

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 133 C, 157 Ge, 257

- a) Zur Auslegung einer Klausel, mit der in einem Grundstückskaufvertrag die Tragung von Erschließungsbeiträgen dahin geregelt ist, daß die "für bis zum Besitzübergang durchgeführten Maßnahmen vom Verkäufer, für danach durchgeführte Maßnahmen vom Käufer" zu tragen sind.
- b) Ist in einem Grundstückskaufvertrag vereinbart, daß der Verkäufer den Käufer von bestimmten Erschließungsbeiträgen freizustellen hat, so kann der Käufer nach Zahlung der Beiträge deren Erstattung vom Verkäufer verlangen, auch wenn noch nicht feststeht, ob und in welcher Höhe der Beitragsbescheid der Gemeinde zu Recht ergangen ist. Es genügt, wenn die Verurteilung von der Einschränkung abhängig gemacht ist, daß der Beklagte nur Zug um Zug gegen Abtretung eventueller Rückzahlungsansprüche des Klägers gegen die Gemeinde bezahlen muß.

BGH, Urt. v. 12. Juni 1992 - V ZR 106/91 - OLG München

LG München II

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 106/91

URTEIL

Verkündet am:
12. Juni 1992
S i e r l ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Ingrid O [REDACTED], P [REDACTED] Straße [REDACTED], F [REDACTED],
2. Gerd O [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Hanns-Dieter von F [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juni 1992 durch die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 19. März 1991 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger erwarb zusammen mit seiner Ehefrau durch notariellen Vertrag vom 28. November 1980 von den Beklagten das Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück. Die an der östlichen Grundstücksgrenze entlangführende H[REDACTED]straße war zur Zeit des vereinbarten Besitzübergangs (1. Dezember 1980) bis zu einer abzweigenden Querstraße vollständig hergestellt. Ein Erschließungsbeitrag für die schon Mitte der 70er Jahre abgeschlossenen Baumaßnahmen war bis dahin von den Anliegern nicht erhoben worden. Insoweit war im notariellen Vertrag folgendes festgelegt:



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Erschließungsbeiträge

Den Beteiligten ist ferner bekannt, daß auf dem Grundbesitz Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz als öffentliche Lasten ruhen können.

Erschließungsbeiträge und Anschlußkosten aller Art sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für bis zum Besitzübergang durchgeführte Maßnahmen werden vom Verkäufer, für danach durchgeführte Maßnahmen vom Käufer getragen. Gleichgültig ist dabei, wann diese Beiträge und Kosten fällig und wem sie in Rechnung gestellt werden."

In den Jahren 1983/1986 wurde die H[REDACTED]straße in ein anschließendes Neubaugebiet fortgeführt und mit Bescheid vom 20. August 1987 zu Lasten des Erbbaugrundstücks ein Erschließungsbeitrag in Höhe von 29.246,04 DM festgesetzt. Der Kläger übersandte den ihm zugestellten Bescheid mit Schreiben vom 25. August 1987 an den Beklagten zu 2 und forderte ihn auf, den Beitrag an die Gemeinde zu zahlen. Darauf antwortete der Beklagte mit Schreiben seines Prozeßbevollmächtigten, der Beitragsbescheid sei rechtswidrig und wesentlich überhöht und der Kläger solle dagegen vorgehen. Dem kam der Kläger nach, sah sich aber nach mehreren Mahnungen veranlaßt, zur Abwendung der Zwangsvollstreckung an die Gemeinde im Juni 1988 den festgesetzten Beitrag nebst Stundungszinsen von 292 DM aus einem hierfür aufgenommenen Bankkredit zu bezahlen.

