

BGH, Urteil vom 26.04.1991, V ZR 61/90

Normen:

§ 319 Abs 1 S 1 BGB; § 9 ErbbauV; § 551 Nr 7 ZPO

Leitsatz (redaktionell):

Erbbauzinsanpassungsklausel: unbillige Zinserhöhung bei Diskrepanz zwischen schiedsgutachtlichem und gerichtlichem Ergebnis; Wertanstieg des Grundstücks als Bezugsmaßstab; Begründungsmangel des Berufungsurteils durch Verweisung auf Rechtsprechung und Schrifttum

1. Die vom Schiedsgutachter aufgrund vertraglicher Anpassungsklausel festgesetzte Erbbauzinsenerhöhung ist nicht offenbar unbillig, wenn diese Leistungsbestimmung nur um 16,79% über dem vom Gericht für angemessen gehaltenen Ergebnis liegt.
2. Ist für den Umfang der Erbbauzinsanpassung das Ausmaß des Wertanstiegs des Erbbaugrundstücks vereinbarter Bezugsmaßstab (hier bei einem gewerblichen Zwecken dienenden Erbbauerecht), so ist auch derjenige Teil der Werterhöhung zu berücksichtigen, der vor einer früheren Anpassung durch Erschließungsmaßnahmen auf Kosten des Erbbauberechtigten eingetreten ist.
3. Der Revisionsgrund des ZPO § 551 Nr 7 liegt nicht vor, wenn das Berufungsgericht zur Begründung einer Rechtsansicht lediglich, jedoch in nachprüfbarer Weise, auf Rechtsprechung und Schrifttum verweist.

Entscheidungstext:

Tatbestand

Die Beklagten sind aufgrund notariellen Vertrages vom 9. Oktober 1957 Erbbauberechtigte an einem dem Kläger gehörenden Grundstück mit der Berechtigung, darauf eine Tankstelle zu betreiben. Der auf die Dauer von 99 Jahren geschlossene Vertrag sah eine Erbbauzinsverpflichtung der Beklagten von jährlich 9.600 DM vor. Er enthält folgende Anpassungsklausel:

"Sollten sich während der Vertragszeit die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse so ändern, daß der vereinbarte Erbbauzins ein angemessenes Entgelt für die Überlassung des Grundstücks und für die Einräumung der in § 2 bezeichneten Rechte ..." (Nutzung des Grundstücks für den Betrieb einer Großtankstelle) "nicht mehr darstellt, so sind die beiden Parteien berechtigt, eine Neufestsetzung des Erbbauzinses zu fordern. Kommt eine Einigung über die neu festzusetzende Höhe des Erbbauzinses zwischen den Parteien nicht zustande, so soll darüber ein Schiedsgutachter entscheiden, der von der zuständigen Handelskammer bestellt wird."

In einem gerichtlichen Vergleich vom 18. September 1969 ergänzten die Parteien diese Klausel durch die Vereinbarung bestimmter Fristen für den Zeitpunkt der sich aus einem berechtigten Anpassungsverlangen ergebenden Erbbauzinsanpassung. Zugleich räumten die Beklagten an dem Erbbaugrundstück dem Kläger ein Wegerecht gegen Zahlung einer jährlichen Rente von 4 % des jeweiligen Erbbauzinses ein.

Der ursprüngliche Erbbauzins wurde wiederholt erhöht, zuletzt durch Urteil des Landgerichts Hamburg vom 20. September 1979 auf jährlich 19.421,18 DM.

