

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

8

BGB § 133 C, § 157 Ge

Zur Auslegung einer Vereinbarung über die Kaufpreishöhe in der Ankaufsklausel eines Erbbaurechtsvertrages (hier: "in der Höhe, wie dieser zur Zeit der Ausübung des Ankaufsrechts für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück gezahlt wird").

BGH, Urt. v. 19. Mai 1989 - V ZR 103/88 - OLG Celle

LG Bückeburg

BUNDESGERICHTSHOF

8

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 103/88

URTEIL

Verkündet am:
19. Mai 1989
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Wilhelm B[REDACTED], K[REDACTED] Weg 25, B[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Wolfgang H[REDACTED], A[REDACTED]-H[REDACTED]-Straße 20, B[REDACTED],

2. Helmut A[REDACTED], A[REDACTED]-H[REDACTED]-Straße 21, B[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Mai 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 25. März 1988 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Anschlußberufung des Klägers mit seinen Anträgen zu A (Schriftsatz vom 22. Februar 1988) zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 16. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten sind Inhaber von Erbbaurechten, die auf Grundstücken des Klägers in B [REDACTED] lasten, der Beklagte zu 1 für das Grundstück A [REDACTED]-H [REDACTED]-Straße 20, der Beklagte zu 2 für das Grundstück A [REDACTED]-H [REDACTED]-Straße 21. Maßgeblich für die schuldrechtliche Beziehungen der Parteien sind die



notariellen Verträge vom 20. Mai 1961 (Beklagter zu 1) und vom 12. November 1963 (Beklagter zu 2). Diese Verträge enthalten jeweils in den §§ 11 und 12 gleichlautende Vereinbarungen über ein Ankaufsrecht und eine Ankaufsverpflichtung der Erbbauberechtigten auf Verlangen des jeweiligen Partners für die Zeit ab 1. Juni 1981. Für die Ermittlung des Kaufpreises ist jeweils in § 11 Abs. 3 der Verträge bestimmt:

"Für den Fall der Ausübung des Ankaufsrechtes vereinbaren die Vertragschließenden schon jetzt schuldrechtlich die Zahlung eines Kaufpreises in der Höhe, wie dieser zur Zeit der Ausübung des Ankaufsrechts für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück unter Beachtung des Umstandes, daß der Erbbauberechtigte die Aufschließungs- und Straßenanliegerkosten gezahlt hat, gezahlt wird."

Für den Fall, daß sich die Vertragspartner über den Kaufpreis nicht einigen könnten, ist jeweils in § 11 Abs. 4 der Verträge die Bestimmung durch eine näher bezeichnete amtliche Stelle vorgesehen. Insoweit sollte der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises S [REDACTED] beim Katasteramt B [REDACTED] zuständig sein.

Im September 1981 forderte der Kläger die Beklagten auf, die Grundstücke für 120 DM/qm zu erwerben.

Der Gutachterausschuß ermittelte zum Stichtag 11. November 1981, ausgehend von einem Richtwert von 120 DM/qm für das betreffende Wohngebiet, unter Berücksichtigung der Erbbaurechtsbelastung einen Verkehrswert von 94 DM/qm für das Grundstück A [REDACTED]-H [REDACTED]-Straße 21. Die Parteien sind darüber

einig, daß der Verkehrswert der Grundstücke unabhängig von den Belastungen 120 DM/qm, unter Berücksichtigung des Erbbaurechts 94 DM/qm beträgt.

Der Kläger hält die Vertragsformulierung "... das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ..." nicht für ein Bewertungsmerkmal, sondern für eine örtliche Bezeichnung des Grundstücks und behauptet, der Urkundsnotar und sein Bürovorsteher hätten die Regelung in diesem Sinne allen Erbbauberechtigten erläutert. Das Gutachten des Gutachterausschusses sei deshalb offenbar unrichtig.

Er hat beantragt, die Beklagten zum Abschluß notarieller Verträge bezüglich der sie jeweils betreffenden Grundstücke zu verurteilen, und zwar zu einem Kaufpreis von 120 DM/qm.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Beklagten haben das Urteil mit dem Ziel der Klageabweisung angefochten. Der Kläger hat neben Zurückweisung der Berufung im Wege der Anschlußberufung beantragt, die Beklagten zu verurteilen, ihm jeweils den Abschluß eines ausformulierten Kaufvertrages (Anträge A) und einer Auflassungserklärung (Anträge B) anzutragen.

