

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2048 012 50

Gesetz: BGB § 157; ErbbauVO § 9

Rechtssatz: Wird das auf Grund eines langjährigen Erbbauvertrags erbaute Gebäude zerstört und zum zweiten Mal aufgebaut, so rechtfertigt dies beim Fehlen vertraglicher Bestimmungen nicht einen Anspruch auf Herabsetzung des Erbbauzinses.

Aktenzeichen: V ZR 99/51

Urt. des BGH vom 12. Dezember 1952 OLG Hamm (Westfalen)

2

V ZR 99/51

Verkündet am 12. Dezember 1952
Symalla, Justizobersekretär als
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

13.

14.

15.

Beklagten, Berufungskläger, Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

- 2 -

g e g e n

die Stadtgemeinde E[REDACTED], vertreten durch den Rat der
Gemeinde,

Klägerin, Berufungsbeklagte, Revisionsbe-
klagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 1952 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und
der Bundesrichter Dr. v. Normann, Dr. Heck, Schuster
und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm
(Westfalen) vom 5. Juni 1951 wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens haben die
Beklagten zu 1 bis 12 als Gesamtschuldner 12/15,
die Beklagten zu 13 bis 15 je 1/15 zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Klägerin gehören Grundstücke an der K [REDACTED] (ehemaligen B [REDACTED]) Straße in E [REDACTED]. Durch Vertrag vom 18. November 1924 räumte sie der Gustav B [REDACTED] GmbH in E [REDACTED], die den Einzelhandel mit Spinnstoffwaren in großem Umfang betrieb, an dem Grundstück K [REDACTED] Straße (damals B [REDACTED] Straße) 37 Flur 51 Nr 74/21, 73/20 und 75/15, zusammen 10,75 ar groß, ein Erbbaurecht gegen einen von 55 000 bis 75 000 GM gestaffelten jährlichen Erbbauzins ein. Die Gustav B [REDACTED] GmbH errichtete auf dem Grundstück ein Geschäftsgebäude. Sie trat dann, da sie den Bau erweitern wollte, an die Klägerin heran mit der Bitte, ihr auch ein Erbbaurecht an dem angrenzenden Grundstück im I. H [REDACTED] Flur 51 Nr 92/22, 90/21 und 94/15, zusammen 10,98 ar groß, zu gewähren. Die Klägerin gab dem statt. Unter Einbeziehung des bisherigen wurde am 5. Januar 1929 ein Erbbauvertrag über das zu bebauende Gesamtgrundstück, 21,73 ar groß, geschlossen, in dem der jährliche Erbbauzins für das bis zum 31. Dezember 1990 gewährte Erbbaurecht wie folgt bemessen ist:

65 000 GM ab Vertragsschluß bis 28. Februar 1929,
85 000 GM ab 1. März bis 31. Dezember 1929,
100 000 GM ab 1. Januar 1930 bis 28. Februar 1939,
110 000 GM ab 1. März 1939 bis 28. Februar 1959,
115 000 GM ab 1. März 1959.

Der vierteljährlich im voraus zahlbare Erbbauzins ist in dem 1929 für das Gesamtgrundstück angelegten Erbbaugrundbuch Bd [REDACTED] Bl [REDACTED] 10 als Reallast in Abteilung 2 unter Nr 1 an erster Rangstelle eingetragen.

In dem Vertrag ist im übrigen das Verhältnis zwischen dem Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtig-

ten in 26 Paragraphen eingehend geregelt, teilweise unter Abänderung der Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl 72). So bestimmt § 2 des Vertrags, daß mit dem Erlöschen des Erbbaurechts das Eigentum an den Bauwerken ohne Entschädigung auf die Stadt übergehen soll.

