Quelle: https://voris.wolterskluwer-online.de/document/3fed87c7-a07d-4aba-a6c1-128cd00879b2

Bibliografie	
Gericht	OLG Oldenburg
Datum	12.02.2025
Aktenzeichen	14 U 89/24
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2025, 34166
Entscheidungsname	[keine Angabe]
ECLI	[keine Angabe]

Oberlandesgericht Oldenburg
Beschl. v. 12.02.2025, Az.: 14 U 89/24

Tenor:

Die Berufung des Beklagten vom 02.07.2024 gegen das am 13.06.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Osnabrück, Aktenzeichen: 12 O 344/22, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Beklagte.

Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin oder die Drittwiderbeklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 750.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Klägerin begehrt von dem Beklagten die Zahlung von Erbbauzinsen ab dem Jahr 2020. Widerklagend macht der Beklagte die Rückzahlung von Erbbauzinsen aus den Jahren 2006 bis 2022 geltend. **1**

Das Landgericht hat mit angefochtenem Urteil vom 13.06.2024 auf eine Zwischenfeststellungsklage der Klägerin festgestellt, dass der Erbbaurechtsvertrag vom TT.MM.2005 (Anlage K1) zwischen der Klägerin und dem Beklagten besteht und dieser Vertrag wirksam ist. Darüber hinaus hat das Landgericht die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 83.051,68 € nebst Zinsen in Höhe von 823,97 € und weiterer Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf 12.763,40 € ab dem 19.01.2023, auf weitere 13.273,08 € ab dem 02.01.2023, auf weitere 14.253,80 € ab dem 03.04.2023, auf weitere 14.253,80 € ab dem 03.07.2023, auf weitere 14.253,80 € ab dem 03.10.2023 und auf weitere 14.253,80 € ab dem 03.01.2024 zu zahlen. Im Übrigen hat es die Klage und die Widerklage abgewiesen. **2**

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils vom 13.06.2024 Bezug genommen. **3**

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Das Landgericht hat die Zulässigkeit der Klage und dabei insbesondere die Partei- und Postulationsfähigkeit der Klägerin, vertreten durch ihre Prozessbevollmächtigte, angenommen, und die Klage überwiegend für begründet gehalten. Die Klägerin sei aktivlegitimiert und der streitgegenständliche Erbbaurechtsvertrag wirksam. Er sei insbesondere nicht als wucherähnliches Geschäft gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig oder teilnichtig. Entgegen der Auffassung des Beklagten könne sich dieser nicht auf die Vermutung einer verwerflichen Gesinnung bei Vorliegen eines besonders groben Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung stützen. Die von dem Beklagten vorgetragenen Umstände würden den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung der Klägerin nicht rechtfertigen. Der Jahreserbbauzins habe sich aufgrund der wirksamen Wertsicherungsklausel spätestens zum 01.01.2020 von bislang 53.090,80 € auf 57.019,52 € erhöht. Die Wertsicherungsklausel sei hinreichend bestimmt und preisrechtlich zulässig. **4**

Dagegen richtet sich die Berufung des Beklagten, mit der beantragt, **5**

6

1.

das Urteil des Landgerichts Osnabrück vom 13.6.2024 abzuändern und die Klage und die Zwischenfeststellungsklage abzuweisen.

7

2.

die Widerbeklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 592.728,48 Euro nebst 5 % Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit der jeweiligen Widerklage zu zahlen.

Der Beklagte meint nach wie vor, dass die Klage unzulässig sei, weil die Klägerin weder partei- noch prozessfähig sei. Die Klägerin sei auch nicht Inhaberin der Forderung, weil sie den streitgegenständlichen Erbbaurechtsvertrag nicht abgeschlossen habe. Entgegen der Auffassung des Landgerichts sei der Erbbaurechtsvertrag sittenwidrig. Das Landgericht habe den umfangreichen Vortrag zum krassen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung übergangen. Er, der Beklagte, habe einen Rechtskauf getätigt. Ausschließlich dieser Rechtskauf sei im Rahmen der Sittenwidrigkeit zu beurteilen. Bei einem besonders auffälligen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung werde nach der Rechtsprechung des BGH vermutet, dass der Geschäftspartner eine verwerfliche Gesinnung bei Abschluss des Geschäfts hatte. Die Ausführungen des Landgerichts zur Vermutungswirkung des besonders groben Missverhältnisses bei einem Kaufmann seien schon deshalb fehlerhaft, weil der Beklagte nicht als Kaufmann gehandelt habe. Darüber hinaus liege ein Gehörsverstoß vor, weil das Landgericht zunächst einen Beweisbeschluss zur Frage der Angemessenheit des Erbbauzinses erlassen hatte, dann aber doch ohne Beweisaufnahme ein Urteil verkündet hat. **8**

Der Beklagte bestreitet in seiner Stellungnahme vom 17.01.2025 erstmals, dass die Initiative zum Vertragsschluss von ihm ausging und der Erbbaurechtsvertrag durch einen von ihm beauftragten Rechtsanwalt vorbereitet wurde. **9**

II.