Das Oberlandesgericht hat unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Klage abgewiesen und die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen, und zwar die Anträge B durch Versäumnisurteil (insoweit hat der Kläger nach Einspruch seine Anträge zurückgenommen). Mit der Revision

beantragt der Kläger das Berufungsurteil insoweit aufzuheben, als es nicht als Versäumnisurteil ergangen ist, die Berufung der Beklagten zurückzuweisen, hilfsweise nach seinen Anträgen A zur Anschlußberufung zu erkennen. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision des Klägers hat überwiegend Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht bejaht die Wirksamkeit der Ankaufsverpflichtung. Es hält aber einen Ankaufspreis von 120 DM/qm nicht für berechtigt. Die Frage, ob bei der Ermittlung des Kaufpreises für die Grundstücke das Erbbaurecht zu berücksichtigen sei oder nicht, gehöre nicht zur Kompetenz des Gutachterausschusses, sondern sei Gegenstand der Vertragsauslegung. Diese ergebe, daß bei Ermittlung des Kaufpreises der Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks maßgebend sei. Jedenfalls der hier anzuwendende Rechtsgedanke von § 5 AGBG führe dazu, die Erbbaurechte bei Ermittlung des Ankaufspreises preismindernd zu berücksichtigen. Die nächstliegende Auslegung der Vertragsklausel gehe dahin, das Erbbaurecht als wertmindernde Belastung anzusehen.

II.

1. Soweit die Revision eine Zurückweisung der Berufung der Beklagten gegen das erstinstanzliche Urteil erstrebt, ist sie unbegründet. Das Berufungsgericht hat die Klage insoweit zu Recht abgewiesen, als der Kläger beantragt hat, die Beklagten jeweils "zum Abschluß eines Kaufvertrages" über die Grundstücke zum Kaufpreis von 120 DM/qm zu verurteilen. Dieser Antrag ist unzulässig. Der Kläger klagt auf Abgabe einer Willenserklärung (§ 894 ZPO), und zwar - wie seine Klagebegründung zeigt - nicht auf Annahme eines von ihm noch gar nicht abgegebenen Angebots, sondern auf ein entsprechendes Angebot der Beklagten. Insoweit ist der Antrag aber schon nicht bestimmt genug (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO), weil sich der Inhalt der verlangten Willenserklärung, die mit Rechtskraft der Verurteilung als abgegeben fingiert wird (§ 894 Abs. 1 Satz 1 ZPO), nicht eindeutig erkennen läßt. Der Kläger will nicht etwa den Abschluß eines Vorvertrages, sondern den eines Hauptvertrages erreichen. Insoweit erfordert aber ein Grundstückskaufvertrag mehr als die nach einer Straßenummer erfolgte Bezeichnung des Grundstücks und die Angabe des Kaufpreises. Das zeigen mit aller Deutlichkeit seine zur Anschlußberufung gestellten Anträge, in denen jeweils auf mehreren Seiten der Inhalt des verlangten Angebots zum Grundstückskaufvertrag wiedergegeben ist. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, welches Rechtsschutzbedürfnis der Kläger dafür haben sollte, neben dem Antrag auf Abgabe eines - im einzelnen ausformulierten - Kaufangebots noch den ursprünglichen und allgemein gehaltenen Klageantrag auf "Abschluß eines Kaufvertrages" aufrechtzuerhalten.

2. Diese Bedenken bestehen nicht gegen die Anträge A zur Anschlußberufung. Sie sind bestimmt genug (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO), und der Kläger hat auch ein Rechtsschutzinteresse zur Klage auf Abgabe entsprechender Angebote der Beklagten (BGHZ 98, 130, 133 ff).

Gegen die Wirksamkeit der Ankaufsverpflichtung bestehen auf der Grundlage der Senatsrechtsprechung (BGHZ 68, 1; 75, 15; Urt. v. 22. Februar 1980, V ZR 135/76, WM 1980, 877) keine Bedenken.

Für die Entscheidung des Rechtsstreits kommt es nicht darauf an, daß die Parteien hier zur Ermittlung des Grundstückswerts die Einholung eines Schiedsgutachtens vereinbart haben. Die Parteien sind sich über die jeweiligen Werte einig; streitig ist zwischen ihnen nur die Frage, ob für die Grundstücksbewertung das Erbbaurecht zu berücksichtigen ist oder nicht. Dies zu entscheiden gehört nicht zur Kompetenz des Schiedsgutachters, sondern ist eine Frage der Vertragsauslegung (vgl. Senatsurt. v. 14. Oktober 1988, V ZR 175/87, WM 1989, 455, 457).

a) Rechtsfehlerhaft ist das Berufungsurteil insoweit, als es im Wege der Auslegung zu dem Ergebnis gekommen ist, das Erbbaurecht sei für die Ermittlung des Ankaufspreises zu berücksichtigen.