Kurz vor dem Kriege übernahm die Firma L. & Co. das Spinnstoffwarengeschäft, das sie jetzt noch weiterführt. Das Erbbaurecht übernahmen mit Zustimmung der Klägerin die Beklagten zu 1 bis 5, 6 und 8 als bürgerlich-rechtliche Gesellschaft G. In diese Gesellschaft (kurz: Grundstücksgesellschaft) traten 1949/50 die Beklagten zu 7 und zu 9 bis 12 unter Mitübernahme der bestehenden Verpflichtungen ein. Die Gesellschaft G. nutzte und nutzt das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Geschäftshaus durch Abvermieten; der von der Firma L. zu entrichtende Mietzins ist nach der Größe der Mietfläche, nicht nach dem Geschäftsumsatz bemessen.

Im Kriege wurde das Haus teilweise zerstört. Erstmals im Oktober 1943 hat die Grundstücksgesellschaft die Klägerin um Stundung des Erbbauzinses wegen Gebäudeschadens und Mietausfalls gebeten; 1947 erbat sie aus diesen Gründen Ermäßigung. Die Klägerin lehnte das ab. Seit dem zweiten Vierteljahr 1945 zahlt die Grundstücksgesellschaft nur noch einen Teil des vereinbarten Erbbauzinses. Die Klägerin verrechnete die laufenden Zahlungen zunächst auf den jeweiligen Rückstand. Am Stichtag der Währungsänderung betrug der Rückstand 121 916,67 RM, umgestellt 12 191,66 DM. Bis August 1950 erhöhte sich der Rückstand auf 68 662,17 DM.

Die Kriegsschäden sind inzwischen von der Grundstücksgesellschaft auf ihre Kosten beseitigt worden. Beim Wiederaufbau ist das Gebäude sogar durch Aufstöcken vergrößert worden.

Die Klägerin beharrte auf voller Zahlung des Erbbauzinses und hat, indem sie einen Teilbetrag geltend machte, im September 1950 Klage erhoben und den Antrag gestellt:

die Beklagten zu 1 bis 12 als Gesamtschuldner zur Zahlung von 6 100 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Juli 1948, die Beklagten zu 13 bis 15 zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut ihrer Ehefrauen zu verurteilen.

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt.

Das Landgericht hat dem Klagantrag stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Beklagten zu 1 bis 12 12/15 der Kosten des ersten Rechtsgangs als Gesamtschuldner zu tragen haben und daß von den Beklagten zu 13 bis 15 jeder nur 1/15 der Kosten des ersten Rechtsgangs zu tragen hat. Die Kosten des Berufungsverfahrens wurden den Beklagten auferlegt, und zwar 12/15 den Beklagten zu 1 bis 12 als Gesamtschuldnern, jedoch den Beklagten zu 13 bis 15 nur zu je 1/15.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage, hilfsweise die Zurückverweisung der Sache. Die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Der Streit der Parteien geht um die Herabsetzung des Erbbauzinses.

I.

Das Berufungsgericht bejaht das Rechtsschutzbedürfnis und die Zulässigkeit des Rechtswegs auch für den Fall, daß die Beklagten eine Ermäßigung des Erbbauzinses im Vertragshilfeverfahren hätten verfolgen können. Dieser Auffassung, die von der Revision nicht angegriffen wird, ist im Ergebnis zuzustimmen. Die Ausführungen des Berufungsgerichts treffen die von ihm aufgeworfene Frage nicht. Die Zulässigkeit der Klage auf Zahlung des Erbbauzinses hing nicht davon ab, ob die Beklagten die Möglichkeit hatten, ein Vertragshilfeverfahren durchzuführen. Es konnte sich nur fragen, ob das vorliegende Verfahren ausgesetzt werden mußte oder ob die Einwendungen der Beklagten in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden konnten. Das kam aber nicht in Frage, nachdem die Beklagten sich entschlossen hatten, kein Vertragshilfeverfahren einzuleiten.

II.

In der Sache selbst führt das Berufungsgericht aus, der Wortlaut des Vertrags vom 5. Januar 1929 gebe den Beklagten kein Recht auf Ermäßigung des Erbbauzinses, und auch seine Auslegung nach Treu und Glauben im Sinne des § 157 BGB führe nicht zu diesem Ergebnis.