Der Kläger hat in erster Instanz beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 28.310,31 DM nebst Zinsen und 292 DM nebst Zinsen sowie zur Freistellung von Ansprüchen der Verwaltungsbehörden und seines Rechtsan-

walts im Rahmen des Widerspruchsverfahrens zu verurteilen. Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen mit der Einschränkung stattgegeben, daß Zug um Zug gegen Zahlung eventuelle Rückzahlungsansprüche des Klägers und seiner Ehefrau gegen die Gemeinde B■■■ wegen zu Unrecht bezahlter Erschließungskosten an die Beklagten abzutreten sind. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten nach Maßgabe einer Neufassung des Tenors zurückgewiesen; auf die Anschlußberufung des Klägers hat es die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 29.482,30 DM nebst 8 % Zinsen aus 29.199,20 DM sowie 4 % Zinsen aus 283,10 DM, jeweils seit 21. Oktober 1988, Zug um Zug gegen Abtretung eventueller Rückzahlungsansprüche des Klägers und seiner Ehefrau gegen die Gemeinde B■■■, und zur Freistellung des Klägers von Ansprüchen der Verwaltungsbehörden und seines Prozeßbevollmächtigten im Widerspruchsverfahren sowie von Kostenansprüchen im Verwaltungsrechtsstreit verurteilt.

Hiergegen richtet sich die - zugelassene - Revision, mit der die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung weiterverfolgen. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht bejaht einen Zahlungsanspruch des Klägers auf Erstattung des gezahlten Erschließungsbeitrages nebst Stundungszinsen. Es legt die betreffende Vertragsklausel dahin aus, daß die Verteilung der Erschließungskostenbeiträge im Innenverhältnis nach dem im Zeitpunkt des Besitzübergangs augenscheinlich gegebenen baulich abgeschlossenen Zustand der Straßenerschließung erfolgen sollte und die Beklagten im Falle künftiger Festsetzung Beiträge jedenfalls bis zu der in diesem Zeitpunkt angefallenen Höhe zu tragen haben, die Käufer dagegen allenfalls eine sich aus der Straßenverlängerung ergebende Erhöhung der auf das Erbbaugrundstück entfallenden Erschließungsbeiträge zahlen sollten. Unstreitig sei eine solche Erhöhung aber nicht eingetreten, vielmehr habe sich der Erschließungsbeitrag für das Grundstück gegenüber einer Abrechnung zur Zeit des Besitzübergangs sogar ermäßigt.

Dies hält den Revisionsangriffen stand.

1. a) Der Senat kann die tatrichterliche Auslegung des Vertrages nur im beschränkten Umfang überprüfen. Bei der hier fraglichen Klausel handelt es sich nicht um eine formularvertragliche Vereinbarung. Auch wenn - wie das Berufungsgericht im Zusammenhang mit der Revisionszulassung ausführt - gleiche oder ähnliche Klauseln in Grundstückskaufverträgen vielfach gebräuchlich sind, mag dies dafür

sprechen, daß die Notare Verträge nach gebräuchlichen Mustern entwerfen. Dies allein gibt den Vereinbarungen aber noch nicht den Charakter eines Formularvertrages im Sinne von § 1 Abs. 1 AGBG (vgl. dazu Senatsurt. v. 16. November 1990, V ZR 217/89, NJW 1991, 843). Die Revision spricht zwar - wie auch beiläufig das Berufungsgericht - von einer "offenbar formularmäßig gebrauchten Formulierung", will aber - wie ihre weiteren Ausführungen zeigen - den Individualcharakter der Vereinbarung damit nicht in Frage stellen. Das Berufungsgericht stellt weder Tatsachen fest noch zeigt die Revision Tatsachenvortrag dafür auf, daß die Klausel als für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingung von einer Partei der anderen "gestellt" worden wäre. Zudem gibt es keinen Anhaltspunkt, daß die Klausel über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinaus formularmäßig Verwendung findet (vgl. BGHZ 33, 293, 296; 47, 207, 215; BGH, Urt. v. 23. November 1983, VIII ZR 197/82, NJW 1984, 669).

b) Individualvertragliche Vereinbarungen unterliegen auf Revision einer Nachprüfung nur insoweit, als gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt sind oder wesentlicher Auslegungstoff außer acht gelassen ist (st. Rspr. des BGH, z.B. Urteile v. 30. Juli 1977, VIII ZR 69/76, WM 1978, 266; v. 8. Dezember 1989, V ZR 53/88, WM 1990, 423, 424). Die Auslegung des Berufungsgerichts ist rechtsfehlerfrei.

