BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 102/13

Verkündet am:
14. Februar 2014
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Februar 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke und Dr. Czub, die Richterin Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main - 18. Zivilsenat - vom 18. März 2013 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte zur Zahlung von Zinsen für die Zeit vom 24. April 1990 bis zum 21. März 2010 verurteilt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird auf die Berufung der Beklagten das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 9. Juli 2010 dahingehend geändert, dass die Klage auch insoweit abgewiesen wird, als die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von Zinsen für die Zeit vom 24. April 1990 bis zum 21. März 2010 beantragt hat.

Die erstinstanzlichen Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 64 % und die Beklagte zu 36 %. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 53 % und die Beklagte zu 47 %. Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariellem Vertrag vom 24. April 1990 verkaufte die Mutter der Klägerin der Rechtsvorgängerin der Beklagten 3.697 qm Ackerland, welches als Bauerwartungsland mit geringer Bauerwartung eingestuft war, für 50 DM/qm. Dem Kauf lag eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme der Stadt D. zugrunde. Soweit diese als Erwerbspflichtige keine Enteignungsverfahren durchgeführt hatte, war die Rechtsvorgängerin der Beklagten mit der Ausübung der Erwerbspflicht beauftragt worden. Sie schloss mit den Grundstückseigentümern, so auch mit der Mutter der Klägerin, notarielle Kaufverträge, in denen es in einer Preisangleichungsklausel u.a. heißt:

> „Zahlt die Käuferin bzw. die Stadt D. bei künftigen Ankäufen vergleichbarer Grundstücke im Entwicklungsbereich der Stadt D. einen höheren Kaufpreis als den von dem zuständigen Gutachterausschuss jeweils festgelegten Quadratmeterverkehrswert
>
> oder
>
> führt eine Überprüfung der Entschädigungshöhe bei vergleichbaren Grundstücken im Enteignungsverfahren bzw. einem Verfahren über den Antrag auf Entziehung des Eigentums oder in den sich möglicherweise daran anschließenden gerichtlichen Verfahren zu einer Erhöhung des Quadratmeterverkehrswertes (Entschädigungshöhe), so verpflichtet sich die Käuferin, einen nach Maßgabe der Bodenwertermittlungsvorschriften und der nachfolgenden Abrede festzulegenden Erhöhungsbetrag zu zahlen.
>
> ...
>
> Eventuelle Nachzahlungen nehmen nicht an der Änderung der allgemeinen Preisverhältnisse (Wertsteigerungsrechtsprechung) teil.“

2 In später abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen, welche dieselbe städtebauliche Entwicklungsmaßnahme betreffen, sieht die Preisangleichungs-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

klausel eine Verzinsung eventueller Nachzahlungsbeträge mit 2 % über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank vor.

3 Nach rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidungen in enteignungsrechtlichen Entschädigungsverfahren, ebenfalls dieselbe städtebauliche Entwicklungsmaßnahme betreffend, hat die Klägerin von der Rechtsvorgängerin der Beklagten eine Nachzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 178.930,69 € nebst Zinsen von 2 % über dem Diskontsatz vom 24. April 1990 bis zum 31. Dezember 1998 und von 2 % über dem Basiszinssatz seit dem 1. Januar 1999 sowie Rechtshängigkeitszinsen und vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten beantragt. Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 100.562,30 € nebst Zinsen in Höhe von zwei Prozentpunkten über dem Diskontsatz für den Zeitraum vom 24. April 1990 bis zum 31. Dezember 1998 und in Höhe von zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1. Januar 1999 bis zum 21. März 2010 sowie Rechtshängigkeitszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 22. März 2010 und vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht - unter Abweisung der weitergehenden Klage und Berufung - den Nachzahlungsbetrag auf 94.228,77 € herabgesetzt. Die Verurteilung hinsichtlich der Zinsen hat es aufrechterhalten.

