

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 242 Bb; ErbbauVO § 9

- a) Grundlage eines Anspruchs auf Erbbauzinserhöhung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage kann nur der schuldrechtliche Vertrag über die Bestellung des Erbbaurechts, nicht aber die dingliche Rechtsbeziehung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten sein.
- b) Bei der Beurteilung, ob eine einen Anspruch auf Erbbauzinserhöhung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage rechtfertigende Äquivalenzverschiebung eingetreten ist, ist auch dann der gesamte Zeitraum seit Abschluß des schuldrechtlichen Erbbaurechtsbestellungsvertrags zu berücksichtigen, wenn das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück veräußert worden ist, sofern der Erwerber in die sich aus dem erwähnten Vertrag für den Besteller ergebenden Rechte eingetreten ist.
- c) Kann eine Erbbauzinserhöhung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage verlangt werden, so hat jedenfalls dann, wenn der Gläubiger des schuldrechtlichen Erhöhungsanspruchs mit dem dinglich Erbbaurechtsverpflichteten identisch ist, dieser grundsätzlich auch einen Anspruch darauf, daß die Eintragung der Erhöhung in das Erbbaugrundbuch bewilligt wird.

BGH, Urt. v. 20. Dezember 1985 - V ZR 96/84 - OLG Frankfurt a.M.
LG Frankfurt a.M.

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 96/84

URTEIL

Verkündet am: 20. Dezember 1985

H i r t h ,

Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

St. K. [REDACTED] und W. [REDACTED] - Stiftung des
öffentlichen Rechtes - vertreten durch den Senior,
Karl T. [REDACTED], E. [REDACTED] Anlage [REDACTED], F. [REDACTED]
[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Fr. [REDACTED] Siedlungsgesellschaft mbH, vertreten
durch ihren Geschäftsführer Winfried Sch. [REDACTED], L. [REDACTED]-
straße [REDACTED], F. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Dezember 1985 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 12. März 1984 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

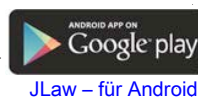
Tatbestand

Die Parteien streiten um die Erhöhung des Erbbauzinses, den die Beklagte für das ihr an den Grundstücken St. -He -Straße , L -La -Straße und Wöring in F. zustehende Erbbaurecht an die Klägerin zu entrichten hat.

Eigentümer der vorbezeichneten Grundstücke war früher die Stadt F. Diese bestellte der Beklagten,



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



einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft, das erwähnte Erbbaurecht durch notariellen Vertrag vom 29. Mai 1949 auf die Dauer von 99 Jahren. Als jährlicher Erbbauzins wurde - ausgehend von einem Betrag von 0,20 DM je qm und Jahr - ein jährlicher Betrag von 5 206,60 DM festgelegt; eine Anpassungsklausel ist nicht vereinbart. Die Beklagte errichtete auf den Grundstücken öffentlich geförderte Wohnungen.

Die Klägerin, die die Grundstücke inzwischen von der Stadt F [REDACTED] erworben hatte, verlangte mit Schreiben vom 1. Juni 1981 von der Beklagten eine Erhöhung des Erbbauzinses um jährlich 25 980,93 DM. Sie hält jetzt eine Anhebung vom 1. Januar 1982 an um 528,2 % und damit um jährlich 27 500 DM unter dem Gesichtspunkt einer nach Treu und Glauben gebotenen Anpassung an die seit Bestellung des Erbbaurechts eingetretene Änderung der Verhältnisse für gerechtfertigt. Eine solche Erhöhung entspreche dem aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten (für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen) in der Zeit von 1949 bis zum Januar 1982 um 157,3 % und der Erhöhung der Einkommen während dieses Zeitraumes um 899,2 % gebildeten Mittelwert.