Der Erbbauzins sei die Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts. Eine Verpflichtung der Erbbauberechtigten zur Wiedererrichtung des von ihr erbau-

ten Gebäudes in dem Fall, daß es einmal zerstört werden sollte, sei nur für den Fall der Zerstörung durch Feuer vorgesehen. Bei Zerstörung aus anderem Grund entfalle eine Pflicht zur Wiedererrichtung für beide Vertrags-
teile. Es könne also eine Ermäßigung des Erbbauzinses nicht mit Rücksicht auf eine solche Wiederaufbaupflicht verlangt werden. Der Erbbauzins habe sich vertragsge-
mäß nicht nach der Höhe der Nutzungen zu richten und sei nicht von der wirtschaftlichen Entwicklung der Erb-
bauberechtigten abhängig gemacht. Die Klägerin habe bei seiner Bemessung nicht etwa eine Schätzung der individu-
ellen Ertragsaussichten der Erbbauberechtigten, sondern 5 % des Bauwerts des belasteten Grundstücks zugrunde ge-
legt. Das sei aus folgenden Berechnungen zu entnehmen:
Es ergebe sich

im Vertrag vom 18. November 1924 bei 10,9 ar Boden-
fläche und 75 000 GM Erbbauzins ein Bodenwert von
rund 1500 GM je qm genau 1376 GM,

im Vertrag vom 5. Januar 1929 bei 21,73 ar Boden-
fläche und 100 000 GM Erbbauzins ein Bodenwert
von rund 1000 GM je qm genau 920 GM.

Diese Bodenwerte fielen nicht aus dem Rahmen ähnlicher
Verträge. Die Klägerin habe vereinbart

im Jahre 1927 mit der B. [REDACTED] AG

bei 28,64 ar Bodenfläche einen Erbbauzins von
150 000 GM - das entspreche einem Bodenwert von
rund 1000 GM je qm genau 1047 GM - ,

im Jahre 1928 mit der D. [REDACTED] AG

bei 42,14 ar weniger günstig gelegener Bodenfläche
einen Erbbauzins von 117 500 GM - das entspreche
einem Bodenwert von rund 600 GM je qm genau 555 GM - ,

Die Klägerin hat auch unbestritten behauptet, sie habe 1925 beim Erwerb des nur 50 m von dem strittigen Grundstück entfernten Grundstücks K (B-) Straße ● rund 1579 RM je qm bezahlt. Es sei ausgeschlossen, daß diese einheitliche Kalkulationsgrundlage von 5 % des Bodenwerts nur für den Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbauvertrags hätte gelten und später entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklung wieder hätte beseitigt werden sollen. Der Auffassung, daß die Höhe des Erbbauzinses unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Erbbauberechtigten sein solle, stehe nicht entgegen, daß für die Anlaufzeit eine Staffelung nach unten eingeräumt worden sei. Wenn dies auch vielleicht deshalb geschehen sei, weil der Betrieb seine Erträge erst allmählich auf die erstrebte Höhe habe bringen können, so sei dies höchstens ein Motiv, keine Voraussetzung für die Vereinbarung gewesen, da nirgends die Rentabilität erwähnt sei. Daß im § 19 des Vertrags eine Erhöhung der Leistungen der Erbbauberechtigten, die im Verhältnis zum Ertrag stehe, für diesen bestimmten Fall eigens festgelegt worden sei, spreche entscheidend dafür, daß es sich hier um eine Ausnahme von der allgemeinen Regel handle. Die Klägerin habe auf die Art und Gestaltung des Geschäftsbetriebs der Erbbauberechtigten keinen bestimmenden Einfluß gehabt und es sei nicht von Bedeutung, daß die Klägerin dem Übergang des Erbbaurechts von einer Gesellschaft, die selbst ein Handelsgeschäft betreibe, auf eine andere, die sich nur mit Abvermietung befasse, zugestimmt habe.