Die Berufung des Beklagten hat keinen Erfolg. Die Zurückweisung der Berufung durch Beschluss beruht auf § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO. Die Berufung hat aus den Gründen des Hinweisbeschlusses vom 25.10.2024, auf die gemäß § 522 Abs. 2 Satz 3 ZPO Bezug genommen wird, offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Darüber hinaus besitzt der Rechtsstreit keine grundsätzliche Bedeutung. Auch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung. Schließlich ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht geboten. **10**

Die Stellungnahme des Beklagten vom 17.01.2025 rechtfertigt keine vom Hinweisbeschluss abweichende Würdigung der Sach- und Rechtslage. Neue, für die Entscheidungsfindung relevante Aspekte werden nicht

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

vorgetragen. Soweit sich der Beklagte weiterhin auf die Nichtigkeit des streitgegenständlichen Erbbaurechtsvertrages und einen Gehörsverstoß des Landgerichts beruft, überzeugen die Ausführungen in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 17.01.2025 nicht.

1. Der Beklagte geht hier bereits im Ausgangspunkt von der unrichtigen Annahme aus, dass eine verwerfliche Gesinnung des Gläubigers nach der Rechtsprechung des BGH ausnahmslos dann zu vermuten sei, wenn ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliege. Das trifft ist in dieser Pauschalität nicht zu, denn der BGH nimmt eine derartige Vermutung zwar "in der Regel" an, geht aber bei einigen Vertragstypen von dieser Vermutungswirkung ausdrücklich nicht aus. Bei einem gewerblichen Miet- oder Pachtverhältnis nimmt der BGH aufgrund der erheblichen Bewertungsschwierigkeiten trotz festgestelltem besonders auffälligem, groben Missverhältnis beispielsweise keine Vermutung der verwerflichen Gesinnung an (hierzu BGH, Versäumnis- und **12**

Endurteil vom 14. 7. 2004 - XII ZR 352/00 = NJW 2004, 3553, beck-online).

Der Senat hat bereits im Hinweisbeschluss vom 25.10.2024 ausgeführt, weshalb die Vermutung der verwerflichen Gesinnung auch bei einem Erbbaurechtsvertrag über ein gewerblich genutztes Grundstück nicht gerechtfertigt ist (ebenso OLG Frankfurt a. M. **13**

Urt. v. 10.10.2014 - 2 U 245/12, BeckRS 2015, 13773 Rn. 71, beck-online). Auch das Landgericht hat diese Auffassung mit überzeugender Begründung vertreten. Es wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf das angefochtene Urteil und den Hinweisbeschluss vom 25.10.2024 verwiesen.

Der Senat hat in seinem Hinweisbeschluss vom 25.10.2024 darüber hinaus ausgeführt, weshalb der vom BGH entwickelte Erfahrungssatz, nach dem "*in der Regel außergewöhnliche Leistungen nicht ohne Not oder nicht ohne einen anderen den Benachteiligten hemmenden Umstand zugestanden werden und der Begünstigte diese Erfahrung teilt*", in der hier vorliegenden konkreten Fallkonstellation nicht zur Anwendung kommen kann. Es wird insoweit ebenfalls auf den Hinweisbeschluss vom 25.10.2024 verwiesen (dort ab S. 6). **14**

Hiermit setzt sich die Stellungnahme des Beklagten vom 17.01.2025 nicht auseinander. Es werden von dem darlegungsbelasteten Beklagten auch weiterhin keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür benannt, dass der für die Klägerin handelnde verstorbene Herr CC beim Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit verwerflicher Gesinnung handelte. Der Beklagte stützt sich stattdessen weiterhin ausschließlich auf die von ihm angenommene Vermutungswirkung und führt bis zuletzt nicht einmal aus, aus welcher Not oder welchem sonstigen benachteiligenden Umstand heraus er gehandelt haben will. **15**

2. Soweit der Beklagte moniert, dass der Hinweisbeschluss vom 25.10.2024 zum behaupteten Tatbestandsmerkmal des "besonders groben, auffälligen Missverhältnisses" keinerlei Ausführungen enthält, liegt dies daran, dass dieses besonders grobe Missverhältnis zugunsten des Beklagten unterstellt wurde. **16**