Die Klägerin hat in erster Instanz beantragt, die Beklagte zu verurteilen, für die Zeit vom 1. Januar 1982 bis 30. September 1982 einen weiteren Erbbauzins von 20 625 DM und ab 1. Oktober 1982 jeweils am Letzten eines Kalendervierteljahres weitere 6 875 DM zu zahlen sowie die Eintragung des ab 1. Oktober 1982 zu zahlenden weiteren Erbbauzinses in das Erbbaugrundbuch an bereiter Stelle mit dinglicher Wirkung vom Tage der Eintragung an zu bewilligen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In der zweiten Instanz hat die Klägerin ihre erstinstanzlichen Anträge wiederholt; hilfsweise hat sie beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ab 1. Januar 1984 jeweils am Letzten eines Kalendervierteljahres einen weiteren Erbbauzins von 7 385 DM an die Klägerin zu zahlen. Hinsichtlich dieses Hilfsantrags hat sich die Klägerin auf den weiteren Anstieg der Lebenshaltungskosten und der Einkommen bis zum 1. Januar 1984 berufen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre zweitinstanzlichen Anträge weiter. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Zum Zahlungsantrag

1. Das Berufungsgericht ist unter Hinweis auf die Urteile des erkennenden Senats vom 29. März 1974, V ZR 128/72, NJW 1974, 1186, vom 18. Mai 1979, BGHZ 75, 279, vom 8. Juni 1979, V ZR 59/76, WM 1979, 1212 und vom 23. Mai 1980, BGHZ 77, 194 davon ausgegangen, daß das mangels einer im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Anpassungsklausel allein nach § 242 BGB zu beurteilende Erhöhungsverlangen der Klägerin nur Erfolg haben könnte, wenn eine ganz außerordentliche Änderung der Verhältnisse das die Geschäftsgrundlage bildende Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung beseitigt hätte und die Grenzen eines bewußt übernommenen Risikos dadurch überschritten worden wären.

Bei langfristigen Erbbaurechten werde ein verständiger Vertragspartner immer damit rechnen, daß sich im Laufe der Zeit das Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung verschiebe; ein Anpassungsanspruch entstehe erst dann, wenn die Verschiebung ein solches Ausmaß erreicht habe, daß eine Übernahme auch dieses Risikos nicht mehr festgestellt werden könne. Ob diese Grenze erreicht sei, beurteile sich nach der Kaufkraft des ausbeudungenen Erbbauzinses, und diese nach der Entwicklung der Lebenshaltungskosten, wobei auf einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen abzustellen sei.

Im vorliegenden Fall sei das übernommene Risiko noch nicht ausgeschöpft. Bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrags im Jahr 1949 hätten die damaligen Vertragsparteien mit einer während der Vertragsdauer von 99 Jahren eintretenden Verschiebung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung gerechnet. Daran sei auch die Klägerin als Rechtsnachfolgerin der Stadt F [REDACTED] gebunden, da die Geschäftsgrundlage des Vertrages sich durch den Eigentumswechsel nicht geändert habe. Daß ein Anstieg der Lebenshaltungskosten bis zum 1. Januar 1982 um 157,3 % - bei der Verteilung auf 32 Jahre also um 4,85 % im jährlichen Mittel - noch einkalkuliert worden sei, ergebe sich nicht zuletzt aus dem Vertragszweck. Die Stadt F [REDACTED] und die Beklagte seien damals zur Linderung der Wohnungsnot durch Förderung des öffentlichen Wohnungsbaues tätig geworden; Ziel sei die Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigen Wohnungen, nicht aber die gewinnbringende Verwertung städtischen Grundbesitzes gewesen. Unter diesen Umständen sei im vor-

liegenden Fall die entscheidende Grenze etwa bei einer Steigerung der Lebenshaltungskosten um 200 % anzusetzen; damit könne auch der Hilfsantrag keinen Erfolg haben.

Soweit die Klägerin geltend mache, der Vertrag habe für sie Versorgungscharakter, weil das Stift notleidende Frauen unterstütze, rechtfertige dies hier deshalb keine andere Beurteilung, weil für die Frage der Geschäftsgrundlage vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auszugehen sei, damals aber der Vertrag für die Grundstückseigentümerin keinen Versorgungscharakter gehabt habe.

2. Diese Ausführungen stehen im Widerspruch zu der inzwischen fortgeführten Rechtsprechung des erkennenden Senats und tragen das angefochtene Urteil nicht.

