, wenn man die Geschäftsgrundlage in einem objektiven Sinn versteht (oben 1 b), kann nur eine weder vorausgesehene noch voraussehbare wesentliche Änderung der Verhältnisse unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben zu einer Änderung vertraglicher Leistungen führen (vgl. dazu das obengenannte Urteil des Senats vom 23. Oktober 1957). Daran fehlt es hier.

Im übrigen hat das Berufungsgericht - von der vorstehend erörterten Feststellung abgesehen - in Übereinstimmung mit der zuletzt genannten Entscheidung des Senats mit Recht betont, es falle unter das normale Risiko von Verträgen mit so langer Laufzeit wie der hier vereinbarten (99 Jahre), daß sich die Verhältnisse während der Vertragsdauer zuungunsten des einen oder des anderen Vertragspartners änderten. Der Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage bietet in der Regel keine Handhabe, ein solches Risiko im Ergebnis auf den anderen Vertragspartner abzuwälzen und auf diese Weise letztlich eine Währungsgleitklausel in den Vertrag hineinzuinterpretieren. Wie der Senat wiederholt entschieden hat, kann eine - von den Parteien bei Vertragsabschluß nicht vorausgesehene - Beeinträchtigung des Gleichgewichtsverhältnisses von Leistung

und Gegenleistung eine Abweichung von dem Grundsatz, daß Verträge einzuhalten sind, nur bei derart grundlegenden und einschneidenden Änderungen der maßgeblichen Umstände rechtfertigen, daß ein weiteres Festhalten am ursprünglichen Vertrag zu einem mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr vereinbaren Ergebnis führen würde (vgl. dazu das Urteil des Senats vom 14. Oktober 1959, V ZR 9/58, NJW 1959, 2203 mit weiteren Nachweisen). Daß das Berufungsgericht eine solche Änderung nicht schon in der seit 1952 eingetretenen Kaufkraftminderung und dem Ansteigen der Grundstückspreise gesehen hat, läßt keinen Rechtsverstoß erkennen.

d) Vergeblich wendet sich die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, für die Beurteilung der Frage, ob die gegenseitigen vertraglichen Leistungen einander gleichwertig seien, komme es auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an. Der für sich allein betrachtet vielleicht mißverständliche Satz des Berufungsurteils ergibt im Zusammenhang gelesen, daß das Berufungsgericht hier zunächst prüft, ob die Parteien sich bei Vertragsabschluß durch die Vorstellung der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung haben leiten lassen. Das Berufungsgericht hat es dann aber nicht bei der Gegenüberstellung der beiderseitigen Leistungen so, wie sie sich zur Zeit des Vertragsabschlusses den Vertragspartnern darstellten, bewenden lassen, sondern ist in seinen weiteren Ausführungen auf die Frage der Erschütterung des Gleichgewichtsverhältnisses in der Folgezeit und ihre Bedeutung für den rechtlichen Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage eingegangen. Damit gehen die von der Revision an diesen Angriff geknüpften weiteren Folgerungen ins Leere.

e) Die Revision bekämpft ferner den Hinweis des Berufungsgerichts, der Kläger möge bedenken, daß er im Falle eines Grundstücksverkaufs - statt eines Vertrages über die Bestellung eines Erbbaurechts - auch nicht an der Steigerung des Grundstückswerts hätte teilhaben können, und zwar auch nicht im Falle eines Verkaufs auf Rentenbasis ohne Gleitklausel. Die Revision meint, dem Kläger wäre im Falle eines Verkaufs der volle Gegenwert zugeflossen. Er hätte dann die Möglichkeit gehabt, damit andere Sachwerte zu erwerben. Weiter wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht aus den sozialpolitischen Gründen, die zur Einrichtung des Erbbaurechts geführt haben, darauf schließt, daß bei Prüfung der Frage des Wegfalls der Geschäftsgrundlage und eines Verstoßes gegen Treu und Glauben strenge Maßstäbe anzulegen seien.

Bei diesen Ausführungen des Berufungsgerichts handelt es sich indessen ersichtlich nur um zusätzliche Erwägungen; nicht sie tragen das angefochtene Urteil. Auf die dagegen gerichteten Angriffe der Revision braucht daher nicht eingegangen zu werden.

III.

Da das angefochtene Urteil nach alledem den Revisionsangriffen standhält und auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthält, war dessen

Revision zurückzuweisen. Nach § 97 ZPO hat der Kläger auch die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels zu tragen.

Dr. Piepenbrock

Hill

Dr. Freitag

Dr. Grell

Mattern