

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Erhöhung Erbbauzins Änderung der Bebaubarkeit

Eigentlich hätte es für die Parteien eine win-win-Situation sein können. Das dem Erbbaurechtsberechtigten überlassene Grundstück (104 qm) war 1964 mit einem kleinen Haus in der Frankfurter Innenstadt bebaut. Es wurde eine Laufzeit von 50 Jahren und 33.000 DM jährlich als Erbbauzins vereinbart. Gekoppelt wurde der Zins an die Bezüge eines Landgerichtspräsidenten.

2008 änderte sich der Bebauungsplan und plötzlich konnte das Grundstück mit einem Neubau mit 5 Ober und 2 Untergeschossen bebaut werden. Dies wäre natürlich mit deutlich erhöhten Mieteinnahmen verbunden. Der Erbbauzins erhöhte sich nicht ? jedenfalls war dies im Erbbaurechtsvertrag nicht vorgesehen. Der Grundstückseigentümer verlangte eine Anpassung auf mindestens 156.000 EUR jährlich. Man stritt sich bis zum BGH.

Der Grundstückssenat entschied, dass der Vertrag nicht auslegungsfähig sei. Aus ergänzender Vertragsauslegung könne der Eigentümer daher keine Erhöhung verlangen. Möglich sei jedoch grundsätzlich eine Erhöhung wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage. Denn die öffentlich-rechtliche Bebaubarkeit sei grundsätzlich ein wesentlicher Umstand für das Äquivalenzinteresse von Leistung und Gegenleistung. D.h. grundsätzlich kann eine wesentliche Änderung der Bebaubarkeit zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage und damit Anpassungsanspruch führen.

Im vorliegenden Fall bestand jedoch die Besonderheit, dass dem Erbbaurechtsberechtigten eine Neubebauung im Rahmen des baurechtlich Zulässigen vertraglich zugestanden worden war. Daher ist nach Ansicht des BGH entscheidend, ob die Vertragsparteien die Änderung der Bebaubarkeit bewusst in Kauf genommen hatten oder eine baurechtliche Änderung nicht im Blick hatten.

BGH vom 23.05.2014, V ZR 208/12

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=4096>

Related Posts [Verlängerung des Betriebskostenabrechnungszeitraumes](#)

- [Änderung des WEG-Umlageschlüssels](#)
- [20 Jahre sind eine lange Zeit](#)
- [Das feuchte Haus](#)

S A W A L
Rechtsanwälte & Notar