Wie der Senat in seinem - erst nach Erlass des Berufungsurteils ergangenen - Urteil vom 30. März 1984, BGHZ 91, 32, 34/35 ausgesprochen hat, kann ohne konkrete, aus dem Einzelfall sich ergebende Anhaltspunkte nicht angenommen werden, daß die Bereitschaft des Erbbaurechtsbestellers zur Übernahme des Risikos der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung auch einen Geldwert- und damit Kaufkraftschwund um mehr als 3/5 umfaßt, und muß auch der Erbbaurechtsnehmer von einer in diesem Sinn eingeschränkten Risikobereitschaft des Erbbaurechtsbestellers ausgehen. Diese Grenze ist hier aber überschritten, denn der vom Berufungsgericht festgestellte Anstieg der Lebenshaltungskosten seit Vertragsabschluß bis zum 1. Januar 1982 von 49,2 auf 126,6 Punkte und damit um 157,3 % entspricht einem Kaufkraftschwund um 61,13 %, also um mehr als 3/5.

Ohne entscheidende Bedeutung ist dabei, auf welchen Zeitraum sich dieser Anstieg verteilt und wie hoch daher die durchschnittliche jährliche Steigerung der Lebenshaltungskosten war (Senatsurt. v. 24. Februar 1984, BGHZ 90, 227, 230 - erst nach Erlaß des Berufungsurteils veröffentlicht).

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sprechen auch keine konkreten Umstände des vorliegenden Falles dafür, daß hier die Erbbaurechtsbestellerin ein über das übliche Maß hinausgehendes Risiko der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung hätte übernehmen wollen. Der Umstand, daß Erbbaurechtsbestellerin eine Stadtgemeinde war, der es - in Übereinstimmung mit der Erbbaurechtsnehmerin - um die Linderung der Wohnungsnot und die Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigen Wohnungen gegangen sei, mag bestimmend oder jedenfalls mitbestimmend dafür gewesen sein, überhaupt städtischen Grundbesitz mit Erbbaurechten zu belasten. Diese Zielrichtung mag ferner bei der seinerzeitigen Bemessung des Erbbauzinses von Einfluß gewesen sein; ein Anhaltspunkt dafür, daß auch das Risiko eines Geldwertschwundes in besonders hohem Maße einkalkuliert war, ist aus ihr aber nicht herzuleiten. Die Frage, ob umgekehrt zugunsten der Klägerin in diesem Zusammenhang der von dieser verfolgte Stiftungszweck berücksichtigt werden könnte, kann bei dieser Sachlage auf sich beruhen.

3. a) Dem geltend gemachten Erhöhungsanspruch stehen indes andere Bedenken entgegen:

Nach dem unstreitigen Sachverhalt ist zwar die Klägerin inzwischen Eigentümerin der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke; Feststellungen in der Richtung, daß außerdem auch die schuldrechtlichen Ansprüche und Rechtspositionen, die sich für die Stadt F [REDACTED] [REDACTED] aus dem im Jahr 1949 mit der Beklagten abgeschlossenen Vertrag ergaben, auf die Klägerin übergegangen seien, hat dagegen der Tatrichter nicht getroffen; die Revision hat auch keinen diesbezüglichen Parteivortrag geltend gemacht. Aus den zwischen den Parteien bestehenden dinglichen Rechtsbeziehungen allein kann aber ein Erbbauzinserhöhungsanspruch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht hergeleitet werden. Es geht also nicht nur darum, wie die Revisionserwiderung meint, daß im vorliegenden Fall nur die seit dem Eigentumserwerb durch die Klägerin eingetretene Äquivalenzverschiebung berücksichtigt werden könnte, sondern um die Frage der Anspruchsgrundlage schlechthin.

Allgemein anerkannt ist zwar inzwischen, daß § 242 BGB nicht nur im Bereich des Schuldrechts gilt, sondern auch das Sachenrecht Raum für seine Anwendung gibt (statt vieler BGHZ 10, 69, 75; 58, 149, 157). Die Anwendung der Grundsätze von Treu und Glauben kommt im Bereich des Sachenrechts aber in erster Linie dann in Betracht, wenn es um Fragen der Art und Weise der Ausübung eines (dinglichen) Rechts geht, insbesondere darum, ob die Rechtsausübung als mißbräuchlich anzusehen ist (BGB-RGRK, 12. Aufl. § 242 Rdnrn. 7 ff mit zahlreichen Rechtsprechungsnachweisen). Eine Anwendung auch der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage, die ihren Bezugspunkt in dem ein bestimmtes Rechtsgeschäft betreffenden Parteiwillen haben, auf eine Fallgestaltung der vorliegenden Art erscheint dagegen nicht möglich. Eine gemeinsame Geschäftsgrundlage,

