
Datum: 12.01.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-5 U 91/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0112:I5U91.11.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 24 O 99/11
Schlagworte: Anpassung eines Erbbauzinses
Normen: § 313 BGB
Leitsätze:
Kein Anspruch auf eine über die vereinbarte Index-Regelung hinausgehende Anpassung des Erbbauzinses bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages nach Bekanntgabe der Aufhebung der sog. Preisstoppregelungen.

Tenor:

Die Berufung gegen das am 11.05.2011 zugestellte Urteil der 24. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Berufung.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckbaren Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:	1
I.	2
Die Kläger begehren eine über die vertraglich ausdrücklich vereinbarte Erhöhung des Erbbauzinses hinausgehende Erhöhung wegen einer behaupteten wesentlichen Änderung der Geschäftsgrundlage.	3
Die Kläger sind Eigentümer der Grundstücke, an denen die in den Anträgen näher bezeichneten Erbbaurechte bestellt sind. Der Vater der Kläger schloss unter dem 24.06.1959 (Bl. 41 ff. GA) mit der X AG einen Erbbaurechtsvertrag über drei Flurstücke im Grundbuch von E A, Band xxx, Blatt #### mit einer Gesamtfläche von 20.558 qm und einem ab dem 01.10.1959 zu zahlenden jährlichen Erbbauzins von 7.195,30 DM = 0,35 DM je qm zur Errichtung von Wohngebäuden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Der Vertrag enthielt folgende Anpassungsklausel:	4
"§ 5 Neufestsetzung des Erbbauzinses:	5
Jede Partei und – zu unmittelbarem Recht – auch ihre Rechtsnachfolger können eine angemessene Herauf- oder Herabsetzung des Erbbauzinses mit Wirkung ab Beginn des auf den Antrag folgenden nächsten Kalenderjahres verlangen, wenn dies mit Rücksicht auf eine wesentliche oder nachhaltige Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nach den Grundsätzen von Treu und Glauben billig ist. Auf Verlangen einer Partei ist die Änderung des Erbbauzinses von der jeweils pflichtigen Partei zu bewilligen und von der anderen Partei eintragen zu lassen, und zwar ein evtl. Erhöhungsbetrag an dann nächstbereiter Stelle, also nach zwischenzeitlichen Eintragungen in Abt. II und Abt. III des Erbbau-Grundbuches. Bei Streit über Voraussetzung und Ausmaß der Neufestsetzung des Erbbauzinses gilt § 21 dieses Vertrages entsprechend. Die Parteien sind sich darüber einig, daß eine solche wesentliche und nachhaltige Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse als eingetreten gilt, wenn der Lebenshaltungsindex sich gegenüber dem Stande von heute um mehr als 20 Punkte nach oben oder unten verändert."	6
§ 8 Abs. 3 dieses Vertrages sieht einen Grundstückstausch mit anderen Grundstücken des Eigentümers bei Beibehaltung des vereinbarten Erbbauzinses vor, wenn die Planung der zu errichtenden Bauvorhaben dies erfordere.	7
In der Folgezeit kam es zu einem solchen Tausch. Mit Schreiben vom 02.05.1961 (Bl. 41 f. GA) übersandte die X AG die entsprechend geänderten Vertragsentwürfe, wobei die ursprüngliche Erbbaurechtsnehmerin ausführte:	8
"Der früher vereinbarte Erbbauzins wird durch den Austausch nicht berührt und bleibt in der ursprünglichen Höhe bestehen."	9
Unter dem 16.05.1961 schlossen der Vater der Kläger und die ursprüngliche Erbbaurechtsnehmerin die Erbbaurechtsverträge über die streitgegenständlichen Erbbaurechte, wobei zwei wortgleiche Verträge geschlossen wurden. Die Anpassungsklausel entspricht der Klausel in dem ursprünglichen Vertrag, wobei der Lebenshaltungsindex dahin präzisiert worden ist, dass es sich um den Lebenshaltungsindex der mittleren Verbrauchergruppe handelt.	10
Wegen der Einzelheiten der genannten Verträge und Schreiben wird auf den Inhalt der Akten Bezug genommen.	11