Das Berufungsgericht hat nicht übersehen, daß der in der Klausel verwendete Begriff "durchgeführte Maßnahmen" nicht eindeutig ist, sondern es führt ausdrücklich aus, daß

er sowohl rechtstechnisch im Sinne von Erschließungsanlage (§ 130 BBauG; § 130 BauGB) als auch bautechnisch im Sinne der zur jeweiligen Herstellung der Erschließungsanlage dienenden Baumaßnahmen verstanden werden kann. Es hat sich jedoch nach den gesetzlichen Auslegungsgrundsätzen (§§ 133, 157 BGB) dahin entschieden, den Begriff im letzteren Sinne auszulegen. Maßgebend stellt es dabei auf den damaligen äußeren Anschein des Erschließungszustands (voll erschlossenes Kaufgrundstück) und auf den übereinstimmenden Vortrag der Parteien ab, daß sie eine Fortführung der Hörwarthstraße in nördlicher Richtung nicht erwartet haben. Für diesen "nicht bedachten Fall" zieht es eine Pflicht der Käufer zur Tragung der Erschließungsbeiträge nur dann in Erwägung, falls diese (endgültig) höher sein sollten als eine abschnittsweise Abrechnung (vgl. § 130 Abs. 2 Satz 1 BBauG und § 130 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB) im Zeitpunkt des Besitzübergangs, was nach seinen Feststellungen nicht der Fall ist.

Soweit die Revision demgegenüber auf die Fertigstellung der Erschließungsanlage (der ganzen Straße) im Sinne des Baugesetzbuchs abheben möchte, will sie nur die Auslegung des Berufungsgerichts durch ihre eigene ersetzen. Es kann keine Rede davon sein, daß allein die "erschließungsrechtliche Betrachtungsweise" dem Interesse und dem mutmaßlichen Willen der Parteien entspricht. Die vom Berufungsgericht auf bestimmter Tatsachengrundlage (Ausbauzustand, Erwartungshaltung der Parteien über den weiteren Straßenausbau) vorgenommene Auslegung berücksichtigt vielmehr gerade die Interessenlage der Parteien. Die insoweit vom Berufungsgericht festgestellten Tatsachen werden von der Revi-

sion aber nicht angegriffen und sind damit für den Senat bindend (vgl. Senatsurt. v. 8. Dezember 1989 aaO). Es widerspricht auch weder den Denkgesetzen noch der allgemeinen Lebenserfahrung, auf den tatsächlichen Ausbauzustand im Zeitpunkt des Besitzübergangs abzustellen. Daß es der Gemeinde möglich war, insoweit eine Kostenberechnung anzustellen, zeigt schon ihre Auskunft im Schreiben vom 11. Mai 1988, die das Berufungsgericht verwertet. Im übrigen geht die Revision in anderem Zusammenhang selbst davon aus, daß eine abschnittsweise Abrechnung, bezogen auf den Ausbauzustand im Zeitpunkt des Besitzübergangs, hätte erfolgen können.