die entfallen sein könnte, und ein darauf beruhendes Vertragsverhältnis, das wegen der nicht vorhergesehenen Entwicklung anzupassen wäre, liegt im Verhältnis zwischen den Parteien nicht vor und es ist auch nicht ersichtlich, welche - beiden Parteien zuzurechnenden - Umstände statt dessen hier für eine Anknüpfung in Betracht kommen und eine entsprechende Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage rechtfertigen könnten (vgl. auch die Senatsurteile v. 27. Januar 1960, V ZR 148/58, LM BGB § 242 (b) Nr. 41 Bl. 2 R unter III. 1. und v. 12. Juli 1968, V ZR 128/65, LM BGB § 812 Nr. 84 Bl. 1 R letzter Absatz). Es kann insoweit nichts anderes gelten als in den Fällen, in denen die Parteien des Erbbaurechtsvertrags eine (schuldrechtlich wirkende) Anpassungsklausel vereinbart haben; auf eine solche Klausel kann sich ein späterer Grundstückseigentümer (der nicht Gesamtrechtsnachfolger des Erbbaurechtsbestellers ist) auch nur berufen, wenn ihm die Rechte aus dieser Klausel abgetreten worden sind (st. Rspr. des Senats, s. etwa Urteile v. 19. November 1971, V ZR 88/69, LM BGB § 571 Nr. 8 = NJW 1972, 198 sowie v. 14. Juli 1982, V ZR 88/81, LM ErbbauVO § 9 a Nr. 14 Bl. 2 unter II. A. 1 m.w.N., ebenso OLG Hamm MDR 1974, 931).

Anders wäre es dagegen, wenn die Klägerin in die Rechte eingetreten wäre, die sich für die Stadt F. aus dem mit der Beklagten geschlossenen Vertrag ergaben. Denn dann wäre auch die Rechtsposition, die sich auf der Grundlage dieses Vertrages wegen des fortschreitenden Geldwertschwundes für den ursprünglichen Erbbaurechtsbesteller in Richtung auf die Entstehung eines unter Billig-

keitsgesichtspunkten zuzusprechenden Erbbauzinserhöhungsanspruchs entwickelte, in vollem Umfang auf die Klägerin übergegangen mit der Folge, daß für die Feststellung des Umfangs der eingetretenen Äquivalenzverschiebung der gesamte Zeitraum seit dem Abschluß des Erbbaurechtsvertrages zu berücksichtigen wäre.

Mit dieser Auffassung setzt sich der Senat entgegen der Meinung der Revisionserwiderung nicht in Widerspruch zu seiner ständigen Rechtsprechung, daß eine Erhöhung des Erbbauzinses auf der Grundlage des § 242 BGB nur die Folgen der eingetretenen Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ausgleichen, nicht aber Vereinbarungen korrigieren soll, die in Kenntnis der seinerzeitigen Verhältnisse getroffen worden sind (s. zuletzt das Senatsurteil v. 3. Mai 1985, V ZR 23/84, WM 1985, 807, 808 Sp. 2 m.N. - in BGHZ 94, 257 insoweit nicht abgedruckt). Wegen des dargelegten Übergangs der Rechtsposition der Stadt F [REDACTED] auf die Klägerin kommt es auch nicht darauf an, inwieweit sich die Klägerin im Zeitpunkt ihres Rechtserwerbs auf Grund der damaligen Rechtsprechung zum Wegfall der Geschäftsgrundlage einen Anpassungsanspruch für spätere Zeiten ausrechnen konnte. Im übrigen hat die Klägerin auch nie eine freie Vereinbarung mit der Beklagten über die Höhe des Erbbauzinses getroffen, an der sie sich - abgesehen von der Berücksichtigung späterer Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse - festhalten lassen müßte. Der Beklagten dagegen würde, wollte man der Ansicht der Revisionserwiderung folgen, ein nicht gerechtfertigter Vorteil allein aus der Tatsache entstehen, daß auf der Gegenseite inzwischen eine (Einzel-)Rechtsnachfolge stattgefunden hat.