Diese Ausführungen, gegen die auch die Revision nur den Einwand erhebt, daß die Bestimmung des § 19 des Vertrags nicht als Ausnahme für einen bestimmten

Fall, sondern als Anhalt für eine andere Auslegung zu werten sei, sind rechtlich nicht zu beanstanden.

Das Berufungsgericht führt weiter aus, die Vertragsparteien hätten im Jahre 1929 an die Möglichkeit einer Zerstörung des Gebäudes außer durch Brand gar nicht gedacht und seien daher davon ausgegangen, das einmal errichtete Gebäude werde, abgesehen vom Brandfall, für den Vorsorge getroffen worden sei, der Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts zur Verfügung stehen. Nachdem es aber anders gekommen sei, habe sich das Vorhandensein einer Lücke im Vertrag ergeben, und es habe sich herausgestellt, daß die Geschäftsgrundlage, nämlich der Fortbestand des einmal errichteten Hauses bis zum Ablauf des Erbbaurechts, unrichtig gewesen sei. Dem Gericht sei es aber versagt, auf Grund des § 157 BGB diese Lücke durch eine vielleicht zweckmäßige, aber nicht vereinbarte Bestimmung auszufüllen. Eine solche Möglichkeit biete sich höchstens, wenn irgendein Anhaltspunkt dafür vorliege, was die Parteien bei Erkenntnis dieser Lage vereinbart haben würden. Dabei dürfe das Gericht niemals eine Vereinbarung unterstellen, die dem von den Parteien vereinbarten Sinn des Vertrags widerspreche. Da die Vertragsparteien den wirtschaftlichen Verhältnissen der Erbbauberechtigten keinen Einfluß auf die Höhe des Zinses hätten einräumen wollen, liege kein Anhaltspunkt vor, daß sie für den Fall der Zerstörung des Hauses durch Bomben von dieser Grundlage abgegangen wären. Der Klägerin sei dies auch gar nicht zuzumuten gewesen.

Die einzige Folge des Fehlens oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage hätte nur sein können, daß die Beklagten berechtigt gewesen wären, vom Vertrag zurückzutreten,

dann aber auch verpflichtet wären, das Grundstück der Klägerin wieder zur freien Verfügung zu überlassen.

Die Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten Erbbauzinses sei daher grundsätzlich bestehen geblieben. Eine Ermäßigung lasse sich weder aus § 157 noch aus § 242 BGB herleiten. Die Beklagten zu 1 bis 12 hätten sich zur Weiterführung des Vertrags und zur Wiedererrichtung des Gebäudes entschlossen, weil sie darin einen wirtschaftlichen Vorteil für sich erblickt hätten. Es könne dahingestellt bleiben, ob anders zu entscheiden wäre, wenn die Beklagten durch Festhalten an dem vollen Zins in ihrer Existenz bedroht worden wären. Das sei aber nicht der Fall. Sie seien erst 1947 mit der Bitte um Ermäßigung des Erbbauzinses an die Klägerin herangetreten und hätten, als diese darauf nicht eingegangen sei, den Vertragshilferichter nicht angerufen, sondern den Wiederaufbau aus eigener Kraft durchgeführt, sogar ohne das Erbbaurecht zu belasten, und hätten überdies das Gebäude beträchtlich erweitert.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe rechtsirrig die Ausfüllung der von ihm zutreffend festgestellten Vertragslücke unterlassen und dies hätte zu einer vorübergehenden Herabsetzung des Erbbauzinses wenigstens dann führen müssen, wenn die Beklagten, ohne dazu verpflichtet zu sein, die Wiederherstellung des Gebäudes aus eigenen Mitteln bewirkt hätten; denn der Wiederaufbau des zu 40 % zerstörten Gebäudes habe den besonderen Interessen der Klägerin und ihrem Heimfallrecht gedient. Die Annahme eines Bodenwerts von mehr als 1000 RM je qm habe die Errichtung eines entsprechend hochwertigen Geschäftsgebäudes vorausgesetzt. Wenn auch für die kurzfristig gedachte Wiederherstellung eines Brandschadens