4 Mit der von dem Oberlandesgericht beschränkt auf die Verurteilung zur Zahlung von Zinsen für die Zeit vom 24. April 1990 bis zum 21. März 2010 zugelassenen Revision will die Beklagte in diesem Umfang die Abweisung der Klage erreichen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Soweit für das Revisionsverfahren von Belang, hält das Berufungsgericht die Beklagte für verpflichtet, der Klägerin den Regeln des § 99 Abs. 3 BauGB entsprechende Zinsen auf den Nachzahlungsbetrag zu zahlen, obwohl die Preisangleichungsklausel das nicht vorsieht. Zwar scheide die unmittelbare Anwendung des § 99 Abs. 3 BauGB ebenso wie die entsprechende Anwendung der Vorschrift aus. Auch die Auslegung der Preisangleichungsklausel ergebe nicht die Pflicht der Beklagten zur Verzinsung des Nachzahlungsbetrags. Aber diese Pflicht folge aus der ergänzenden Auslegung des Kaufvertrags bzw. der Preisangleichungsklausel. Da die Vertragsparteien mit der ausdrücklichen Vereinbarung zum Ausschluss der sogenannten Steigerungsrechtsprechung aufgezeigt hätten, dass bestimmte Grundsätze des Enteignungsrechts nicht zur Anwendung kommen sollten, zwinge das Fehlen einer vergleichbaren Regelung zu der sich wegen der enteignungsrechtlichen Vorschrift des § 99 Abs. 3 BauGB aufdrängenden Zinsfrage zu dem Schluss, dass dieser Aspekt - bewusst oder unbewusst - offengelassen worden sei. Die deshalb notwendige Ergänzung des Vertragsinhalts führe auf der Grundlage des hypothetischen Parteiwillens zu einer dem § 99 Abs. 3 BauGB entsprechenden Vereinbarung.

6 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

7 Die aufgrund der Bindung des Senats an die Zulassung des Rechtsmittels statthafte (§ 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 2 ZPO) und auch im Übrigen zulässige Revision ist begründet. Zu Unrecht entnimmt das Berufungsgericht dem

zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien abgeschlossenen Kaufvertrag im Wege der ergänzenden Auslegung, dass die Beklagte an die Klägerin Zinsen in Höhe von zwei Prozentpunkten über dem Diskontsatz bzw. über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB aus dem ausgeurteilten Nachzahlungsbetrag zahlen muss.

8 1. Zutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, dass die unmittelbare und die entsprechende Anwendung der Regelung in § 99 Abs. 3 BauGB, nach welcher bei Enteignungen einmalige Entschädigungsbeträge mit zwei vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen sind, mangels Vorliegens einer Enteignung und wegen der Geltung der Regeln des bürgerlichen Rechts bei dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrags zur Abwendung einer Enteignung (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 1982 - III ZR 154/80, BGHZ 84, 1, 3) ausscheiden.

9 2. Rechtsfehlerhaft bejaht das Berufungsgericht jedoch das Vorliegen einer Vertragslücke und damit die Notwendigkeit der ergänzenden Vertragsauslegung. Diese gehört zwar grundsätzlich in den Bereich tatrichterlicher Feststellungen und ist deshalb revisionsrechtlich nur darauf nachprüfbar, ob das Berufungsgericht Auslegungs- und Ergänzungsregeln oder Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt oder wesentliche Umstände unbeachtet gelassen hat (st. Rspr. siehe nur Senat, Urteil vom 12. Oktober 2012 - V ZR 222/11, NJW-RR 2013, 494, 495 Rn. 8). In diesem Rahmen ist die Entscheidung des Berufungsgerichts aber zu beanstanden.

10 a) Eine Regelungslücke liegt dann vor, wenn die Parteien einen Punkt übersehen oder wenn sie ihn bewusst offengelassen haben, weil sie ihn im Zeitpunkt des Vertragsschlusses für nicht regelungsbedürftig gehalten haben und sich diese Annahme nachträglich als unzutreffend herausstellt (BGH, Urteil