Mit der Klage hat der Kläger, gestützt auf ein Schiedsgutachten des von der Handelskammer H. benannten Sachverständigen Horst G., eine weitere Erhöhung des Erbbauzinses um jährlich 5.213,82 DM für die Zeit ab 1. April 1987 und damit auf jährlich 24.635 DM beansprucht. Die Beklagten haben einer Erhöhung widersprochen und in erster Instanz die ihnen zustehende Rentenforderung von 4 % des jährlichen Erbbauzinses hilfsweise zur Aufrechnung gestellt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung - die Erbbauzinserhöhung auf 1.078,82 DM jährlich begrenzt.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den abgewiesenen Teil der Klage weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels. Sie haben Anschlußrevision eingelegt, mit der sie Abweisung der Klage in vollem Umfang erreichen wollen. Der Kläger beantragt, die Anschlußrevision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Die Revision des Klägers hat Erfolg.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, das Schiedsgutachten des Sachverständigen G. vom 1. September 1987 sei offenbar unrichtig und daher unbillig. Er habe nicht berücksichtigt, daß das Erbbaurecht durch "behördliche Maßnahmen" - gemeint ist die Einstufung des in einem förmlich ausgewiesenen Sanierungsgelände gelegenen gewerblichen Erbbaugrundstücks als Wohngebiet durch Bebauungsplan vom 10. September 1985 - im Wert gemindert sei. Der in dem Schiedsgutachten angenommene Grundstückswert von 120 DM/qm betrage deshalb nur noch 100 DM/qm, wie der gerichtliche Sachverständige B. ermittelt habe. Somit ergebe sich bei dem im Schiedsgutachten der Berechnung des jährlichen Erbbauzinses zutreffend zugrunde gelegten Maßstab von 6,5 % des Bodenwerts ein Betrag von 20.500 DM und folglich nur ein Erhöhungsanspruch des Klägers von jährlich 1.078,82 DM.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand.

1. Aus der Bezugnahme des angefochtenen Urteils auf die Entscheidungsgründe des Landgerichts ergibt sich, daß auch das Berufungsgericht die vertragliche Anpassungsklausel dahin versteht, sie enthalte eine Schiedsgutachtenabrede "im weiteren Sinn". Dies ist dann der Fall, wenn der Schiedsgutachter nicht nur bestimmte Tatsachen oder Tatbestandsmerkmale festzustellen hat (Schiedsgutachten im engeren Sinn), sondern wenn ihm rechtsgestaltend die Bestimmung der Leistung zusteht (BGB-RGRK/Ballhaus, 12. Aufl. § 317 Rdn. 6 ff; Palandt/Heinrichs, BGB, 50. Aufl., § 317 Rdn. 3) und er dafür einen Ermessensspielraum hat (Senatsurt. v. 23. Februar 1979, V ZR 106/76, NJW 1979, 1545, 1546). Diesem Erfordernis genügt die hier vereinbarte Anpassungsklausel, weil sie durch die Anknüpfung an die Entwicklung der "allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" dem Schiedsgutachter die Beurteilung der Frage überläßt, ob sich die Verhältnisse in einem Maße verändert haben, daß der Erbbauzins in der bisherigen Höhe nicht mehr "ein angemessenes Entgelt" für die Bestellung des Erbbaurechts darstellt. Es handelt sich mithin um einen Leistungsbestimmungsvorbehalt, der in den unmittelbaren Anwendungsbereich der §§ 317 Abs. 1, 319 Abs. 1 Satz 1 BGB fällt. Demgemäß ist die vom Schiedsgutachter nach billigem Ermessen zu treffende Bestimmung nur dann unverbindlich, wenn sie offenbar unbillig ist. Voraussetzung dafür ist, daß die Leistungsbestimmung in grober Weise gegen Treu und Glauben verstößt und sich dies bei unbefangener sachkundiger Prüfung sofort aufdrängt (Senatsurt. v. 26. April 1961, V ZR 183/59, LM BGB § 317 Nr. 8 und V. 11. Januar 1980, V ZR 77/76, WM 1982, 767).

Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen nicht erkennen, ob es von diesem Prüfungsmaßstab ausgegangen ist. Es stellt allein darauf ab, daß die im Schiedsgutachten der Bemessung des Erbbauzinses zugrunde gelegte Ermittlung des Grundstückswerts offenbar unrichtig sei. Eine offenbare Unrichtigkeit dieses Wertberechnungsfaktors ist indessen nicht ohne weiteres einer offenbaren Unbilligkeit der Leistungsbestimmung gleichzusetzen. Hinzu kommen muß, daß sich das Schiedsgutachten in seinem Ergebnis - der festgesetzten Erbbauzinserhöhung - als offenbar unbillig in dem hier aufgezeigten Sinn dieses Kriteriums erweist (BGHZ 6, 335, 341; 9, 195, 198; BGH, Urt. v. 2. Februar 1977, VIII ZR 155/75, NJW 1977, 801). Darauf weist die Revision zu Recht hin, auch wenn nicht alle von ihr unter diesem Gesichtspunkt angeführten Gründe zutreffen.

a) Der Revision kann nicht darin zugestimmt werden, einer Entwertung des Erbbaurechts durch die Ausweisung des Grundstücks als Sanierungsgebiet stehe, wie in dem Schiedsgutachten angemerkt, zunächst eine Wertsteigerung des Grundstücks gegenüber. Denn eine Erhöhung des Bodenwerts als Folge der jetzt möglichen Wohnbebauung kommt nicht den Erbbauberechtigten, sondern dem Grundstückseigentümer zugute, da das Erbbaurecht ausschließlich zu dem in § 2 des Vertrages genannten gewerblichen Zweck bestellt worden ist.

b) Unbeachtlich ist auch die Ansicht der Revision, daß die Beklagten im Falle eines ihnen aus der Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Rechtsverlusts gemäß §§ 61 Abs. 2, 96 BauGB einen Ausgleichsanspruch gegen die Stadt H. hätten. Solche, unter der Voraussetzung einer Umlegung oder Enteignung künftig etwa in Betracht kommenden Ansprüche haben mit der Anpassung des Erbbauzinses nichts zu tun. Als Bemessungsgrundlage haben der Schiedsgutachter und ihm folgend das Berufungsgericht den Verkehrswert des Erbbaugrundstücks angesehen. Diese Auslegung der Anpassungsklausel begegnet bei einem, wie hier, gewerblichen Zwecken dienenden und daher nicht der Beschränkung nach § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO unterliegenden Erbbaurecht keinen Bedenken. Der Schiedsgutachter brauchte deshalb nicht Umstände zu berücksichtigen, die sich nicht auf den Wert des Grundstücks auswirken, wie die hier nach Grund, Höhe und Entstehungszeitpunkt ungewisse Aussicht der Beklagten auf Entschädigung für etwaige umlegungs- oder enteignungsbedingte Nachteile. Gesichtspunkte aber, die der Schiedsgutachter nicht beachten mußte, dürfen auch nicht in die gerichtliche Nachprüfung des Gutachtens einbezogen werden.

c) Soweit die Revision geltend macht, die im Schiedsgutachten vorgenommene Bemessung des Erbbauzinses mit 6,5 % des Bodenwerts sei in Anbetracht einer seit Ende 1987 eingetretenen Erhöhung des Zinsniveaus heute nicht mehr angemessen, verkennt sie, daß sich die Nachprüfung des Gutachtens auf die bei dessen Erstattung am 1. September 1987 gegebenen Verhältnisse beschränkt.

d) Von Bedeutung ist aber im Rahmen des § 319 Abs. 1 Satz 1 BGB die von der Revision aufgeworfene Frage, ob der im Schiedsgutachten angenommene Bodenwert von 120 DM/qm in solchem Ausmaß von dem im Berufungsurteil festgestellten Wert von 100 DM/qm abweicht, daß sich deswegen das Ergebnis des Gutachtens als offenbar unbillig darstellt. Denn nur eine erhebliche Abweichung der Leistungsbestimmung von demjenigen Ergebnis, zu dem der Schiedsgutachter bei fehlerfreier Bewertung gekommen wäre, ist offenbar unbillig (BGHZ 9, 195, 198; allg. Auff.). Dies entspricht auch dem mit einer Schiedsgutachtenvereinbarung verfolgten Zweck, ein zeitraubendes und kostspieliges gerichtliches Verfahren zu vermeiden.

