



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 260/00

Verkündet am:
20. Dezember 2001
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ErbRVO § 9

Die Anpassung des Erbbauzinses um einen anderen Betrag als im Erbbaurechtsvertrag vereinbart ist bei einer erneuten Anpassung nur dann fortzuschreiben, wenn der Wille der Vertragsparteien bei der vergangenen Anpassung darauf gerichtet war, die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Anpassungsregelung entsprechend dem vereinbarten Anpassungsbetrag zu ändern (Ergänzung des Senatsurteils v. 24. April 1992, V ZR 52/91, NJW 1992, 2088 f).

BGH, Urt. v. 20. Dezember 2001- V ZR 260/00 - OLG Karlsruhe

LG Heidelberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Dezember 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Schneider, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 5. Juli 2000 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Klägers erkannt worden ist.

Der Beklagte wird verurteilt, mit Wirkung ab dem 11. November 1997 (Martini) einer Erhöhung des jährlich am 11. November (Martini) im voraus zahlbaren Erbbauzinses für das Erbbaurecht an dem Grundstück der Gemarkung H./R., eingetragen im Erbbaugrundbuch von H., Grundstück Flst.Nr. 26, auf 84.000 DM zuzustimmen.

Der Beklagte wird verurteilt, die Eintragung einer Reallast zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers an nächst bereiter Stelle im Erbbaugrundbuch von H., Grundstück Flst.-Nr. 26, zur Sicherung des Erbbauzinsmehrtrages von 63.000 DM jährlich, zahlbar jeweils am 11. November (Martini) eines Jahres im voraus, beginnend mit dem 11. November 1997, mit dinglicher Wirkung ab Eintragung zu bewilligen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 23. November 1971 bestellte der Kläger dem Beklagten auf die Dauer von 99 Jahren ein Erbbaurecht an einem in einem Gewerbegebiet gelegenen Grundstück von 7000 qm Größe. Der Vertrag berechtigt den Beklagten zur Bebauung des Grundstücks mit einer Lagerhalle und einem Bürogebäude mit Wohnung. Der am 11. November eines jeden Jahres im Vorhinein fällige, durch eine Reallast am Erbbaurecht gesicherte Erbbauzins wurde auf 11.500 DM vereinbart. Zu seiner Änderung heißt es im Vertrag:

"Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein oder hinsichtlich des Grundstückswertes in dem Maße, daß der vereinbarte Erbbauzins für den Eigentümer oder den Erbbauberechtigten nicht mehr angemessen sein sollte (hinsichtlich des Grundstückswertes um mehr als 25 %), so kann jede Partei verlangen, daß der dann angemessene Erbbauzins neu festgesetzt wird."

Mit Schreiben vom 15. August 1986 verlangte der Kläger im Hinblick auf einen Anstieg des Wertes des Grundstücks das Einverständnis des Beklagten, den Erbbauzins beginnend mit dem 11. November 1987 auf 24.500 DM jährlich zu erhöhen. Die Parteien einigten sich in der Folgezeit darauf, den Erbbauzins beginnend mit dem 11. November 1988 auf 21.000 DM jährlich zu erhöhen und das Erbbaurecht mit einer entsprechenden weiteren Reallast zu belasten. Mit der Behauptung, der Grundstückswert sei weiter gestiegen, verlangte der Kläger mit Schreiben vom 13. Oktober 1997 das Einverständnis des Beklagten zur Erhöhung des Erbbauzinses ab dem 11. November 1997 auf 84.000 DM jährlich. Das lehnt der Beklagte ab.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, der Erhöhung des Erbbauzinses um 63.000 DM auf jährlich 84.000 DM, beginnend mit dem 11. November 1997, zuzustimmen und in die Eintragung einer entsprechenden Reallast einzuwilligen. Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, der Erhöhung des Erbbauzinses auf jährlich 52.500 DM zuzustimmen und in die Eintragung einer weiteren Reallast einzuwilligen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht den Beklagten verurteilt, der Erhöhung des Erbbauzinses auf 55.860 DM jährlich, beginnend mit dem 11. November 1997, zuzustimmen und in die Eintragung einer Reallast in Höhe von 34.860 DM jährlich einzuwilligen. Die weitergehende Berufung des Klägers und die Anschlußberufung des Beklagten, mit der der Beklagte die Herabsetzung seiner Verurteilung beantragt hat, hat es zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Kläger die Verurteilung des Beklagten im Umfang seiner ursprünglichen Anträge.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält das Erhöhungsverlangen nur teilweise für begründet. Es stellt fest, der Grundstückswert sei seit der zum 11. November 1988 wirksam gewordenen Erhöhung des Erbbauzinses von 90 DM/qm bis 1997 auf 240 DM/qm, mithin um 166 %, gestiegen. Damit seien die im Vertrag für eine erneute Anpassung des Erbbauzinses vereinbarten Voraussetzungen gegeben. Es meint, Maßstab der Erhöhung sei der Anstieg

des Grundstückswerts. Um das Verhältnis zwischen dem Erbbauzins und dem Grundstückswert, das der 1988 wirksam gewordenen Einigung der Parteien zugrunde gelegen habe, aufrecht zu erhalten, sei der seit dem 11. November 1988 geschuldete Erbbauzins im selben Verhältnis wie der Anstieg des Wertes des Grundstücks, beginnend mit dem 11. November 1997, um 166 % auf 55.860 DM jährlich zu erhöhen. Dieser Betrag sei durch die Eintragung einer weiteren Reallast an dem Erbbaurecht zu sichern. Ein weitergehender Anspruch des Klägers bestehe nicht.