vom 17. April 2002 - VIII ZR 297/01, NJW 2002, 2310). Das Berufungsgericht sieht eine derartige Lücke darin, dass der Kaufvertrag keine Regelung zu der Verzinsung von Nachzahlungsbeträgen enthält, obwohl im Hinblick darauf, dass nach dem Willen der Vertragsschließenden in ihrem Rechtsverhältnisse bestimmte Grundsätze des Enteignungsrechts nicht zur Anwendung gelangen sollten, auch über die Verzinsung eine Vereinbarung hätte getroffen werden müssen. Das trifft nicht zu. Denn einen Erfahrungssatz dahingehend, dass - wie das Berufungsgericht meint - in einem Vertrag sämtliche Punkte, die mit dem vereinbarten Rechtsgeschäft in einem unmittelbaren oder mittelbaren Zusammenhang stehen, geregelt werden, gibt es nicht; auch wichtige Punkte bedürfen keiner Regelung, wenn sie weder zur Herbeiführung bestimmter Rechtsfolgen noch zur Klarstellung geboten sind (BGH, Urteil vom 17. April 2002 - VIII ZR 297/01, aaO). So ist es hier. Die Verzinsung des Nachzahlungsbetrags ist für den Eintritt des mit dem Abschluss des Kaufvertrags bezweckten Erfolgs, nämlich des freihändigen Erwerbs des Grundstücks für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Vermeidung einer Enteignung (vgl. § 87 Abs. 2 Satz 1, § 88 Satz 1, § 169 Abs. 3 Satz 2 BauGB), nicht erforderlich. Der Vertrag erweist sich als in sich geschlossene Regelung. Dass die Vertragsparteien davon abweichend etwas anderes vereinbaren wollten, hat die beweisbelastete Klägerin nicht bewiesen.

11 aa) Diesen Beweis kann sie nicht mit der Erwägung führen, sie habe mit den von einer Enteignung betroffenen Grundstückseigentümern gleichgestellt werden wollen. Das Berufungsgericht leitet diesen Willen daraus her, dass in der Preisangleichungsklausel auf eine bei Enteignungen vergleichbarer Grundstücke höhere Entschädigung Bezug genommen werde. Dabei berücksichtigt es jedoch nicht, dass die Ermittlung der Höhe eines eventuellen Nachzahlungsbetrags nicht nur in Anlehnung an den in einem Enteignungsverfahren ermittelten Quadratmeterverkehrswert, sondern ggfs. auch - bei einem freihändigen

Grundstücksverkauf - in Anlehnung an den von dem zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Quadratmeterverkehrswert erfolgen soll. Weiter lässt das Berufungsgericht außer Acht, dass die Vertragsparteien für die Berechnung der Nachzahlung auf der Grundlage einer Enteignungsentschädigung detaillierte Abreden getroffen haben. Dies und die vereinbarte Nichtanwendbarkeit der Wertsteigerungsrechtsprechung (siehe dazu BGH, Urteil vom 2. April 1992 - III ZR 108/90, BGHZ 118, 25, 27) zeigen, dass mit der Preisangleichungsklausel die völlige Gleichstellung der freihändig verkaufenden Grundstückseigentümer mit den enteigneten Eigentümern nicht erreicht werden sollte. Auf einen davon abweichenden Willen beruft sich die Klägerin nicht. Sollte ihr Vortrag in den in dem Berufungsurteil in Bezug genommenen Schriftsätzen vom 11. März 2011 und vom 25. Januar 2012 dahingehend verstanden werden, führt das zu keiner anderen Beurteilung. Denn einen Beweis für einen - von der Beklagten bestrittenen - abweichenden Willen ihrer Rechtsvorgängerin hat die Klägerin nicht angeboten. Damit fehlt der gegenteiligen Annahme des Berufungsgerichts die Grundlage.

12 bb) Dies gilt auch für seine weitere Annahme, der Wille der Rechtsvorgängerin der Klägerin zur Gleichstellung mit den enteigneten Grundstückseigentümern sei aufgrund der insoweit eindeutigen Interessenlage in einer Weise evident, dass auch der Rechtsvorgängerin der Beklagten diese Zielsetzung bekannt gewesen sein müsse. Die von dem Berufungsgericht unberücksichtigt gelassenen Regelungen der Preisangleichungsklausel, welche die Rechtsvorgängerin der Klägerin akzeptiert hat, lassen deren von dem Berufungsgericht angenommenen gegenteiligen Willen nicht erkennen.

13 b) Die Klägerin kann sich für ihre Meinung, der Vertrag enthalte eine Regelungslücke, nicht mit Erfolg auf die von ihrem Prozessbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat herangezogene Senatsentscheidung

vom 14. März 1997 (V ZR 9/96, BGHZ 135, 92) und auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29. April 1982 (III ZR 154/80, BGHZ 84, 1) berufen. Anders als dort ist hier die Maßnahme, welcher der Grundstücksverkauf diente, nicht weggefallen.

14 c) Dass in später abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen eine Zinsvereinbarung aufgenommen wurde, spricht nicht für das Vorliegen einer Regelungslücke.