die Fortzahlung des vollen Erbbauzinses wirtschaftlich möglich gewesen sei, könne das für den Fall des Kriegsschadens nicht ohne weiteres gelten. Die Wiedererrichtung des zerstörten Gebäudes führe bei Beendigung des Erbbaurechts zu einer entsprechenden Bereicherung der Klägerin, der auch das neue Gebäude zufalle. Das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, in welcher Form nach Sinn und Zweck des Vertrags der Ausgleich dieser Bereicherung zwischen den Parteien vorzunehmen sei, wobei zu berücksichtigen sei, daß bei den Beklagten ihre Vertragsleistung, der Klägerin bereits im Jahre 1990 ein gut erhaltenes Gebäude zu verschaffen, schon fortlaufend durch Abschreibungen auf den Gebäudewert zur Geltung komme.

Das von dem Berufungsgericht allein anerkannte Rücktrittsrecht wegen Erschütterung der Geschäftsgrundlage sei nur das äußerste Mittel und nur dann gegeben, wenn eine Anpassung des Vertrags an die veränderten Verhältnisse nicht möglich erscheine.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei ihm versagt, die von ihm festgestellte Lücke auf Grund des § 157 BGB durch eine vielleicht zweckmäßige, aber nicht vereinbarte Bestimmung auszufüllen, nicht richtig oder zum mindesten mißverständlich ist. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts, an der festzuhalten ist, daß das Gericht berechtigt und verpflichtet ist, Lücken in einem Vertrag auch im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auszufüllen, daß dies aber nicht dahin führen darf, daß eine Änderung des Vertrags zum Nachteil einer Partei und eine Erweiterung des Vertragsgegenstands vorgenommen wird. Der Vertrag ist zu ergänzen, nicht etwa der Vertragswille der Parteien (RGZ 87, 211 [213]; 92, 318 [320],

417 420; RG WarnRspr 1912 Nr 289; JW 1921, 1077 1078; HRR 1928 Nr 206; RGZ 129, 80 88). Eine Lücke liegt dann vor, wenn die Vertragsparteien über ein bestimmtes Lebensverhältnis eine abschließende Vereinbarung getroffen, aber dabei bestimmte Fragen nicht geregelt haben, sei es, daß sie diese bewußt in der Erwartung offenließen, daß sie darüber schon noch einig würden (RG in JW 1938, 2740 2743), sei es, daß sie an einen bestimmten Fall nicht gedacht haben (RGZ 99, 82 85; 110, 302 306; 164, 196 202; OLG Stuttgart Zweigstelle Karlsruhe in NJW 1949, 27). Denn was sich als selbstverständliche Folge aus dem ganzen Zusammenhang der getroffenen Abreden darstellt, wenn auch die Beteiligten den demnächst eingetretenen Verlauf der Dinge nicht in Betracht gezogen haben, kann auch als erklärter Parteiwille angesehen werden. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Parteien die in einem Vertrag nicht besonders geregelten Punkte so haben ordnen wollen und nach den von ihnen festgesetzten Leitsätzen so geordnet haben. wie es im Hinblick auf den Vertragszweck den Verkehrsanschauungen entspricht. Der hiernach ermittelte Parteiwille darf sich aber nicht in Widerspruch setzen mit dem, was ausdrücklich verabredet worden ist (RG in JW 1921, 1077 1078).