3. Der Senat vermag nicht zu erkennen, dass der Hinweisbeschluss vom 25.10.2024 streitigen Vortrag der Klägerin zu Lasten des Beklagten als richtig unterstellt. Insbesondere der Vortrag der Klägerin zur Initiative und Erstellung des Vertragsentwurfs im Schriftsatz vom 03.08.2023 ist durch den Beklagten erstinstanzlich nicht bestritten worden. Auch die klägerischen Ausführungen im Schriftsatz vom 24.03.2023, nach denen der Beklagte als Gesellschafter und Geschäftsführer der FF GmbH eine Erweiterung des Betriebsgeländes anstrebte und daher eine langfristige Lösung suchte, ist erstinstanzlich unstreitig geblieben. Ebenso unstreitig ist in der ersten Instanz geblieben, dass die Klägerin sich auf eine derart langfristige Lösung in Form eines Erbbaurechtsvertrages eingelassen hat, weil sie aufgrund des vereinbarten Erbbauzinses nach Wegfall der Mieteinnahmen keine monatlichen Einkommenseinbußen hinnehmen musste. Das dahingehende nunmehrige Bestreiten des Beklagten ist wegen § 531 Abs. 2 ZPO nicht zu berücksichtigen. **17**

4. Wenn der Beklagte weiter einwendet, dass es hier nicht um ein gewerblich vermietetes Grundstück gehe, mag dem eine missverständliche Formulierung des Senats zugrunde liegen. Tatsächlich geht es hier um ein vermietetes, gewerblich genutztes Grundstück. Das ändert im Ergebnis jedoch nichts daran, dass derartige Grundstücke regelmäßig nach dem Ertragswertverfahren bewertet werden. **18**

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

5. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich im Rahmen der vorgenommenen Gesamtwürdigung aller Umstände aus dem behaupteten Wertmissverhältnis allein ein Rückschluss auf eine verwerfliche Gesinnung der Klägerin (bzw. der für sie handelnden Personen) nicht ziehen lässt. Neue, bisher nicht berücksichtigte Umstände benennt auch die Stellungnahme des Beklagten vom 17.01.2025 nicht. Die hierin vorgenommene zutreffende zivilrechtliche rechtsdogmatische Einordnung des Erbbaurechtsvertrages als Rechtskauf ist für die Feststellung der verwerflichen Gesinnung der Klägerin irrelevant. Dass sowohl das dauerhafte Nutzungsrecht des Erbbauberechtigten als auch die Zahlungspflicht des Erbbauberechtigten (§ 9 Abs. 1 ErbbauRG) dinglicher Natur sind, ist für die Feststellung eines besonders groben Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung bereits objektiv unerheblich und spielt bezüglich des subjektiven Tatbestands erst Recht keine Rolle. Der Senat geht davon aus, dass die Vertragsparteien die Höhe des (dinglich geschuldeten) Erbbauzinses nach dem Wert der (dinglich geschuldeten) dauerhaften Duldungspflicht vereinbart haben. Entsprechend geht auch die steuerrechtliche Rechtsprechung, welche allein den bilanziellen Wert der ausgetauschten Leistungen in den Blick nimmt, davon aus, dass die Bestellung eines Erbbaurechts gegen Erbbauzins als ein der Miete und der Pacht angenähertes entgeltliches Dauernutzungsverhältnis anzusehen ist (u.a. **19**

BFH Urt. v. 10.2.2022 - IV R 33/18, BeckRS 2022, 18211 Rn. 47, beck-online). Weshalb bei dieser Sachlage der aus maßgeblicher laienhafter Perspektive herangezogene Vergleich des streitgegenständlichen Erbbaurechtsvertrages mit einem Miet- bzw. Pachtverhältnis fehlerhaft sein soll, erschließt sich nicht.

6. Der von dem Beklagten angenommene Gehörsverstoß gemäß Art. 103 GG wäre - bei unterstellter Richtigkeit seiner Ansicht - für die angefochtene Entscheidung nicht erheblich. Es kann zugunsten des Beklagten unterstellt werden, dass die vom Landgericht avisierte Beweisaufnahme seine Behauptung bestätigt hätte und der vereinbarte Erbbauzins gegenüber dem marktüblichen Erbbauzins eines vergleichbaren Grundstücks in einem groben Missverhältnis steht. Dies allein würde nicht dazu führen, dass der geschlossene Vertrag als wucherähnliches Geschäft i.S.d. § 138 Abs. 1 BGB nichtig wäre. **20**

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10 S. 2, 711 ZPO. **21**

IV. Die Festsetzung des Streitwertes erfolgt gemäß §§ 47, 63 Abs. 2 GKG, § 3 ZPO. Der Senat geht hinsichtlich des zuerkannten Feststellungstenors mit dem Landgericht von einem Wert in Höhe von 57.019,52 € aus. Hinzuzurechnen ist der vom Landgericht zuerkannte Zahlungsanspruch der Klägerin in Höhe von 83.051,68 € sowie der nach § 45 Abs. 1 S. 1 GKG zu berücksichtigende Wert der Widerklage in Höhe von 592.728,48 €. Dies ergibt einen Gesamtbetrag in Höhe von 732.799,68 €. **22**

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH