

TG_OBERGERICHT RBOG 2010 Nr. 03 vom 15. Oktober 2010

Tg Obergericht, 2010-10-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_obergericht_RBOG_2010_Nr._03

FR: TG_OBERGERICHT RBOG 2010 Nr. 03 du 15 octobre 2010

IT: TG_OBERGERICHT RBOG 2010 Nr. 03 del 15 ottobre 2010

Regeste

Anpassung eines Baurechtsvertrags an veränderte Umstände; *clausula rebus sic stantibus*

Erwägungen

E. 1

a) In Ziff. III/1 des Baurechtsvertrags vereinbarten die Vertragsparteien: "1. Baurechtszins
Der Bauberechtigte bezahlt dem jeweiligen Grundeigentümer einen jährlichen
Baurechtszins von Fr. 1'846.20 (Franken eintausendachthundertsechundvierzig 20/100),
d.h. Fr. 1.70 pro m

E. 2

Grundsätzlich sind Verträge so zu halten, wie sie abgeschlossen wurden ("pacta sunt servanda")[1]. Wird das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung aber nachträglich infolge ausserordentlicher und unvorhersehbarer Änderungen der Umstände erheblich gestört, so kann das Beharren des Gläubigers auf seinem Vertragsanspruch als rechtsmissbräuchlich erscheinen, wenn eine wucherische Ausbeutung dieses Missverhältnisses vorliegt[2]. Dies entspricht der so genannten "*clausula rebus sic stantibus*", welche unterstellt, dass die Parteien bei Vertragsabschluss stillschweigend vom Fortbestand bestimmter Verhältnisse ausgingen. Bei längerfristigen Verhältnissen müssen die Parteien damit rechnen, dass sich die zur Zeit des Vertragsabschlusses bestehenden Verhältnisse später ändern. Sehen die Parteien davon ab, eine Anpassung an voraussehbare Änderungen vorzusehen, so ist von einem Verzicht auf eine Vertragsanpassung auszugehen. Waren die nachträglich eingetretenen Umstände jedoch nicht vorzusehen, so kann von einem ausdrücklichen oder sinngemässen Verzicht auf eine Vertragsanpassung nicht die Rede sein. Dabei ist die Voraussehbarkeit auch dann zu verneinen, wenn eine Änderung der Verhältnisse, wie etwa die Änderung der gesetzlichen Grundlagen, als solche zwar vorhersehbar war, nicht aber deren Art, Umfang und Auswirkungen auf den Vertrag[3].

E. 3

Die Parteien vereinbarten einen Baurechtszins von Fr. 1.70 pro m². Wie sie den Zins genau berechneten, geht aus den Akten nicht hervor; zudem ist weder der damalige Bodenpreis für das Grundstück noch der damalige Hypothekarzins bekannt. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich die damaligen Vertragsparteien, wie üblich[4], am Wert des baurechtsbelasteten Grundstücks orientierten. Seit 1980 sind die Bodenpreise angestiegen; die Hypothekarzins liegen nach einem starken Anstieg heute tiefer als bei Vertragsabschluss. Es liegen daher unbestrittenermassen veränderte Verhältnisse vor.