Zwischen dem vom Schiedsgutachter ermittelten jährlichen Erbbauzins von 24.635 DM und der im Berufungsurteil festgestellten Höhe von 20.500 DM besteht eine Differenz von 4.135 DM, also von 16,79 %. Dazu verweist die Revision auf eine im Schrifttum vertretene Auffassung, wonach Abweichungen bis zu 25 % im allgemeinen hinzunehmen seien (so z.B. Laule, Betrieb 1966, 769, 770; von Hoyningen-Huene, Die Billigkeit im Arbeitsrecht, 1978, S. 38; Soergel/Wolf, BGB, 12. Aufl., § 319 Rdn. 8; ähnlich OLG München, VersR 1959, 1017: 20-25 %). Der erkennende Senat hat in dem Urteil vom 26. April 1961, V ZR 183/59, LM BGB § 317 Nr. 8 jedenfalls eine Abweichung von ca. 18 % nicht als offenbar unbillig angesehen. Es ist zwar Sache der tatrichterlichen Beurteilung, wo im Einzelfall die Toleranzgrenze zu ziehen ist, eine Ergebnisdifferenz von nur 16,79 % aber ist so geringfügig, daß sie kein erhebliches Ausmaß hat. Das Schiedsgutachten ist daher in seinem Ergebnis nicht offenbar unbillig.

2. Rechtsfehlerhaft ist das Berufungsurteil aus einem weiteren Grund.

Das Berufungsgericht stützt die Feststellung, das Erbbaugrundstück habe nur noch einen Verkehrswert von 100 DM/qm, auf das Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen B. vom 18. Dezember 1989. Dessen Wertermittlung wiederum beruht auf der Mitteilung des Gutachterausschusses, daß der Grundstückswert abweichend von der dem Schiedsgutachter G. erteilten Auskunft "jetzt nur noch" 100 DM/qm betrage. Daraus folgt, daß der Sachverständige B. von einem Wert ausgegangen ist, der sich erst im Dezember 1989 und nicht schon bei Erstattung des Schiedsgutachtens am 1. September 1987 ergeben hat. Maßgebend für die Frage, ob das Schiedsgutachten offenbar unbillig ist, sind jedoch die damals erkennbaren Verhältnisse und nicht der spätere Entwicklungsverlauf. Darauf verweist die Revision mit Recht (BGH, Urt. v. 25. Januar 1979, X ZR 40/77, NJW 1979, 1885, 1886 und v. 9. Juni 1983, IX ZR 41/82, NJW 1983, 2244, 2245). Der Schiedsgutachter konnte daher die Auskunft, die ihm seinerzeit vom Gutachterausschuß erteilt worden war, der Wertberechnung zugrunde legen. Zwar hat er sich nicht allein daran orientiert, sondern auch an Vergleichswerten von Gewerbegrundstücken, die nicht in dem von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Sanierungsgebiet liegen und deshalb zum Vergleich ungeeignet waren; hierauf indes kommt es nicht an, weil der angenommene Wert des Erbbaugrundstücks im Ergebnis der Auskunft des Gutachterausschusses entsprach. Allein dessen Richtwertangabe hat der gerichtliche Sachverständige als maßgebend angesehen, was der Tatrichter gebilligt hat. Somit ist auch das Schiedsgutachten nicht unrichtig, wenn es von einem Grundstückswert in derjenigen Höhe ausging, die sich mit der damaligen Wertschätzung seitens des Gutachterausschusses deckte, wie das hier der Fall ist.