Unbegründet ist die Revision auch insoweit, als sie geltend macht, die Verkäufer dürften allenfalls mit einem verhältnismäßigen Anteil der Erschließungskosten belastet werden. Sie räumt zwar ein, daß die Beklagten bei einer abschnittswisen Beitragsfestsetzung, bezogen auf den Ausbauzustand vom 1. Dezember 1980, noch einen höheren Erschließungsbeitrag geschuldet hätten, meint aber, daß dann der Kläger und seine Ehefrau "für den weiteren Erschließungsabschnitt ebenfalls einen ganz beträchtlichen Erschließungsbeitrag hätten bezahlen müssen". Gerade darin liegt aber ein Denkfehler. Wären die bei Besitzübergang des Kaufgrundstücks entstandenen Erschließungskosten abschnittsweise abgerechnet worden, hätte der Erbbauberechtigte nicht mehr für die Erschließungskosten des weiteren Ausbaus herangezogen werden können, weil sein Anteil nach den Feststellungen des Berufungsgerichts insgesamt nicht höher ausgefallen wäre als bei einer abschnittswisen Berechnung. Der Vorteil

der späteren Entwicklung, nämlich ein im Ergebnis niedrigerer Erschließungsbeitrag, kommt damit allein den Beklagten zugute.

2. Das Berufungsgericht konnte offen lassen, ob und in welcher Höhe der Beitragsbescheid der Gemeinde zu Recht ergangen war, und brauchte auch nicht zu berücksichtigen, daß er zwischenzeitlich im verwaltungsgerichtlichen Verfahren durch ein (allerdings noch nicht rechtskräftiges) Urteil aufgehoben wurde. Es verweist in diesem Zusammenhang zutreffend auf die Einschränkung, daß die Beklagten nur Zug um Zug gegen Abtretung eventueller Rückzahlungsansprüche des Klägers und seiner Ehefrau bezahlen müssen. Entscheidend aber ist, daß es im vorliegenden Fall um eine vertragliche Regelung zwischen den Parteien zur Tragung öffentlich-rechtlicher Erschließungsbeiträge geht. Diese Beiträge wurden einen Monat nach Zustellung des Beitragsbescheids fällig (§ 135 Abs. 1 BBauG; § 135 Abs. 1 BauGB). Ein Widerspruch gegen diesen Bescheid hat keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Eine Aussetzung der Vollziehung (§ 80 Abs. 4 VwGO) ist nicht erfolgt; die aufschiebende Wirkung wurde auch nicht gerichtlich angeordnet (§ 80 Abs. 5 VwGO). Der Kläger war also verpflichtet, den festgesetzten Beitrag einschließlich der Stundungszinsen an die Gemeinde zu bezahlen, solange der Bescheid bestand. Da nach der Auslegung des Berufungsgerichts feststeht, daß die Beklagten die Käufer von der Beitragsschuld freizustellen hatten, können diese Erstattung der geleisteten Zahlung verlangen und die Beklagten hinsichtlich deren Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit des Bescheids auf die Abtretung der eventuellen Rückzahlungsansprüche und auf den endgülti-

gen Ausgang des Verwaltungsstreitverfahrens verweisen (vgl. BGH, Urt. v. 24. Juni 1970, VIII ZR 268/67, NJW 1970, 1594).

3. Zu Unrecht zieht die Revision die Aktivlegitimation des Klägers und die gesamtschuldnerische Haftung der Beklagten in Zweifel. Der Kläger kann allein die Zahlung des Erstattungsbetrages an sich und seine Ehefrau verlangen (§ 432 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dies gilt auch im Falle einer im natürlichen Sinn teilbaren Leistung, wenn die Gläubiger (Käufer) - wie hier - hinsichtlich der geltend gemachten Forderung in einer einfachen Rechtsgemeinschaft stehen (vgl. BGHZ 106, 222, 226 m.w.N.), da der gemeinschaftliche Verwendungszweck eine rechtliche Unteilbarkeit begründet. Die Haftung der Beklagten als Gesamtschuldner folgt aus §§ 427, 421 BGB.