E. 4

a) Die Wertänderung eines Grundstücks war (wie die Wertänderung von Aktien[5]) ein vorhersehbarer Umstand, welcher die Anwendung der "clausula rebus sic stantibus" grundsätzlich ausschliesst. Den ursprünglichen Vertragsparteien war es denn auch durchaus bewusst, dass sich die Verhältnisse ändern könnten; sie nahmen aus diesem Grund eine Indexklausel in den Baurechtsvertrag auf und entschlossen sich damit, den Baurechtszins an die allgemeine Teuerung anzubinden. Die Parteien hätten durchaus auch ein anderes Modell für die Anpassung des Baurechtszinses wählen können; dass dafür verschiedene Möglichkeiten bestanden, war bei Abschluss des Vertrags bekannt[6]. Das System, welches die Parteien wählten, hat zunächst den Vorteil der Einfachheit[7]. Durch die feste Anbindung an einen bestimmten Index werden zudem allfällige (teure) Streitigkeiten zwischen dem Grundeigentümer und dem Baurechtsnehmer vermieden: Soll der Baurechtszins alle fünf Jahre an die "neuen, veränderten gesamtwirtschaftlichen Verhältnisse" angepasst werden, so muss jeweils ein neutraler Experte beauftragt werden, den Landwert nach Massgabe der aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse neu zu bestimmen. Dabei bestehen zwischen Grundeigentümer und Baurechtsnehmer meist grosse Meinungsunterschiede[8]. Ferner enthielt der Entscheid, den Vertrag an die allgemeine Teuerung, nicht aber an den Bodenpreis oder die Hypothekarzinsen anzubinden, auch eine Wertung des Risikos: Während der Konsumentenpreisindex zumindest längerfristig mit grösster Wahrscheinlichkeit kontinuierlich ansteigt, können die Bodenpreise und insbesondere die Hypothekarzinsen grösseren Schwankungen unterliegen. Die Möglichkeit, dass sich die Bodenpreise und die Hypothekarzinsen im Vergleich zur Teuerung anders entwickeln könnten, war bei Abschluss des Vertrags ebenfalls vorhersehbar: Während der Landesindex der Konsumentenpreise in den Jahren vor dem Vertragsabschluss kontinuierlich anstieg, war zu Beginn der 1970er-Jahre ein starker Anstieg der Immobilienpreise zu verzeichnen. Dieser Phase folgte ein Rückgang ab 1974/75, abgelöst durch einen Wiederanstieg bis 1981/82[9].

b) Die Tatsache, dass die Bindung an den Teuerungsindex im Vergleich mit anderen denkbaren Anpassungsmethoden nun zu einem relativ tiefen Baurechtszins führt, hat nicht zur Folge, dass der Zins, entgegen der Vereinbarung der Parteien, an den inzwischen gestiegenen Bodenpreis anzupassen wäre. Seit dem Abschluss des Vertrags veränderten sich weder die Teuerung noch der Hypothekarzins oder der Bodenpreis in einem ausserordentlichen und völlig unvorhersehbaren Ausmass. Vielmehr lagen diese Veränderungen innerhalb des Risikos, welchem der von den Parteien auf eine Dauer von hundert Jahren abgeschlossene Vertrag zwangsläufig unterliegt, und welches die Parteien mit der Bindung des zu bezahlenden Baurechtszinses an den Konsumentenpreisindex bereits abschliessend regelten. Daher ist der Vertrag nicht in Anwendung der "clausula rebus sic stantibus" abzuändern. Langfristig könnte mit der Anbindung an die Teuerung im Übrigen unter Umständen auch ein höherer Baurechtszins erreicht werden als mit der von den Berufungsklägern geforderten Anpassung an den Bodenpreis und den aktuell massgeblichen Hypothekarzinsfuß:

Zunächst zeigte die Immobilienkrise in den 90er Jahren, dass Grundstücke auch an Wert verlieren können; so gingen die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich zwischen 1990 und 1999 um mehr als 20% zurück[10]. Der Hypothekarzinsfuß, welcher beim Abschluss des Baurechtsvertrags 4% betrug[11], stieg bis im Jahr 1992 bis auf 7% an und liegt nun bei 3%, somit tiefer als bei Vertragsabschluss. Demgegenüber kann auch die Teuerung schnell ansteigen: Weil sich der Landesindex der Konsumentenpreise zwischen September 1966 und Januar 1973 um 34% erhöht hatte, wurde im Jahr 1973 von einer Anbindung eines langfristigen Vertrags an den Konsumentenpreis gewarnt, da die finanzielle Belastung in

einem kaum mehr tragbaren Mass anwachsen könne[12].