15 aa) Zum einen ist für die rechtliche Beurteilung der Zeitpunkt des Abschlusses des hier vorliegenden Vertrags maßgeblich. Zum anderen ist es angesichts des von der beweispflichtigen Klägerin nicht bewiesenen gegenteiligen Willens ihrer Rechtsvorgängerin fehlerhaft, aus den späteren Zinsvereinbarungen - wie das Berufungsgericht - zu folgern, dass an dem Scheitern der Vertragsverhandlungen kein ernsthafter Zweifel bestehen könne, wenn die Rechtsvorgängerin der Beklagten den von ihr behaupteten Willen in einer die Zinspflicht ausschließenden Regelung hätte vertraglich fixieren wollen.

16 bb) Die späteren Zinsvereinbarungen sind auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 GG) unerheblich. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Rechtsvorgängerin der Beklagten willkürlich Kaufverträge einmal mit, ein anderes Mal ohne Zinsregelung abgeschlossen hat. Zudem war sie bzw. ihre Auftraggeberin, die Stadt D. , nicht verpflichtet, sämtliche Grundstücksverkäufer untereinander gleichzustellen.

17 d) Schließlich führt der von dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hervorgehobene Gesichtspunkt der Unangemessenheit eines zur Abwendung der Enteignung abgegebenen Ankaufsangebots zu keinem anderen Ergebnis. Zwar darf ein Enteignungsbegünstigter kein unangemessenes Angebot zum freihändigen Ankauf eines

Grundstücks abgeben, weil bei einem solchen Angebot der Grundstückseigentümer möglicherweise ein Enteignungsverfahren vorziehen wird, was dem Sinn der Eigentumsgarantie, welche die Enteignung nur als letztes Mittel angewandt wissen will, widerspricht (BGH, Urteil vom 27. Juni 1966 - III ZR 202/65, NJW 1966, 2012, 2013). Aber hier ist kein Angebot der Rechtsvorgängerin der Klägerin rechtlich zu beurteilen, sondern ein von beiden Seiten ausgehandelter Vertrag, dessen Regelungen zu einer Nachzahlungspflicht zudem von Seiten der Rechtsvorgängerin der Klägerin entworfen wurden.

18 e) Nach alledem lässt sich das Vorhandensein einer Vertragslücke nicht feststellen. Dies geht zu Lasten der Klägerin.

19 3. Somit hat das Berufungsurteil keinen Bestand. Es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil die Aufhebung nur wegen einer Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf den festgestellten Sachverhalt erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die für die Annahme des Fehlens einer Vertragslücke erforderlichen Feststellungen sind getroffen, weitere Feststellungen sind insoweit nicht zu erwarten. Zwar hat der Prozessbevollmächtigte der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat gemeint, dass die Klägerin Gelegenheit zu ergänzendem Vortrag bekommen müsse. Aber er hat nicht dargelegt, was die Klägerin noch vortragen werde. Die auf die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von Zinsen für die Zeit vom 24. April 1990 bis zur Klagezustellung (21. März 2010) gerichtete Klage ist also unbegründet.

III.

20 1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1, § 97 Abs. 1 ZPO. Ein Teilunterliegen im Sinne von § 92 Abs. 1 ZPO ist grundsätzlich auch dann anzunehmen, wenn lediglich ein Zinsanspruch abgewiesen wird. Zwar bleiben nach § 4 Abs. 1 ZPO, § 43 Abs. 1 GKG bei der Wertberechnung Zinsen unberücksichtigt, wenn sie - wie hier in den Tatsacheninstanzen - als Nebenforderungen geltend gemacht werden. Daraus folgt aber nicht, dass Zuvielforderungen von Zinsen nicht zu einer Kostenverteilung führen könnten. Für die Anwendung des § 92 ZPO ist es vielmehr ohne Bedeutung, ob eine Partei mit einem Haupt- oder Nebenanspruch teilweise obsiegt bzw. unterliegt (BGH, Urteil vom 28. April 1988 - IX ZR 127/87, NJW 1988, 2173, 2175).

21 2. Der Streitwert für das Revisionsverfahren wird gemäß § 43 Abs. 2 GKG durch den Wert der Hauptsache beschränkt. Er entspricht deshalb der von dem Berufungsgericht ausgeurteilten Höhe des Nachzahlungsbetrags.

Stresemann Lemke Czub

Weinland Kazele

Vorinstanzen:
LG Wiesbaden, Entscheidung vom 09.07.2010 - 10 O 53/10 -
OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 18.03.2013 - 18 U 1/11 -