Das Berufungsgericht hält den Wortlaut von § 11 Abs. 3 der Verträge für mehrdeutig und meint - mit dem Landgericht -, zur Klärung der Streitfrage könne auf die Zeugen-

aussagen nicht zurückgegriffen werden, weil die vernommenen Zeugen keine konkrete Erinnerung mehr an die Beurkundung der Verträge hätten. Es gewinnt sein Ergebnis nicht aufgrund von Anhaltspunkten zu Sinn, Zweck und Interessenlage der konkreten Verträge, sondern mit allgemeinen Billigkeitsüberlegungen. Diese stehen jedoch im Widerspruch zu den Ausführungen des Senats im Urteil vom 14. Oktober 1988 (aaO S. 457).

Wie der Senat dort ausgeführt hat, können bei einem Verkauf an den Erbbauberechtigten andere Preise erzielt werden als bei einem Verkauf an Dritte, weil nach dem Entstehen eines Eigentümererbbaurechts dieses Recht wirtschaftlich keine wertmindernde Belastung mehr darstellt und der Käufer nicht gehindert ist, den vollen Grundstückswert zu realisieren (vgl. auch schon Senatsurt. v. 22. Februar 1980, V ZR 135/76, WM 1980, 877, 878). Durch die Vereinbarung einer Ankaufsverpflichtung solle gerade für den Grundstückseigentümer ein Erlös gesichert werden, den er auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt nicht erzielen könnte, den andererseits der Erbbaurechtsnehmer bei freiwilligem Ankauf üblicherweise zu entrichten hätte.

Im Ansatz verkennt zwar auch das Berufungsgericht die wirtschaftliche Situation nach dem Entstehen eines Eigentümererbbaurechts nicht, es hält aber für "untypisch", daß der Erbbauberechtigte das Grundstück zur Realisierung eines Sondervorteils verkaufen werde. Es kann aber nicht darauf ankommen, ob der Erbbauberechtigte den ihm zugefallenen "Sondervorteil" in Geld umsetzt oder nicht. Er erhält viel-

mehr schon mit dem Erwerb des Grundstücks wirtschaftlich gesehen den tatsächlichen Verkehrswert eines unbelasteten Grundstücks, über den er durch Veräußerung oder Belastung verfügen kann. Kein Erbbaurechtsnehmer kann ohne konkrete abweichende Anhaltspunkte wirtschaftlich sinnvoll davon ausgehen, diese Werterhöhung solle ihm ohne entsprechende Gegenleistung zufallen.

Ebensowenig ist entscheidend, ob - wie das Berufungsgericht ausführt - der Verkehrswert des bebauten Grundstücks in der Regel nicht der Summe der bei separater Veräußerung zu erzielenden Preise für das unbebaute Grundstück und das Erbbaurecht entspricht. Die Parteien sind sich über den jeweiligen Verkehrswert des bebauten Grundstücks einig, sie streiten nur darum, ob die Belastung mit dem Erbbaurecht zu berücksichtigen ist oder nicht.

Es kann auch ohne abweichende Anhaltspunkte nicht von Bedeutung sein, ob der Erwerber gezwungen ist, wegen Finanzierungsschwierigkeiten das Grundstück alsbald wieder zu veräußern und dann eine Kaufpreisminderung durch die Belastung mit dem Erbbaurecht hinzunehmen, falls er nicht das von ihm errichtete Bauwerk aufgeben will. Der Grundstückseigentümer hat nicht für die Finanzierungsschwierigkeiten des Erbbauberechtigten einzustehen. Es ist dessen alleinige Entscheidung, ob er das Grundstück ohne oder mit Erbbaurecht wieder veräußert. Im ersteren Fall verbleibt ihm auch das Erbbaurecht.

Das Berufungsgericht berücksichtigt auch den "spekulativen Charakter" der Ankaufsverpflichtung, die es dem Kläger

erlaube, an der zu erwartenden Bodenpreissteigerung teilzuhaben, die hier auch eingetreten sei, weil sich der Kaufpreis unwidersprochen von 12 DM im Jahre 1961 auf 120 DM im Jahre 1981 erhöht habe, während der Kläger einen durch Anpassungsklausel abgesicherten Erbbauzins bezogen habe. Es sei deshalb nicht unbillig, zu berücksichtigen, daß der Kläger das Grundstück hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit über einen Zeitraum von 99 Jahren schon wirtschaftlich verwertet habe und nunmehr den bis 31. Januar 2060 dinglich Nutzungsberechtigten weniger als Bauland biete.