Mit dem festgestellten Kaufkraftschwund des vereinbarten Erbbauzinses um mehr als 60 % wäre auch die Grenze des für die Klägerin Tragbaren überschritten und daher eine Anpassung geboten; der Umstand, daß das Erbbaurecht seinerzeit mit dem Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigen Wohnungen bestellt worden ist, könnte auch hier nicht zu Ungunsten der Klägerin in dem Sinn berücksichtigt werden, daß sie keine der inzwischen eingetretenen Entwicklung entsprechende Anpassung verlangen könnte (s. auch hierzu das zitierte Senatsurt. v. 3. Mai 1985, WM 1985, 807, 808, erster und letzter Absatz). Sonstige Gesichtspunkte, die im vorliegenden Fall für eine Heraufsetzung der "Opfergrenze" sprechen könnten, sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Da sich die Klägerin auch bei der Errechnung der Klagforderung an die vom Senat in ständiger Rechtsprechung vertretenen Grundsätze gehalten hat (grundlegend BGHZ 77, 194, 200 unter III. 2.), wäre, wenn der Klägerin die Rechte aus dem schuldrechtlichen Bestellungsvertrag zustünden, der Klagantrag Ziff. 1 in vollem Umfang begründet.

b) Der Erbbauzinserhöhungsanspruch ist somit bisher nicht schlüssig dargetan. Da jedoch auf die dargelegten maßgebenden rechtlichen Gesichtspunkte bisher nicht hingewiesen worden ist, ist der Klägerin Gelegenheit zu geben, ihren Sachvortrag gegebenenfalls darauf einzustellen.

II. Zum Antrag auf Bewilligung der Eintragung der Erbbauzinserhöhung in das Erbbaugrundbuch

Auch die Entscheidung über diesen Antrag hängt davon ab, ob auf der Grundlage der Ausführungen unter Abschnitt I. der von der Klägerin geltend gemachte Erbbauzinserhöhungsanspruch begründet ist.

Denn wenn dies der Fall ist, kann die Klägerin auch verlangen, daß die Beklagte die Eintragung dieser Erhöhung in das Erbbaugrundbuch an bereiter Stelle mit Wirkung vom Tage der Eintragung bewillige. Der Erhöhungsanspruch selbst ist zwar nur schuldrechtlicher Art, er richtet sich aber auf Erhöhung "des Erbbauzinses" und jedenfalls dann, wenn, wie hier, der Gläubiger des schuldrechtlichen Erhöhungsanspruchs identisch wäre mit dem dinglich Erbbaurechtsverpflichteten, ist bei Fehlen konkreter Anhaltspunkte für das Gegenteil davon auszugehen, daß der durch Eintragung mit dinglicher Wirkung ausgestattete Erbbauzins im Sinn des § 9 Abs. 1 ErbbauVO erhöht werden soll (für die Fälle des Auseinanderfallens zwischen dinglicher Erbbaurechtsverpflichtung und schuldrechtlichem Erhöhungsanspruch vgl. etwa Senatsurteile v. 14. Juli 1982, V ZR 88/81, LM ErbbauVO § 9a Nr. 14 B1. 2 unter II. A. 1. m.w.N. = NJW 1983, 986, 987 und v. 19. November 1971, V ZR 88/69, LM BGB § 571 Nr. 18 = NJW 1972, 198 sowie OLG Hamm, MDR 1974, 931). Gebieten es daher in einem solchen Fall Gesichtspunkte von Treu und Glauben, dem Erbbaurechtsverpflichteten wegen schwerwiegender Änderung der Geschäftsgrundlage einen Erhöhungsanspruch zuzusprechen, so ist ihm zugleich auch ein Anspruch auf Eintragung dieser Erhöhung in das Erbbaugrundbuch zuzubilligen.

Da im vorliegenden Fall der Klagantrag nur auf Eintragung "an bereiter Stelle" und "mit Wirkung vom Zeitpunkt der Eintragung an" gerichtet ist, bestünden auch gegen die Einzelheiten der beantragten Eintragung keine Bedenken.

III. Nach alledem ist unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Sache in vollem Umfang zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Hagen

Lambert-Lang