4. Auch die Höhe der Zahlungsverurteilung begegnet keinen Bedenken.

Soweit die Revision hinsichtlich des Betrages von 888,89 DM rügt, der Kläger habe ihn nach eigenem Vortrag nicht bezahlt, wendet sie sich vergeblich gegen die Tatbestandswirkung des Berufungsurteils (§ 314 ZPO), in dem festgestellt ist, daß der Kläger neben den Stundungszinsen (292 DM) 29.246,04 DM an die Gemeinde bezahlt hat. Das ist in der Hauptsache mehr, als ihm zugesprochen wird.

Unbegründet sind auch die Angriffe der Revision gegen die Zinshöhe. Das Landgericht hat die Verurteilung zu 8 % Zinsen mit der Inanspruchnahme von Bankkredit begründet.

Hierauf konnte sich das Berufungsgericht beziehen. Richtig ist zwar, daß der Kläger im Antrag des Schriftsatzes vom 17. Januar 1990 zur Anschlußberufung (888,89 DM) nur 4 % Zinsen aufführt. Das Berufungsgericht hat dies jedoch offensichtlich als bloßes Schreibversehen verstanden, weil der Kläger im genannten Schriftsatz ausdrücklich ausführt, daß er weiter 8 % Zinsen begehre und dieser "Zinsanspruch" auch für die Klageerweiterung gelte. Dies entspricht auch der von ihm vorgelegten Bankbestätigung über die Aufnahme eines Kredits in Höhe von 30.000 DM. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Antragsauslegung ist mithin nicht zu beanstanden.

II.

Unbegründet ist die Revision auch, soweit das Berufungsgericht die Beklagten zur Freistellung von Verfahrenskosten verurteilt hat. Es legt das Schreiben des Prozeßbevollmächtigten des Beklagten zu 2 vom 10. September 1987 als Auftrag zur Einlegung und Durchführung der möglichen Rechtsbehelfe gegen den Beitragsbescheid aus. Diese Auslegung läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Soweit die Revision geltend macht, darin könne kein Auftrag gesehen werden, ersetzt sie nur in unzulässiger Weise die Auslegung des Berufungsgerichts durch ihre eigene. Daß der Beitragsbescheid an den Kläger gerichtet war, schließt einen entsprechenden Auftrag des Beklagten nicht aus, da - wie das Berufungsgericht weiter ausführt - Rechtsbehelfe gegen den Bescheid mit Rücksicht auf die Freistellungspflicht der Beklagten auch in deren Interesse lagen.

Es kann offenbleiben, ob auch die Beklagte zu 1 einen entsprechenden Auftrag erteilt hat, denn insoweit stützt das Berufungsgericht den Freistellungsanspruch des Klägers jedenfalls hilfsweise und zutreffend auf Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 670 BGB). Unter Verweisung auf die Gründe des landgerichtlichen Urteils geht es davon aus, daß die Rechtsbehelfseinlegung und -durchführung jedenfalls dem Willen der Beklagten zu 1 entsprach, wie er auch nach den Feststellungen des Landgerichts für die Beklagte zu 1 in dem Schreiben ihres Prozeßbevollmächtigten vom 22. Januar 1988 geäußert wurde. Auch dies läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen.

Entgegen der Auffassung der Revision macht der Kläger Freistellungsansprüche in bezug auf seine Ehefrau nicht geltend; die Beklagten sind nur verurteilt worden, "den Kläger" von entsprechenden Verfahrenskosten freizustellen.

Auch wenn die Verurteilung der Beklagten auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen beruht, nämlich Auftrag und Geschäftsführung ohne Auftrag, steht dies der Annahme einer gesamtschuldnerischen Haftung nicht entgegen (BGHZ 19, 114, 124; 52, 39, 44). Die Beklagten schulden die gleiche Leistung. Die beiden Verpflichtungen stehen in einem inneren Zusammenhang, der sie zu einer rechtlichen Zweckgemeinschaft zusammenfaßt (BGHZ 43, 227, 229; 52, 39, 43; 59, 97, 101).

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1
ZPO.

Vogt

Räfle

Wenzel

Tropf

Schneider