



Justizangestellte  
als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

# LANDGERICHT BIELEFELD

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

In dem Rechtsstreit

der als „Grundstücksgemeinschaft“ verbundenen und handelnden natürlichen Personen:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt  
- -

g e g e n

die , vertreten durch , dieser vertreten durch

- - - - -

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dr. Lange, Obernstr. 29 a, 33602 Bielefeld

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld  
auf die mündliche Verhandlung vom 06. September 2005  
durch den Richter [REDACTED] als Einzelrichter

für **Recht** erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe  
von 110 % des zu vollstreckenden Betrages.

### Tatbestand

Die Parteien streiten um die Frage, ob die Kläger der Beklagten ein die Rechtsfolgen  
des § 27 Abs. 3 ErbbauVO auslösendes Angebot zur Verlängerung der Erbbaurechte  
der Beklagten abgegeben haben.

Die Kläger sind Eigentümer eines Grundstücks, das zugunsten der Beklagten mit den  
zwei streitgegenständlichen, jeweils am 30.09.2009 endenden Erbbaurechten belastet  
ist. Die Erbbaurechte wurden in den Jahren 1959 und 1971 klägerseits durch den da-  
maligen Grundstückseigentümer und Rechtsvorgänger der Kläger, Herrn [REDACTED]  
[REDACTED], vereinbart.

Im Jahr 1958 fasste die Beklagte [REDACTED] den Entschluss, in  
die streitbefangenen Flächen zu investieren. Die Beklagte beabsichtigte damals, [REDACTED]  
[REDACTED] die Flächen zu kaufen. Mit diesem Ansinnen trat die Be-  
klagte an den Rechtsvorgänger der Kläger heran. Die daran anschließenden Ver-  
handlungen endeten mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages im Jahr 1959, der  
zunächst eine Teilfläche betraf; der Rechtsvorgänger der Klägerin unterbreitete der  
Beklagten durch Urkunde vom 28.04.1959, ursprünglich befristet bis zum 31.08.1959,

den Abschluss des insoweitigen Erbbaurechtsvertrages an. Die Annahmefrist wurde insgesamt bis zum 31.10.1959 verlängert. Am 29.10.1959 nahm die Beklagte das Angebot an.

Am 26.02.1971 schloss der Rechtsvorgänger der Kläger mit der Beklagten den Erbbaurechtsvertrag bezüglich der weiteren streitbefangenen Teilfläche.

Bereits im Jahr 1964 wurden zwischen dem Rechtsvorgänger der Kläger und der Beklagten Verhandlungen über die Verlängerung des - die erste Teilfläche betreffenden - Erbbaurechts über den 30.09.2009 hinaus geführt. Die Verhandlungen, die sich bis ins Jahr 1965 hinzogen, verliefen ergebnislos. Zwischen den Parteien ist lediglich streitig, ob die Initiative zu diesen Verhandlungen vom Rechtsvorgänger der Kläger, so die Behauptung der Beklagten, oder von der Beklagten, so die Behauptung der Kläger, ausging.

In den 1970-er Jahren verhandelten der Rechtsvorgänger der Kläger und die Beklagte auf deren Initiative hin erneut über eine Verlängerung des bestehenden Erbbaurechts. Auch diese Verhandlungen verliefen ergebnislos.

Im Jahre 1996 führten die Parteien - auf Initiative der Beklagten, wegen des sich zeitlich abzeichnenden Endes des Erbbaurechts - erneut Verhandlungen, betreffend die Verlängerung der Erbbaurechte. Auch diese Verhandlungen, die sich bis 1997 hinzogen, blieben ergebnislos.