Diese Ausführungen verkennen, daß sich der Grundstückseigentümer durch die Vereinbarung eines Erbbaurechts mit Ankaufsverpflichtung gerade diese Wertsteigerung sichern will. Die Beklagten entgelten mit dem anpassungsfähigen Erbbauzins nur die ebenfalls im Wert gestiegene Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks (die sich auch in einer Wertsteigerung des Erbbaurechts ausdrückt). Im übrigen entspricht auf der Grundlage einer 5 %igen Bodenwertverzinsung der derzeit gezahlte Erbbauzins nach den Feststellungen des Gutachterausschusses nur einem Bodenwert von 27,44 DM/qm und liegt damit erheblich unter den derzeitigen Wertverhältnissen. Schließlich konnten die Beklagten gerade mit Rücksicht auf die Ankaufsverpflichtung ab 1. Juni 1981 keinesfalls sicher sein, nur Erbbaurechtsnehmer bleiben zu können, sondern mußten sich darauf einstellen, das Grundstück erwerben zu müssen.

b) Soweit das Berufungsgericht unter Anwendung des Rechtsgedankens von § 5 AGBG zur Ermittlung des Ankaufs-

preises das Erbbaurecht als wertmindernde Belastung bewertet, stellt es nur fest, daß der Notar im Verlauf von zehn Jahren 40 bis 50 Verträge der in Rede stehenden Art für den Kläger beurkundet habe, die offensichtlich in § 11 Abs. 3 den gleichen Wortlaut enthielten, der auf einem Entwurf seines Bürovorstehers fuße. Ob damit die Voraussetzungen einer formularmäßigen Einzelabrede (vgl. BGHZ 75, 15, 20), insbesondere die Verwendereigenschaft des Klägers ausreichend festgestellt sind, mag zweifelhaft sein (vgl. BGH Urteile v. 5. April 1984, VII ZR 21/83, NJW 1984, 2094 und v. 20. Februar 1986, VII ZR 318/84, WM 1986, 799 für den Rechtszustand nach dem AGB-Gesetz und BGHZ 75, 15, 20 für die Zeit davor; vgl. auch Ulmer/Brandner/Hensen, AGBG 5. Aufl. § 1 Rdn. 31 und 32 und Medicus, Zur gerichtlichen Inhaltskontrolle notarieller Verträge, 1989, S. 13 f). Die Frage kann jedoch offenbleiben.

Die Anwendung der Unklarheitenregel setzt Zweifel bei der Auslegung voraus. Formularverträge sind nach objektiven Maßstäben so auszulegen, wie die an solchen Geschäften typischerweise beteiligten Verkehrskreise sie verstehen können und müssen, d. h. wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (vgl. z. B. BGH Urt. v. 17. Dezember 1987, VII ZR 307/86, NJW 1988, 1261, 1262 m.w.N.). Dem Berufungsurteil ist nicht zu entnehmen, ob die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Auslegung formularmäßiger Vertragsbestimmungen in der Revisionsinstanz frei nachprüfbar sind (vgl. z. B. BGH Urt. v. 24. Januar 1973, VIII ZR 14/71, WM 1973, 388, 389; v. 26. November 1984, VIII ZR 188/83, NJW 1985, 1220 und Senatsurt. v.

29. März 1974, V ZR 22/73, NJW 1974, 1135, 1136). Auch diese Frage ist jedoch für das Revisionsgericht nicht entscheidungserheblich, denn die Auslegung des Berufungsgerichts hält weder uneingeschränkter noch begrenzter Nachprüfung stand. Das Berufungsgericht meint, die nächstliegende Auslegung der Klausel gehe dahin, das Erbbaurecht als wertmindernde Belastung des betroffenen Grundstücks anzusehen. Wie der Senat aber bereits im Urteil vom 14. Oktober 1988, V ZR 175/87 (WM 1989, 455, 457) ausgeführt hat, entspricht es mangels konkreter anderer Anhaltspunkte einer auch für den Erbbaurechtsnehmer "offenkundigen, vertragstypischen Interessenlage", bei der Ermittlung des Verkehrswerts die Belastung des Grundstücks durch das Erbbaurecht unberücksichtigt zu lassen. An dieser Auffassung ist festzuhalten. Dann aber kann die Auslegung des Berufungsgerichts nicht bestehen bleiben.

Eine abschließende Entscheidung kann der Senat nicht treffen. Auch wenn ihm eine eigene Auslegung der streitigen Klauseln im Sinne der Klage möglich wäre (vgl. BGHZ 65, 107, 112), steht nunmehr erstmals die tatrichterliche Prüfung an, ob der Kläger im übrigen ein Angebot des verlangten Inhalts von den Beklagten beanspruchen kann. Der Kläger wird im Rahmen der ohnehin notwendigen erneuten Verhandlung Gelegenheit haben, auf seine sonstigen Bedenken gegen das Berufungsurteil zurückzukommen.

Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1
Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Wenzel