Das hält revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand.

II.

Fehlerfrei geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen für ein Anpassungsverlangen vorliegen.

Nicht zu beanstanden ist auch die Auslegung der Anpassungsklausel dahin, daß bei der Bestimmung des "dann angemessenen Erbbauzinses" nicht auf den im Anpassungszeitpunkt üblichen oder ortsüblichen Erbbauzins abzustellen ist, sondern auf das Ausmaß der Veränderung des Grundstückswerts mit der Möglichkeit einer Korrektur unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit. Diese Auslegung ist möglich und weist keine revisionsrechtlichen Fehler auf. Daß es sich bei der Klausel um eine reversible Allgemeine Geschäftsbedingung handeln könnte, ist in den Tatsacheninstanzen nicht behauptet worden. Die insoweit erhobene Aufklärungsrüge ist unbegründet, weil für einen ent-

sprechenden gerichtlichen Hinweis in diesem Zusammenhang kein Anlaß bestand.

Nicht gefolgt werden kann dem Berufungsgericht aber insoweit, als es bei dem Steigerungssatz nicht von dem bei der letzten Anpassung einvernehmlich zugrunde gelegten Verkehrswert von 60 DM, sondern von dem damals tatsächlichen Verkehrswert von 90 DM ausgeht. Denn die Klausel knüpft bei den Anpassungsvoraussetzungen entsprechend der üblichen Orientierung am Bodenwert (Senatsurt. v. 16. April 1999, V ZR 37/98, WM 1999, 1715, 1716) an den letzten dem Erbbauzins zugrundegelegten Grundstückswert an. Dies muß nach der Auslegung des Berufungsgerichts dann auch für die Höhe der Anpassung gelten. Zutreffend weist das Berufungsgericht allerdings darauf hin, daß nach der Rechtsprechung des Senats bei einem nicht Wohnzwecken dienenden Erbbaurecht die Prüfung, ob seit der letzten Erhöhung des Erbbauzinses die vereinbarte Anpassungsvoraussetzung erneut eingetreten ist, nicht ein Maßstab angelegt werden darf, der überhöhte frühere Anpassungen ausgleicht (Senatsurt. v. 24. April 1992, V ZR 52/91, NJW 1992, 2088, 2089). Entscheidend ist in diesem Zusammenhang jedoch immer, ob durch die letzte Anpassung der vereinbarte Anpassungsmaßstab verändert werden sollte oder nicht. Kommt der Eigentümer dem Erbbauberechtigten bei einer Anpassung einmal ausnahmsweise entgegen, indem er mit der Zahlung eines niedrigeren als dem sich aus der Anwendung des Maßstabs ergebenden Erbbauzins einverstanden ist, so hat dieses Entgegenkommen noch nicht eine Veränderung des Anpassungsmaßstabs zur Folge und kann nicht dazu führen, daß dieses einmalige Entgegenkommen fortzuschreiben wäre. Daß die Parteien hier bei der letzten Anpassung von einem Grundstückswert von nur 60 DM ausgegangen sind, beruht nach dem Vortrag des Klägers darauf, daß er sich im Rahmen

einer vergleichweisen Regelung damit zufrieden gegeben hat, die Erhöhungsmöglichkeit nicht vollständig auszuschöpfen. Auch nach dem Vortrag des Beklagten ist der Erhöhungszins frei ausgehandelt worden. Daß dabei der vereinbarte Erhöhungsmaßstab abgeändert werden sollte, ist weder behauptet noch festgestellt worden. Dann bleibt es dabei, daß bei der nunmehr anstehenden Erhöhung nicht von dem bei der letzten Erhöhung geltenden tatsächlichen Verkehrswert von 90 DM, sondern von dem durch die Parteien einvernehmlich zugrunde gelegten Verkehrswert von 60 DM auszugehen ist. Der Vorteil aus dem Entgegenkommen bei der letzten Anpassung wird also für die Zukunft nicht fortgeschrieben, sondern aufgefangen, indem nunmehr wieder der vereinbarte Anpassungsmaßstab zur Geltung kommt. Von daher ist die Klage in vollem Umfang begründet. Denn Umstände, die eine Korrektur unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit erforderten, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

Wenzel

Tropf

Schneider

Klein

Lemke