Die Erbbaurechte wurden am 24.11.1961 im Grundbuch eingetragen.	12
In der Folgezeit kam es wiederholt zu Anpassungen des Erbbauzinses entsprechend der vereinbarten Anpassungsklausel. Die letzte Grundbucheintragung der Anpassung erfolgte am 17. und 18.02.1995. Schuldrechtlich erfolgte die letzte Anpassung zum 01.01.2006 auf einen jährlichen Erbbauzins von 20.159,70 € für beide Grundstücke gemeinsam.	13
Mit Schreiben vom 20.11.2007 machten die Kläger gegenüber der Beklagten, die am 16.01.2008 als Erbbaurechtsnehmerin eingetragen wurde, die streitgegenständliche Erhöhung des Erbbauzinses für die Zeit ab dem 01.01.2009 geltend, ohne den Erhöhungsbetrag zu beziffern. Mit Schreiben vom 10.12.2009 forderten die Kläger auf Basis eines Privatgutachtens I eine Erhöhung des bisherigen Erbbauzinses auf insgesamt mindestens 97.730,- € jährlich. Wegen der Einzelheiten der Schreiben und der weiteren Korrespondenz der Parteien wird auf den Inhalt der Akten Bezug genommen.	14
Die Kläger haben geltend gemacht, beide Verträge seien noch unter Geltung und Einfluss der Bodenstopppreisregelungen geschlossen worden. Bodenrichtwerte seien erstmals im Jahr 1964 für die fragliche Region ermittelt worden. Die Stopppreisgesetze seien zumindest bei Abschluss des Ausgangsvertrages noch allgemeine Realität und selbstverständliche Geschäftsgrundlage bei der Kalkulation des Erbbauzinses gewesen, der Vater der Kläger habe bei Abschluss der Erbbaurechtsverträge keinerlei Kenntnis von einer künftigen gesetzlichen Freigabe von Bodenpreisen gehabt. Bereits zum 01.01.2006 und auch zum 01.01.2009 habe der marktübliche Erbbauzins 175.300,- € betragen. Der ursprüngliche Zweck der Förderung des sozialen Wohnungsbaus werde nicht mehr verfolgt, die Sozialbindung sei spätestens im Jahr 2001 ausgelaufen, inzwischen realisiere die Beklagte marktübliche Mieten. Der nunmehr geltend gemachte Erbbauzins, bei dem es sich um den Mittelwert aus dem tatsächlich gezahlten und dem bei Neuausgabe erzielbaren Erbbauzins handle, sei auch unter Berücksichtigung des Wohnzwecks angemessen.	15
Die Kläger haben beantragt,	16
die Beklagte zu verurteilen, ab dem 01.01.2009 folgenden Erbbauzins an die Kläger zu zahlen:	17
• bezüglich des im Grundbuch von E B Blatt ####1 eingetragenen Erbbaurechts: zusätzlich zu dem freiwillig gezahlten Erbbauzins von 9.696,82 € jährlich weitere 37.311,31 €, also insgesamt 47.008,13 € jährlich, und zwar den künftigen Erbbauzins in zwei gleichen halbjährlichen Raten am 01.04. und am 01.10. eines jeden Jahres sowie • bezüglich des im Grundbuch von E B Blatt ####2 eingetragenen Erbbaurechts: zusätzlich zu dem freiwillig gezahlten Erbbauzins von 10.462,88 € jährlich weitere 40.259,00 €, also insgesamt 50.721,88 € jährlich, und zwar den künftigen Erbbauzins in zwei gleichen halbjährlichen Raten am 01.04. und am 01.10. eines jeden Jahres.	18
Die Beklagte hat beantragt,	19
die Klage abzuweisen.	20
Die Beklagte hat behauptet, eine vollständige Anpassung der von ihr erzielten Mieten an die ortsübliche Miete sei nicht erfolgt. Zudem hat die Beklagte die Einrede der Verjährung erhoben.	21

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Kläger hätten keinen Anspruch auf eine über die Index-Regelung hinausgehende Erhöhung des Erbbauzinses, denn die getroffene Regelung erfasse die tatsächlich eingetretenen Änderungen der Lebensverhältnisse. Es seien keinerlei Anhaltspunkte vorhanden, wonach überhaupt irgendwelche Bodenpreise Vertragsgrundlage geworden seien. Hinsichtlich der Behauptung, die Preisstoppvorschriften seien gesellschaftliche Realität gewesen, fehle es an einem Beweisangebot der Kläger.