Demnach war die Lücke im vorliegenden Fall, die das Berufungsgericht mit Recht feststellt, gemäß § 157 BGB so auszufüllen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Das Berufungsgericht hat dies tatsächlich getan. Es geht davon aus, daß die Höhe des Erbbauzinses grundsätzlich nicht von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Erbbauberechtigten abhängig sein solle. daß vereinzelte Bestimmungen, wie die des § 19, wonach die Mehrmiete aus dem Erdgeschoß (Ladengeschoß) unter bestimmten Umständen an die Klägerin abzuführen sei, nur

Ausnahmen darstellten, daß die Klägerin von ihrem Standpunkt aus keinen Anlaß gehabt habe, weitere Zugeständnisse zu machen, und daß andererseits die Interessen der Erbbauberechtigten, insbesondere der Firma Gustav B. GmbH, die den Vertrag abgeschlossen und in dem Hause selbst ein umfangreiches Einzelhandelsgeschäft betrieben habe, dahin gegangen seien, den Vertrag nicht daran scheitern zu lassen, daß sie sich dem Verlangen der Klägerin widersetzt hätten, wenn die jetzt aufgetauchte Frage schon bei Vertragsschluß erörtert worden wäre. Das Berufungsgericht kommt daher zu dem Ergebnis, daß die Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten Erbbauzinses grundsätzlich bestehen geblieben sei. Darin liegt die Ausfüllung der Lücke in einem bestimmten Sinn, und das Berufungsgericht will offenbar nur sagen, es sei ihm nicht möglich, die Lücke im Sinne der Beklagten auszufüllen. Die Revision greift in Wirklichkeit nur die Art an, in der das Berufungsgericht die Lücke ausgefüllt hat. Sie kann aber damit keinen Erfolg haben, da Fehler bei der Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht, die im Revisionsverfahren gerügt werden könnten, nicht dargetan und nicht ersichtlich sind.

Es kann insbesondere nicht gesagt werden, daß aus der Berechnung des Erbbauzinses aus einem hohen Grundstückswert denotwendig der Schluß gezogen werden müsse, daß ein Erbbauzins nur gefordert werden könne, wenn das Grundstück in einem solchen Zustand sei, daß ein entsprechender Umsatz erzielt werden könne. Der Grundstückswert ist so hoch, weil alle Grundstücke in dieser günstigen Geschäftslage bei geschäftlicher Verwertung die Grundlage für einen gewinnbringenden Geschäftsbetrieb bieten. Daß die Rentabilität des auf dem Grundstück be-

triebenen Gewerbes zu berücksichtigen sei, könnte nur durch Vertrag vereinbart sein. Das Berufungsgericht verstößt auch nicht gegen die Denkgesetze, wenn es daraus, daß für eine verhältnismäßig kurze Zeit zu Beginn der Rechtsverhältnisse ein niedrigerer Erbbauzins vereinbart war, nicht den Schluß zieht, es sei vereinbart, daß für die Zeit, in der ein geringerer Nutzen aus dem Grundstück gezogen werde, ein geringerer Erbbauzins geschuldet werden solle.

Der Hinweis der Revision, das Rücktrittsrecht wegen Erschütterung der Geschäftsgrundlage sei nur das äußerste Mittel und nur dann gegeben, wenn eine Anpassung des Vertrags an die veränderten Verhältnisse nicht möglich erscheine, ist zwar richtig (OGHZ 1. 62 /697; BGH vom 21. Februar 1952, IV ZR 103/51). Voraussetzung für einen Eingriff in das bestehende Vertragsverhältnis ist aber, daß es gegen Treu und Glauben verstoßen würde, den Vertragsgegner an den Bestimmungen des Vertrages festzuhalten. Diese Voraussetzung hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß verneint.

Wenn die Revision geltend macht, die Klägerin sei durch den zum zweitenmal durchgeführten Aufbau des Gebäudes schon jetzt bereichert und dies müsse zwischen den Parteien ausgeglichen werden, so kann sie damit die Darlegungen des Berufungsgerichts nicht erschüttern, die Frage einer ungerechtfertigten Bereicherung erhebe sich erst, wenn mit dem Erlöschen des Erbbaurechts das Eigentum an dem neuerrichteten Gebäude der Klägerin zufalle, und daß es mit den hier entscheidenden Fragen nichts zu tun habe, wenn beide Parteien, - wie die Beklagten behaupteten, mit Zustimmung des Finanzamts - wegen der Zerstörung des Gebäudes einen

gewissen Prozentsatz vom Vermögenswert bei der Berechnung der Steuer abgesetzt hätten.