Zwischenzeitlich, d. h. vor 1996, hatte die Beklagte [REDACTED] [REDACTED] das von dem Erbbaurecht betroffene Grundstück teilweise mit Gewerbegebäuden und -anlagen bebaut und überdies im Einklang mit den zwischen ihr und dem Rechtsvorgänger der Klägerin geschlossenen Verträgen diverse Untererbbaurechte, ebenfalls sämtlichst endend zum 30.09.2009, vereinbart; die Beklagte beziffert die Zahl der Untererbbauberechtigten mit [REDACTED], diese konkrete Zahl wird von den Klägern mit Nichtwissen bestritten. Die von der Beklagten errichteten Bauwerke haben noch eine voraussichtliche Standdauer bis zum Jahr 2039.

Im Juni 2004 kam es zu erneuten, diesmal von den Klägern initiierten Verhandlungen betreffend die Verlängerung der Erbbaurechte, die jedoch abermals ergebnislos verliefen.

Unter dem 21.07.2004 boten die Kläger der Beklagten die Verlängerung der bestehenden, streitgegenständlichen Erbbaurechte zu unveränderten Bedingungen nach § 27 ErbbauVO, d. h. bis zum 30.09.2039 an. Die Kläger befristeten ihr Angebot bis zum 31.01.2005. Die Beklagte erklärte sich zu diesem Angebot nur insoweit, als sie es als verfrüht und damit nicht den Voraussetzungen des § 27 ErbbauVO entsprechend rügte.

Die Kläger sind der Auffassung, das Angebot entspreche § 27 ErbbauVO. Es sei nicht verfrüht, insbesondere weil die Beklagte schon im Jahr 1996 ihrerseits wegen des sich abzeichnenden Endes der Erbbaurechte Verlängerungsverhandlungen angestoßen hatte. Die gesetzte Frist sei angemessen, insbesondere zum einen, da sie länger gewesen sei als diejenige, die der Beklagten 1959 für die Annahme des Angebots des ersten Erbbaurechtsvertrages eingeräumt worden sei, zum anderen, da die gewählte Frist auch ausreiche, um eine Willensbildung [REDACTED] der Beklagten zu ermöglichen. Selbst wenn die Frist zu kurz bemessen worden sein sollte, würde nach Ansicht der Beklagten eine angemessene Frist in Gang gesetzt worden sein, die jedenfalls zwischenzeitlich abgelaufen sei. Ein weiteres Abwarten sei den Klägern schließlich nicht zumutbar, da sie vor dem Hintergrund, dass die Beklagte nun beabsichtige, sich aus dem Engagement zurückzuziehen, ggf. Rückstellungen für die andernfalls nach § 27 zu gewährende Entschädigung für die Bauwerke bilden müssten und die Unklarheit hinsichtlich des Zustandes ab dem 01.10.2009 sich auch nachteilig auf ggf. notwendig weitere Verhandlungen mit anderen Interessenten, betreffend die zukünftige Nutzung des Grundstücks auswirke. Soweit die Beklagte auf Koordinierungsschwierigkeiten mit den Untererbbauberechtigten verweise, falle dies allein in deren Verantwortungsbereich und könne den Klägern daher nicht nachteilig entgegen gehalten werden.

Die Kläger beantragen,

festzustellen, dass infolge Nichtannahme des Angebots der Kläger vom 21.07.2004 zur Verlängerung der bestehenden Erbbaurechte mit allen

ihren schuldrechtlichen begleitenden Vereinbarungen vom 28.04.1959/29.10.1959 sowie des Erbbaurechtsvertrages vom 26.02.1971, Urkunde des Notars [REDACTED] in Bielefeld, UR.-Nr.: [REDACTED]/71, zu unveränderten Bedingungen nach § 27 Erbbaurechtsverordnung bis zum 30.09.2039 mit Ablauf der vorgenannten Erbbaurechtsverträge die Rechtsfolgen des § 27 Abs. 3 Erbbaurechtsverordnung eintreten und die Kläger der Beklagten bei Erlöschen der Erbbaurechte durch Zeitablauf eine Entschädigung für Bauwerke nicht zu leisten haben;

hilfsweise:

festzustellen, dass bei Erlöschen der Erbbaurechte der Beklagten gemäß Vertrag vom 28.04.1959/29.10.1959 und vom 26.02.1971, UR.-Nr.: [REDACTED]/71, des Notars [REDACTED] in [REDACTED] durch Zeitablauf die Kläger der Beklagten eine Entschädigung für die Bauwerke nicht zu leisten haben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, Ursache für das Scheitern der Verlängerungsverhandlungen im Jahr 1996 seien Koordinierungsschwierigkeiten mit den Untererbbauberechtigten bei den auch insoweit anstehenden Verhandlungen, betreffend den Zustand nach dem 30.09.2009, gewesen.

Die Beklagte tritt den Auffassungen der Kläger betreffend das Verlängerungsangebot entgegen und verweist dazu insbesondere darauf, dass es zum einen dem Erbbaurecht wesensimmanent sei, dass bei seinem Zeitablauf ggf. Entschädigungen für aufstehende Bauwerke zu leisten seien und zum anderen auf die jedenfalls derzeit mangelnde Haushaltslage. Weiter ist die Beklagte der Auffassung, dass auch ihre berechtigten

Interessen, namentlich die diversen Untererbbauberechtigten, zu berücksichtigen seien.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

### Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet, da das Angebot der Kläger vom 21.07.2004 kein die Rechtsfolgen des § 27 Abs. 3 ErbbauVO auslösendes Angebot auf Verlängerung der Erbbaurechte zu unveränderten Bedingungen, welches die Beklagte nicht, jedenfalls nicht fristgerecht angenommen hat, ist, da es verfrüht abgegeben wurde.

§ 27 Abs. 3 ErbbauVO ist eine grundsätzlich den Grundstückseigentümer begünstigende Vorschrift. Dies hat jedoch nicht zur Folge, dass bei seiner Anwendung die berechtigten Interessen des Erbbauberechtigten gänzlich unberücksichtigt bleiben. Maßgeblich gilt auch zu seinen Gunsten der aus § 242 BGB resultierende Grundsatz von Treu und Glauben, insbesondere darauf bezogen, dass ein Verlängerungsangebot nach § 27 Abs. 3 ErbbauVO nicht übermäßig spät, d. h. erst sehr kurz vor Ablauf des Erbbaurechts wirksam abgegeben werden kann (vgl. BGH NJW 1981, 1045). Der Grundsatz von Treu und Glauben führt jedoch auch dazu, dass ein Angebot zur Verlängerung der Erbbaurechte nach § 27 Abs. 3 ErbbauVO wirksam nicht unverhältnismäßig früh abgegeben werden kann. Andernfalls hätte es der Grundstückseigentümer ggf. in der Hand, sich erhebliche Rechtsvorteile zu einem Zeitpunkt zu verschaffen, in dem der Erbbauberechtigte noch nicht weiß, ob und ggf. wie die weitere Nutzung des Grundstücks nach Ende des Erbbaurechts durch ihn erfolgen soll und er sich auch zu diesem Zeitpunkt redlicherweise wegen des bis zum vertraglichen Ende des Erbbaurechts noch verbleibenden Zeitraums noch keinen entsprechenden Willen, insbesondere einen definitiven bilden musste.