Mit der fristgerecht eingelegten und begründeten Berufung verfolgen die Kläger ihre erstinstanzlichen Anträge weiter. 23

Die Kläger wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen. Es sei selbstverständlich, dass der Bodenwert Basis der Ermittlung des Erbbauzinses gewesen sei. Die inzwischen eingetretene Diskrepanz zwischen gezahltem und angemessenem Erbbauzins sei unzumutbar, weil der Vater der Kläger faktisch keine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Vertragsgestaltung gehabt habe. Die Regelung in § 5 des Erbbaurechtsvertrages enthalte nur eine Regelung zur Wertsicherung, nicht jedoch eine solche hinsichtlich der erst durch die Freigabe der Bodenpreise eingetretenen Entwicklung der Bodenpreise. Wegen der Stopppreisbedingungen seien Leistung und Gegenleistung ursprünglich ausgewogen gewesen, erst durch die Aufhebung der Stopppreisregelungen sei die Diskrepanz eingetreten, die sich zunehmend verstärkt habe und künftig verstärken werde. Die Kläger bieten Sachverständigenbeweis für die Behauptung an, dass die Preisstoppvorschriften damals gesellschaftliche Realität und bekannter Rechtsalltag gewesen seien. 24

Die Beklagte beantragt, 25

die Berufung zurückzuweisen. 26

II. 27

Die zulässige Berufung hatte in der Sache keinen Erfolg. 28

1. 29

Die Schiedsvereinbarung aus § 5 i.V.m. § 21 des Erbbaurechtsvertrages steht der Zulässigkeit unabhängig von der Frage, ob die Parteien eine wirksame abweichende Vereinbarung getroffen haben nicht entgegen, nachdem die Beklagte die Einrede gem. § 1032 Abs. 1 ZPO nicht erhoben hat. 30

2. 31

Das erstinstanzliche Urteil ist wirksam, obwohl es nicht verkündet, sondern den Parteien lediglich auf eine Verfügung des Richters vom 06.05.2011 zugestellt worden ist. Verkündungsmängel stehen dem wirksamen Erlass eines Urteils nur entgegen, wenn gegen elementare, zum Wesen der Verlautbarung gehörende Formerfordernisse verstoßen wurde, so dass von einer Verlautbarung im Rechtssinne nicht mehr gesprochen werden kann. Ein Verkündungsmangel von solchem Gewicht liegt nicht vor, wenn das Urteil den Parteien durch Zustellung bekannt gemacht wird, statt durch Verkündung in öffentlicher Sitzung. Denn bei der Bekanntmachung durch Zustellung handelt es sich um eine Form der Bekanntmachung, die für bestimmte – andere – Urteile vorgesehen ist (BGH NJW 2004, 2019). 32

3. 33

34

In der Sache hat die Berufung keinen Erfolg, weil die Kläger derzeit keinen Anspruch auf eine Erhöhung des Erbbauzinses haben.	
a)	35
Einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nach der Index-Regelung machen die Kläger nicht geltend, der Index hat sich auch nicht um 20 Punkte seit der letzten Erhöhung zum 01.01.2006 verändert.	36
b)	37
Ein Anspruch der Kläger auf Erhöhung des Erbbauzinses ergibt sich nicht aus einer ergänzenden Vertragsauslegung, weil die Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht vorliegen.	38
Die ergänzende Vertragsauslegung ist im Vergleich zu § 313 BGB vorrangig und setzt hinsichtlich einer Anpassung des Erbbauzinses voraus, dass die Parteien eine Anpassungsklausel vereinbart haben, diese ihren Zweck jedoch nicht mehr erfüllen kann. Im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung ist darauf abzustellen, was die Parteien des Erbbaurechtsbestellungsvertrages bei Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wobei zunächst an die im Vertrag enthaltenen Wertungen anzuknüpfen ist (BGH vom 18.11.2011, V ZR 31/11, Tz. 13 ff., zitiert nach juris).	39
Die Parteien haben in § 5 des Erbbaurechtsvertrages eine an den Lebenshaltungsindex der mittleren Verbrauchergruppe anknüpfende Anpassungsklausel vereinbart, die nach ihrem Wortlaut eindeutig und von den Parteien bzw. Rechtsvorgängern durchgehend angewendet worden ist. Wegen der Eindeutigkeit des Wortlauts dieser Regelung ergibt sich auch unter Berücksichtigung des Vortrages der Kläger zur Entwicklung der Bodenpreise nicht, dass die vereinbarte Anpassungsklausel ihren Zweck nicht mehr erfüllen könnte.	40
aa)	41
Die allgemeine Steigung der Grundstückspreise lässt eine ergänzende Vertragsauslegung nicht zu. Allein eine Berechnung des Erbbauzinses anhand des Bodenpreises, wie sie sich aus § 4 des ursprünglichen Vertrages aus dem Jahr 1959 ergibt, bietet wegen der ausdrücklichen Preisanpassungsregelung in § 5 des Erbbaurechtsvertrages keinen ausreichenden Grund für die Annahme einer planwidrigen Regelungslücke, die Voraussetzung einer ergänzenden Vertragsauslegung ist. Die Parteien des Erbbaurechtsvertrages haben künftige wirtschaftliche Änderungen bedacht und dadurch gelöst, dass sie den Erbbauzins an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gekoppelt haben.	42
Auch die in § 5 des Erbbaurechtsvertrages enthaltene Anknüpfung an eine wesentliche oder nachhaltige Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse bietet keinen ausreichenden Anknüpfungspunkt für die Annahme, die vereinbarte Preisanpassungsregelung sei lückenhaft. Ob eine nachhaltige Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten ist, ergibt sich nach der Rechtsprechung des BGH nicht nur aus einer Veränderung der Lebenshaltungskosten, vielmehr ist zusätzlich die Einkommensentwicklung in der Weise zu berücksichtigen, dass der Mittelwert aus beiden zu bilden ist (BGH vom 23.05.1980, V ZR 129/76, Tz. 39, zitiert nach juris). Nachdem die Parteien des Erbbaurechtsvertrages den Begriff der nachhaltigen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse jedoch am Ende von § 5 des Erbbaurechtsvertrages	43

ausschließlich an die Lebenshaltungskosten geknüpft haben, ist für eine zusätzliche Berücksichtigung weiterer Umstände kein Raum. Der BGH hat dies für Lebenshaltungskosten einerseits und die Änderung der Lebensstandards andererseits ausdrücklich klargestellt (BGH vom 03.02.1984, V ZR 191/82, Tz. 20, bestätigt durch BGH vom 18.11.2011, V ZR 31/11, Tz. 16, jeweils zitiert nach juris).

bb) 44

Auch die Aufhebung der Preisstopppregelungen führt nicht zu einer vertraglichen Regelungslücke, die im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung geschlossen werden könnte. Es ist jedenfalls nicht feststellbar, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie – wie angeblich nicht – die Möglichkeit des Wegfalls der Preisstopppregelungen bedacht hätten. Möglicherweise hätten sie die Regelung in § 5 des Erbbaurechtsvertrages gleichwohl als ausreichend angesehen. 45

c) 46

Schließlich haben die Kläger auch keinen Anspruch auf Anpassung des Erbbauzinses aus § 313 Abs. 1, Abs. 2 BGB wegen der Aufhebung der Preisstopppregelungen. 47

aa) 48

Eine Anpassung des Erbbauzinses kommt zwar nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage auch bei solchen Verträgen in Betracht, die eine wertsichernde Klausel enthalten. Sie setzt dann aber voraus, dass die vereinbarte Wertsicherungsklausel ihren Zweck nicht mehr erfüllt (BGH vom 18.11.2011, V ZR 31/11, Tz. 19, zitiert nach juris). 49

Die Klausel in § 5 des Erbbaurechtsvertrages erfüllt ihren Zweck jedoch weiterhin. Die Parteien haben den Wert des Erbbauzinses ausdrücklich an die Lebenshaltungskosten geknüpft und wollten hierdurch den Kaufkraftschwund absichern. Diesen Zweck erfüllt die Klausel weiter. 50

Auch im Übrigen liegen die Voraussetzungen einer Vertragsanpassung wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht vor. Voraussetzung des nun in § 313 BGB normierten Anspruchs auf Vertragsanpassung wäre, dass die Fortgeltung der Preisstopppregelungen zur Geschäftsgrundlage geworden ist. Dies ist jedoch nicht der Fall. 51

Die Störung der Geschäftsgrundlage ist von demjenigen, der sich auf sie beruft, zu beweisen, wobei dies sowohl für die den Vertragsschluss bestimmenden Vorstellungen als auch für den Umstand gilt, dass die Parteien mögliche Änderungen nicht in den Kreis ihrer Erwägungen einbezogen haben (Palandt-Grüneberg, BGB, 71. Auflage 2012, § 313 Rn. 43 m.w.N.). Insoweit sind die Kläger bereits ihrer Darlegungslast nicht gerecht geworden, denn sie haben lediglich vorgetragen, die Preisstoppvorschriften seien damals gesellschaftliche Realität und bekannter Rechtsalltag gewesen. 52