E. 5

a) Selbst wenn man davon ausginge, dass die Entwicklung der Bodenpreise für die Parteien unvorhersehbar gewesen wäre, wäre eine Anpassung des Vertrags nur dann angezeigt, wenn das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung derart gestört wäre, dass das Beharren des Gläubigers auf seinem Vertragsanspruch geradezu eine wucherische Ausbeutung des Missverhältnisses und damit einen offenbaren Rechtsmissbrauch darstellen würde[13]. b) Der Berufungsbeklagte hat für das Jahr 2008 einen Baurechtszins von Fr. 3'303.15 zu bezahlen. Das von den Berufungsklägern eingereichte Verkehrswertgutachten vom 20. Juni 2007 bezifferte den Verkehrswert des erschlossenen Baulands auf Fr. 377'000.00. Der Baurechtszins betrage 3% [14] vom aktuellen Verkehrswert, somit Fr. 11'310.00 pro Jahr. Der Gutachter hatte den Auftrag, den heutigen Verkehrswert des erschlossenen Lands ohne Einbezug der Baurechtsdienstbarkeit festzustellen und bekannt zu geben, in welcher Höhe sich nach heutiger Vorstellung der Baurechtszins bewegen müsste. Er schätzte das Grundstück in seinem erschlossenen Zustand; massgebend wäre aber der Wert des unerschlossenen Grundstücks, denn der Berufungsbeklagte hatte gemäss Ziff. II.1.b des Baurechtsvertrags sämtliche Erschliessungskosten und Beiträge zu bezahlen. Zudem ging der Gutachter zu Unrecht von einem ruhigen Standort aus. Er berücksichtigte zwar, dass das Grundstück im Westen an die Gewerbezone angrenzt und daher mit mässig störenden Betrieben gerechnet werden müsse; keinen Einfluss in die Bewertung fand aber die Tatsache, dass sich das Grundstück nahe einer Bahnlinie befindet, auf welcher der Personen- und Güterverkehr in letzter Zeit stark zugenommen hat, was auch vermehrt zu Klagen der Anwohner über die damit verbundenen Lärmimmissionen führte. Aufgrund der gestiegenen Immissionen und der Tatsache, dass das Land dem Berufungsbeklagten unerschlossen zur Verfügung gestellt wurde, ist von einem tieferen als dem vom Gutachter ermittelten Grundstückswert auszugehen; eine gravierende Störung des Verhältnisses zwischen dem eingeräumten Baurecht und dem Baurechtszins ist aus dieser Sicht nicht auszumachen. Eine erneute Abklärung des genauen heutigen Grundstückswerts erübrigt sich allerdings, da eine Abänderung des Vertrags bereits aufgrund der Voraussehbarkeit der Wertsteigerung ausgeschlossen ist. Ausserdem ist festzuhalten, dass den Grundeigentümern das Grundstück nach Ablauf des Baurechtsvertrags wieder unbelastet zufällt und sie in diesem Zeitpunkt vollumfänglich von einer Wertsteigerung profitieren können. Obergericht, 15. Oktober 2010, ZBO.2009.9 Eine dagegen erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht am 22. November 2010 ab, soweit es darauf eintrat (4A_375/2010). [1] Wiegand, Basler Kommentar, Art. 18 OR N 97 [2] BGE 122 III 97; BGE vom 30. Oktober 2002, 4C.246/2002, Erw. 3.5 [3] BGE 127 III 305 [4] Isler, Basler Kommentar, Art. 779a ZGB N 16 ff. [5] BGE vom 30. März 2004, 4C.49/2004 [6] Isler, Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Diss. ZH 1973, S. 135 ff.; Leemann, Berner Kommentar, Art. 779 ZGB N 53 [7] Fierz, Wert und Zins bei Immobilien, 3.A., S. 282 [8] Fierz, S. 292 [9] Roth, Immobilienpreise und Geldpolitik, Referat anlässlich der Präsidentenkonferenz des Hauseigentümergebundes Schweiz vom 30. November 2002, S. 8, vgl. www.snb.ch; Publikationen; Referate [10] Vgl. www.zkb.ch; EigenheimCenter; Marktinfos; Wohneigentumsindex (ZWEX) [11] Vgl. www.mietrecht.ch; Hypo-Referenzzins; Tabelle: "Zinssätze/Refinanzierung" [12] Isler, Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, S. 135 [13] BGE 127 III 305, 122 III 98, 107 II 347 f. [14] Damals aktueller Hypothekarzins von 3,25% ./. Reduktion von 0,25% × JavaScript errors detected Please note, these errors can depend on your browser setup. If this problem persists, please contact our support.

Contact Support Close

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.