Bei der Bestimmung des Zeitpunktes, zu dem ein Verlängerungsangebot nach § 27 Abs. 3 ErbbauVO erstmals wirksam abgegeben werden kann, müssen demnach die beiderseitigen berechtigten Interessen berücksichtigt werden. Wie lang dieser Zeitpunkt vor dem vertraglichen Ende des Erbbaurechts liegt, lässt sich nicht allgemein bestimmen, sondern ist eine Frage des Einzelfalls, da nur so den jeweils tatsächlich vorliegenden berechtigten Interessen der Vertragspartner hinreichend Rechnung getragen werden kann. Zu berücksichtigende Interessen der Vertragspartner können grundsätzlich insbesondere die Größe des Grundstücks und dessen konkrete Nutzungsart, die Art und das Ausmaß der vom Erbbauberechtigten darauf errichteten Baulichkeiten, einschließlich deren Zustand, sowie etwaige Untererbbaurechte sein. Hingegen sind der Zeitraum, für den das Erbbaurecht ursprünglich vereinbart wurde, sowie etwaige bereits erfolgte Verhandlungen über die Verlängerung über den eigentlich bestimmten Zeitpunkt hinaus, unabhängig davon, wer diese Verhandlungen initiiert hat, grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Dies gilt jedenfalls sofern das Erbbaurecht ursprünglich für einen Zeitraum von 50 oder mehr Jahren begründet wurde. Anderes gilt nur, sofern besondere Umstände anderes gebieten. Eine Frist von 50 oder mehr Jahren ist bei der Vereinbarung von Erbbaurechten üblich. Unterschiedliche Auswirkungen eines grundsätzlich vereinbarten Zeitraums von 50 oder von 99 Jahren auf die Verlängerungsfrage sind nicht erkennbar. Gleichfalls sind auch langfristige Verhandlungen über die Verlängerungsfrage nicht unüblich. Auch insoweit sind Auswirkungen auf die Verlängerungsfrage am Ende des ursprünglich vereinbarten Zeitraums nicht erkennbar.

Die Abwägung der wechselseitig zu berücksichtigenden Interessen führt nicht dazu, dass die Kläger bereits zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung berechtigterweise eine Erklärung der Beklagten hinsichtlich der Verlängerung der Erbbaurechte nach § 27 Abs. 3 ErbbauVO erwarten, bzw. aus einer passiven oder ablehnenden Reaktion der Beklagten ihnen günstige Rechtsfolgen herleiten durften. Da sich auf dem streitgegenständlichen Grundstück Gewerbebauten und -anlagen befinden, die nach dem vertraglichen Ende des Erbbaurechts am 30.09.2009 eine noch zu erwartende Reststanddauer von 30 Jahren haben, stellt sich die Liegenschaft bei einem etwaigen vertragsgemäßen Ende des Erbbaurechts am 30.09.2009 für die Kläger als durchaus zeitgemäß nutzbar da. Dies gilt umso mehr, als eine entsprechende Nutzung

z. Zt. erfolgt und auch nicht erkennbar ist, dass die Nutzer diese nicht über den 30.09.2009 hinaus fortsetzen wollen, sondern vielmehr an einer fortgesetzten Nutzung interessiert scheinen. Vor diesem Hintergrund verliert das Argument der Kläger, ein längeres Abwarten sei wegen der ggf. zu bildenden Rückstellungen und der eventuellen Auswirkungen auf weitere Verhandlungen deutlich an Gewicht, da Verhandlungen betreffend die weitere Nutzung des Geländes entsprechend dem derzeitigen Zweck über den 30.09.2009 hinaus durchaus erfolgsversprechend erscheinen. Dadurch würde auch eine etwaige Finanzierung der Entschädigung für die aufstehenden Bebauungen erleichtert. Vorgenanntes Argument der Kläger ist jedoch überdies ohnehin nur wenig gewichtig, da, worauf die Beklagte zutreffend hinweist, es sich insoweit um dem Erbbaurecht wesensimmanente Folgeprobleme handelt, die jeden Eigentümer bei Ende des Erbbaurechts durch vertraglichen Zeitablauf treffen.