Zudem ergibt sich aus den Motiven des Gesetzgebers, dass dieser Vortrag unrichtig ist. Unabhängig von den Vorstellungen Einzelner war die Annahme der Fortgeltung der Preisstopppregelungen weder bei Abschluss der Erbbaurechtsverträge am 16.05.1961 noch bei Abschluss der ursprünglichen Verträge im Jahr 1959 gesellschaftliche Realität. Den Motiven ist zu entnehmen, dass es sich bei der Aufhebung der Preisstopppregelungen nicht um eine plötzliche Entscheidung des Gesetzgebers, sondern um einen Prozess handelte, der jedenfalls mit der Aufhebung der Preisbindung für bebaute Grundstücke im Jahr 1952 53

begonnen hat. Hinsichtlich der Aufhebung der sog. Preisstoppregelungen für bebaute Grundstücke im Jahr 1952 wird auf S. 35 der Anlage 1 zur BT-Drucksache III/1794 vom 22.04.1960 Bezug genommen. Die sog. Preisstoppregelungen für den Verkehr mit unbebauten Grundstücken wurden durch § 185 des Bundesbaugesetzes, dass mit am 29.06.1960 ausgegebenem Bundesgesetzblatt (BGBl. I, 341 ff.) bekannt gemacht worden ist, aufgehoben. Die Bekanntmachung der lag damit nahezu ein Jahr vor Abschluss der Erbbaurechtsverträge vom 16.05.1961. Der Entwurf dieses Gesetzes wurde sogar mehr als ein Jahr vor dem ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag vom 24.06.1959 eingebracht, nämlich durch Entwurf eines Bundesbaugesetzes vom 16.04.1958, BT-Drucksache III/336. Bereits dieser ursprüngliche Entwurf spricht eine mögliche Aufhebung der Preisvorschriften an (dort S. 105).

Weiter ist den Motiven des Gesetzgebers zu entnehmen, dass die Preisentwicklung von Baugrundstücken bei Abschluss der Erbbaurechtsverträge am 16.05.1961 nicht absehbar war. Denn der Gesetzgeber hat entgegen dem Vortrag der Kläger nicht lediglich eine Preisbegrenzung aufgehoben, sondern zudem Maßnahmen ergriffen, die zu starken Preissteigerungen entgegen wirken sollten. Im Rahmen einer Zusammenstellung des ursprünglichen Entwurfs und der Beschlüsse des Ausschusses für Wohnungswesen, Bau- und Bodenrecht vom 22.04.1960 (Drucksache 1794) heißt es zu der als § 221b vorgeschlagenen Aufhebung der Preisvorschriften, die letztlich als § 185 in Kraft getreten ist (S. 35 der Anlage 1 zur BT-Drucksache):

54

"Voraussetzung für eine Normalisierung des Bodenmarktes ist die Aufhebung der bisher noch bestehenden Preisbindungen für den Grundstücksverkehr. Der Preisstopp ist kein geeignetes Ordnungsinstrument mehr, da er aus einer gänzlich anderen wirtschaftlichen Situation stammt. Die Preisbindung hat in der Praxis dazu geführt, daß die Grundstückseigentümer entweder ihre Grundstücke vom Markt zurückhalten, weil sie sie nicht unter dem tatsächlichen Wert veräußern wollen, oder, daß sie sich beim Verkauf über die Preisvorschriften hinwegsetzen und Überpreise vereinbaren. Das Ergebnis dieser Entwicklung war die Bildung eines "grauen" oder "schwarzen" Marktes. Nachdem die Preisvorschriften für bebaute Grundstücke bereits im Jahre 1952 aufgehoben worden sind, ist daher die Beseitigung des Preisstopps für unbebaute Grundstücke nach einhelliger Ansicht des Ausschusses unerlässlich, wenn der Grundstücksmarkt wieder funktionieren soll. Um unberechtigte Preissteigerungen zu verhindern, sollen gleichzeitig mit der Aufhebung des Preisstopps die im Gesetzentwurf vorgesehenen Maßnahmen zur Ordnung des Bodenmarktes wirksam werden, insbesondere die Vorverlegung des Fälligkeitszeitpunktes der Erschließungsbeiträge (vgl. § 154 Abs. 1a), die Einführung der Baulandsteuer (vgl. § 211a) und die Einrichtung von Gutachterausschüssen und Kaufpreissammlungen (vgl. §§ 161, 162 a).