II. Die Anschlußrevision der Beklagten ist unbegründet.

1. Die Rüge, das Berufungsgericht hätte die von den Beklagten angeblich aufgewendeten Erschließungskosten bei der Wertberechnung zu ihren Gunsten berücksichtigen müssen, geht fehl.

a) Der in diesem Zusammenhang geltend gemachte Revisionsgrund aus § 551 Nr. 7 ZPO liegt nicht vor. Das Berufungsgericht hat den von ihm in erster Linie vertretenen Rechtsstandpunkt, daß vom Erbbauberechtigten aufgewendete Erschließungskosten bei der Anpassung des Erbbauzinses außer Betracht zu lassen seien, mit Gründen versehen, indem es auf Rechtsprechung und Schrifttum verwiesen hat. Dies genügt dem Erfordernis einer Begründung, weil die zitierten Entscheidungen und Kommentarstellen ohne weiteres nachprüfbar sind.

Auch die weitere Verfahrensrüge, in diesem Punkt habe der Tatrichter eine Überraschungsentscheidung getroffen, ist nicht stichhaltig. Insoweit sieht der Senat gemäß § 565 a ZPO von einer Begründung ab.

b) Die Ansicht des Berufungsgerichts ist auch der Sache nach richtig.

Für den Umfang der Anpassung des Erbbauzinses kommt es bei dem hier vereinbarten Bezugsmaßstab auf das Ausmaß der Wertveränderung des Erbbaugrundstücks seit der letzten Anpassung an (Senatsurt. v. 30. März 1979, V ZR 150/77, NJW 1979, 1543, 1545 - insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 74, 341), also seit der Erbbauzinserhöhung durch das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 20. September 1979. Die von den Beklagten angeblich im Jahre 1959 gezahlten Beiträge für einen Sielanschluß und für den Ausbau der Straße aber betrafen Erschließungsmaßnahmen, die schon vor einer früheren Anpassung eine Wertsteigerung des Grundstücks herbeigeführt hatten, so daß der auf ihre Kosten bewirkte Teil der Werterhöhung allenfalls damals hätte ausgeklammert werden dürfen. Gleiches gilt für den behaupteten Kostenaufwand zur Herstellung einer für den Tankstellenbetrieb nötigen Gehwegüberführung, falls damit überhaupt ein Anstieg des Bodenwerts verbunden gewesen sein sollte. Somit ist die angegriffene Hilfsbegründung des Berufungsurteils, daß Sielanschluß und Straßenausbau sich nicht werterhöhend ausgewirkt hätten, nicht entscheidungserheblich.

2. Zu Unrecht wendet sich die Anschlußrevision auch dagegen, daß das Berufungsgericht aus den Gründen des erstinstanzlichen Urteils die von den Beklagten hilfsweise zur Aufrechnung gestellte Forderung auf Zahlung einer Wegerechtsrente aberkannt hat.

Das Landgericht hat beachtet, daß den Beklagten nach dem Vergleich vom 18. September 1969 als Gegenleistung für das dort dem Kläger eingeräumten Wegerecht am Erbbaugrundstück eine jährliche Rente von 4 % des jeweiligen Erbbauzinses zusteht. Es hat festgestellt, die Beklagten hätten in der Vergangenheit nach ihrem eigenen Vortrag jeweils mit einer Rentenforderung von jährlich 1.554 DM gegen den Erbbauzinsanspruch aufgerechnet, weshalb davon auszugehen sei, daß "dieses Verfahren so beibehalten wurde". Hiernach sei die Prozeßaufrechnung dahin zu verstehen, daß sie sich nur auf die Differenz zwischen 4 % vom alten und 4 % vom neuen Erbbauzins erstrecke, weil die Beklagten "nach diesem Verfahren" den alten Erbbauzins bis Ende 1987 gezahlt hätten. Auch in dieser Höhe aber sei die Aufrechnung unbegründet, da 4 % von 24.635 DM - dem jetzigen Jahresbetrag des Erbbauzinses - 985,40 DM ergäben und somit weniger als den bisher schon aufgerechneten Rentenbetrag von 1.554 DM.

Die Anschlußrevision hält diese Ausführungen nicht für nachvollziehbar. Sie rügt, die Vorinstanzen seien von einem erfundenen Sachverhalt ausgegangen, da keine Partei behauptet habe, daß die Aufrechnung in der bisherigen Weise "beibehalten wurde"; daher hätte die in erster Instanz erklärte Aufrechnung dazu führen müssen, "daß derjenige Betrag, der als Erbbauzins errechnet wird, um 4 % gemindert wird".

Dabei verkennen die Beklagten, daß nach dem Vergleich ihre Rentenforderung ebenso wie der Erbbauzins und zeitgleich mit ihm in vierteljährlichen Raten fällig ist und nur gegen den jeweils fälligen Erbbauzins aufgerechnet werden darf. Daher konnte die mit Schriftsatz vom 21. Oktober 1987 erklärte Hilfsaufrechnung Tilgungswirkung nur bis zur Höhe des damals rückständigen Erbbauzinses haben, nicht hingegen auch den erst künftig fällig werdenden Erbbauzins ergreifen. Demgemäß hat das Landgericht zutreffend nur den Fälligkeitszeitraum bis 31. Dezember 1987 in Betracht gezogen. Zu beanstanden ist auch nicht, daß es die Aufrechnung nur auf den zu diesem Zeitpunkt rückständigen Erbbauzinserhöhungsanspruch und nicht auch auf den fälligen bisherigen Erbbauzins bezogen hat. Streitig war allein der Erhöhungsanspruch, nicht der bisher geschuldete Erbbauzins. Das Landgericht konnte

deshalb davon ausgehen, daß die Beklagten den laufenden Erbbauzins durch Zahlung jeweils unter Abzug ihrer fälligen Rentenforderung erfüllten, so wie dies der Vergleich vorsieht.

Dann aber war die Rentenforderung der Beklagten für den hier maßgebenden Fälligkeitszeitraum bis 31. Dezember 1987 verbraucht. Sie betrug auf der Basis des bisherigen Erbbauzinses jährlich 776,85 DM (4 % von 19.421,18 DM), mithin für das erste Kalendervierteljahr 1987 194,21 DM, und von da ab bis zum 31. Dezember 1987 auf der Basis der am 1. April 1987 wirksam gewordenen Erhöhung des Erbbauzinses (auf 24.635 DM) 739,05 DM, folglich insgesamt 933,26 DM. Demnach wäre zwar rechnerisch noch eine Rentenforderung von 156,41 DM (933,26 DM abzüglich 776,85 DM) zur Aufrechnung gegen den fälligen Teil des Erbbauzinserhöhungsanspruchs verblieben; nach der unangegriffenen, auf dem eigenen Vortrag der Beklagten beruhenden Feststellung des Landgerichts, die sich das Berufungsgericht zu eigen gemacht hat, haben die Beklagten jedoch von dem jährlichen Erbbauzins ständig einen Betrag von 1.554 DM als Rente abgezogen. Ist dieser Abzug bis zum 31. Dezember 1987 vorgenommen worden, wovon das Landgericht fehlerfrei ausgegangen ist, dann war die Rentenforderung aus jenem Fälligkeitszeitraum in voller Höhe erloschen.

III. Weitere tatsächliche Feststellungen zu Revision und Anschlußrevision sind nicht erforderlich. Die begründete Revision des Klägers führt daher zur Verurteilung des Beklagten in dem beantragten Umfang der Erbbauzinserhöhung und dementsprechend zur teilweisen Abänderung des Berufungsurteils.

Berücksichtigt hat der Senat in der Urteilsformel die zutreffende Auslegung des Klageantrages durch das Berufungsgericht. Der Antrag ist dahin zu verstehen, daß nur der Erhöhungsanspruch geltend gemacht wird, nicht auch der schon titulierte Anspruch in dem bisherigen Umfang des Erbbauzinses.