Weiter ist zugunsten der Beklagten zu berücksichtigen, dass diese diverse Untererbbaurechtsvereinbarungen getroffen hat. Zwar ist den Klägern grundsätzlich insoweit zu folgen, als sie darauf verweisen, dass aus den vertraglichen Beziehungen der Beklagten zu Dritten für die Kläger - wegen der grundsätzlichen Unzulässigkeit von Verträgen zu Lasten Dritter - keine nachteiligen Folgen hergeleitet werden dürfen, doch muss auch berücksichtigt werden, dass die Einräumung der Untererbbaurechte im Einklang mit den Erbbaurechtsvereinbarungen zwischen den Parteien des Rechtsstreits erfolgte. Die Kläger, bzw. ihr Rechtsvorgänger, mussten daher bei Vertragsschluss mit der Beklagten jeweils mit der Einräumung der Untererbbaurechte durch die Beklagte rechnen. Es hätte dem Rechtsvorgänger der Kläger freigestanden, für diesen Fall ihm, bzw. nunmehr seinen Rechtsnachfolgern, günstige vertragliche besondere Regelungen mit der Beklagten zu treffen. Dies führt zwar nicht dazu, dass der im streitigen Verhältnis maßgebliche Zeitpunkt demjenigen im Verhältnis zwischen Beklagter und Untererbbauberechtigten entspricht, jener dürfte später liegen als der hiesige, doch bewirkt es eine gewisse Verschiebung des Zeitpunktes auf den 30.09.2009 zu. Diese Verschiebung hält sich jedoch in einem angemessenen Rahmen. Den Klägern kann sie nur insoweit entgegen gehalten werden, als sie auf einer Einräumung von Untererbbauberechtigten in nicht ungewöhnlichem Ausmaß beruht. Soweit die Beklagte durch Einräumung einer extrem hohen Zahl von Untererbbauberechtigten in insoweitige Koordinierungsschwierigkeiten gerät, kann dies den Klägern nicht

entgegen gehalten werden. Gleiches gilt, soweit die Beklagte bei den Untererbbauberechtigten auf im Einzelfall über das normale Maß hinausgehend schwierige Verhandlungspartner stößt.

Der Verweis der Beklagten auf die [REDACTED] verfährt indes nicht. Die Beklagte nimmt mit dem Abschluss der streitgegenständlichen Erbbaurechtsverträge wie ein Privater und nicht wie ein Hoheitsträger am Rechtsverkehr teil. Insoweit gilt auch für sie der Grundsatz „Geld hat man zu haben“.

Dass die Beklagte nur durch ihre [REDACTED] Gremien handlungs- und beschlussfähig ist, war jedoch bereits dem Rechtsvorgänger der Kläger bekannt und ist zugunsten der Beklagten daher angemessen zu berücksichtigen.

Die Abwägung der vorstehenden Punkte durch das Gericht führt zu dem Ergebnis, dass jedenfalls zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung der Zeitpunkt, zu dem die Kläger von der Beklagten eine Erklärung erwarten oder aus der Nichterklärung ihnen günstige Rechtsfolgen herleiten durften, noch nicht erreicht ist; das Gericht ist der Auffassung, dass der 30.09.2006 der Zeitpunkt ist, der den beiderseitigen Interessen hinreichend genüge tut.

Danach bedarf die Frage, ob die der Beklagten gesetzte Annahmefrist, die Einräumung einer solchen ist grundsätzlich nach allgemeinen Grundsätzen möglich, angemessen war und ob, für den Fall, dass dies nicht der Fall gewesen sein sollte, automatisch eine angemessene Frist in Lauf gesetzt wurde, keiner Entscheidung, da auch die angemessene Annahmefrist nicht vor dem oben genannten Zeitpunkt ablaufen darf, da andernfalls ein Unterlaufen der oben aufgezeigten Grundsätze möglich wäre.

Schließlich bedarf auch die Frage, ob das Angebot der Kläger vom 21.07.2004 im Übrigen den Voraussetzungen des § 27 Abs. 3 ErbbauVO entspricht, ebenfalls keiner Erörterung.

Gleiches gilt für die Frage des widersprüchlichen Verhaltens des Klägers.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 und 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf [REDACTED] festgesetzt.



[REDACTED]

Ausgefertigt

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G.' with a flourish.

[REDACTED], Justizsekretärin  
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