55

(...)."

56

Hinsichtlich der angesprochenen Baulandsteuer heißt es in der Begründung u.a. (Anlage 1 zu Drucksache 1794, S. 31):

57

"(...)

58

Die Baulandsteuer erscheint im Gegensatz zu den verschiedenen anderen Vorschlägen, die in den letzten Jahren zur Lösung der Baulandfrage gemacht worden sind, in Verbindung mit den übrigen in diesem Entwurf vorgesehenen Maßnahmen als ein weiteres wirksames und unter dem Gesichtspunkt der praktischen Durchführbarkeit am leichtesten anwendbares Mittel zur Vermehrung des Baulandangebots. Durch eine progressiv gestaffelte Erhöhung der

59

Grundsteuer kann der bisher bestehenden Neigung nichtbauwilliger Grundstückseigentümer, den baureifen Boden in der Hoffnung auf spätere Preissteigerungen vom Markt zurückzuhalten, entgegengewirkt und damit die derzeitige künstliche Verknappung des Angebots beseitigt werden. Gleichzeitig tragen die den Gemeinden zufließenden Grundsteuermehreinnahmen mit dazu bei, daß sie in Zukunft mehr Bauland erschließen können, wodurch gleichfalls der Grundstücksmarkt belebt wird.

(...)" 60

bb) 61

Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht aus den diversen von Klägerseite behaupteten Wertrelationen. 62

Soweit die Rechtsprechung einen Anpassungsanspruch des Erbbauzinses wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bei einer Kostenerhöhung um mehr als 150 % annimmt, betrifft dies nur die Frage, ab welcher Grenze eine Erhöhung der Lebenshaltungskosten nicht mehr ohne Anpassung des Erbbauzinses hinzunehmen ist (vgl. BGH vom 18.11.2011, V ZR 31/11, Tz. 19, zitiert nach juris). Die Steigerung der Lebenshaltungskosten wird hier jedoch durch die Indexregelung kompensiert. 63

Soweit die Kläger auf ein Verhältnis von 1 : 9 zwischen dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins und dem nach dem vorgelegten Privatgutachten bei Neuausgabe zu erzielenden Erbbauzins abstellen, ergibt sich ebenfalls kein Erhöhungsanspruch. Denn eine Erhöhung des Erbbauzinses wegen dieser Divergenz würde in der Sache nicht auf eine Anpassung des Vertrages, sondern auf eine nicht zulässige Korrektur des Vertragsinhalts hinauslaufen. Die Vertragsparteien wollten und haben den Wert des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses gesichert. Hinsichtlich der darüber hinaus erstrebten Anpassung an heutige Marktverhältnisse ist die Rechtslage vergleichbar mit einem Verkauf zur damaligen Zeit. Hätten der Vater der Kläger die Grundstücke verkauft, statt Erbbaurechte zu bestellen, könnten die Kläger auch keine nachträgliche Erhöhung eines damals vereinbarten Kaufpreises verlangen. 64

cc) 65

Mangels Vorliegens der Voraussetzungen einer Vertragsanpassung ist unerheblich, ob sich die begehrte Erhöhung im Rahmen des § 9a Abs. 1 ErbbauRG bewegt. 66

Die Ausführungen des BGH im bereits erwähnten Urteil vom 03.02.1984, Az. V ZR 191/82, zitiert nach juris, und in der durch die Kläger wiederholt zitierten Entscheidung des BGH vom 28.10.1983, Az. V ZR 168/82, beziehen sich lediglich auf die Frage, ob wegen der Aufhebung der Preisstoppregelungen eine über die Grenzen des § 9 ErbbauRG hinausgehende Erbbauzinserhöhungen möglich sind. Hieraus ergibt sich jedoch gerade kein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses wegen der Aufhebung der Preisstoppregelungen. 67

Die Berufung der Kläger war daher zurückzuweisen. 68

III. 69

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. 70

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 709 S. 2 ZPO. 71

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern. Der Senat hat lediglich den konkreten Sachverhalt unter die Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung subsumiert.