Das Berufungsgericht hat auch den Einwand der Beklagten, es handle sich um ein gesellschaftsähnliches Verhältnis, das eine gemeinschaftliche Beteiligung an Verlusten und Unkosten bedinge, nicht für durchschlagend gehalten. Es führt dazu aus, die Klägerin habe zwar ein Interesse daran gehabt, daß im Herzen der Stadt ein repräsentatives Gebäude errichtet werde. Aber weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn des Vertrags sei zu entnehmen, daß die Klägerin sich deshalb an dem Risiko des Unternehmens habe beteiligen wollen. Das sei auch daraus nicht zu entnehmen, daß die Klägerin in einzelnen Punkten eine Einflußnahme auf die Gestaltung des Gebäudes sich gesichert habe. Das erkläre sich daraus, daß die Klägerin nicht eine Privatperson, sondern eine mit Aufgaben des Gemeinwohl und der Polizei beauftragte Körperschaft sei und daß das Gesetz, das später die allgemeine Grundlage für Stadtplanungen gegeben habe, in den Jahren 1924 und 1929 noch nicht bestanden habe. Man habe daher damals auch Dinge fiskalisch geregelt, die die Klägerin später kraft Hoheitsakts hätte ordnen können. Die Vereinbarung sonstiger haulicher und rechtlicher Einzelheiten deute nicht auf eine Zweckgemeinschaft hin, sondern regle nur in normaler Weise die gegenseitigen Rechte und Pflichten.

Die Revision hat um Nachprüfung dieser Ausführungen gebeten. Sie sind aber rechtlich nicht zu beanstanden. Der Revisionskläger hat weiter geltend gemacht, durch die Zerstörung des Gebäudes sei das ursprünglich vorgesehene Verhältnis zwischen Leistung

und Gegenleistung dadurch gestört worden, daß die Beklagten zwar nicht rechtlich, aber wirtschaftlich genötigt worden seien, das Geschäftshaus, das Gegenstand des Erbbaurechts sei, zweimal zu errichten, und daß im Jahr 1990 die Klägerin dadurch begünstigt werde, daß sie ein Geschäftshaus erhalte, das statt rund 60, erst rund 40 Jahre im Gebrauch gewesen sei. Diese Veränderung der Geschäftsgrundlage könne auf dreierlei Art ausgeglichen werden, durch Herabsetzung des Erbbauzinses - sei es während der ganzen restlichen Vertragsdauer oder während eines Teils derselben - oder im Jahre 1990 durch Bezahlung des bis dahin nicht abgeschrieben Wertes des Gebäudes oder durch Verlängerung der Dauer des Erbbaurechts. Diese Erwägungen können Richtlinien abgeben, wie die Parteien im Vergleichsweg das gegenseitige Rechtsverhältnis regeln können. Sie können aber nicht die Grundlagen für die Entscheidung des Rechtsstreits bieten. Es kann dahingestellt bleiben, ob die zweite und dritte Möglichkeit nicht über die Grenzen hinausgehen würden, die der Vertragsergänzung durch das Gericht gezogen sind; jedenfalls ist das Gericht an den vom Kläger gestellten Klagantrag gebunden und kann nur den erhobenen Anspruch oder einen Teil davon zusprechen, nicht aber einen ganz andersartigen Anspruch. Im vorliegenden Fall ist aber das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum zu dem Ergebnis gekommen, daß der erhobene Anspruch unbegründet ist.

Die Revision ist daher unbegründet. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf §§ 97, 100 Abs 1 und 4 ZPO.

Dr. Pritsch

Dr. v. Normann

Dr. Heck

Schuster

Dr. Oechsler