BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 122/12

Verkündet am:
12. Juli 2013
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Lemke, Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Czub und Dr. Kazele

für Recht erkannt:

> Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Landshut - 1. Zivilkammer - vom 4. Mai 2012 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariellem Vertrag vom 9. Juli 1962 bestellte der Beklagte den inzwischen verstorbenen Eltern des Klägers, die von ihm allein beerbt wurden, ein Erbbaurecht an einem 733 qm großen Grundstück für die Dauer von 99 Jahren. In Abschnitt VIII. heißt es u.a.:

> „Dem jeweiligen Erbbauberechtigten steht das Recht zu, das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück jederzeit während der Dauer des Erbbaurechtsvertrages käuflich zum Preise von 120 DM - wörtlich: einhundertzwanzig Deutsche Mark - pro Dezimale des Grundstücks zu erwerben."

2 Die für den Kläger gerichtlich bestellte Betreuerin erklärte mit Schreiben vom 12. März 2010 gegenüber dem Beklagten die Ausübung des Ankaufsrechts. Der Beklagte lehnte den Verkauf des Grundstücks ab.

3 Der Kläger hat die Verurteilung des Beklagten zur Auflassung des Grundstücks und zur Bewilligung seiner Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch Zug um Zug gegen Zahlung von 1.349,20 € verlangt. Hilfsweise hat er die Verurteilung des Beklagten beantragt, ihm gegenüber eine auf den Abschluss eines Kaufvertrags über das Grundstück gerichtete notarielle Willenserklärung zum Kaufpreis von 1.349,20 € abzugeben und anschließend die Auflassung zu bewilligen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat das Amtsgericht zwar zu Unrecht seine sachliche Zuständigkeit angenommen, weil der Verkehrswert des Grundstücks, der 125.000 € betrage, streitwertbestimmend sei. Aber auf diesen Rechtsfehler könne die Berufung nicht gestützt werden. Weiter meint das Berufungsgericht, dass die vertragliche Regelung über das Ankaufsrecht als aufschiebend bedingter Kaufvertrag anzusehen sei. Der Beklagte habe ein auf die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags befristetes Angebot zum Verkauf des

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

Grundstücks abgegeben, welches der Kläger durch ein schlichtes „Ja“ annehmen könne. Die Verkaufsverpflichtung des Beklagten sei nicht wegen Verstoßes gegen Vorschriften der bayerischen Gemeindeordnung unwirksam; der Beklagte habe keine Anknüpfungstatsachen für eine Ermittlung des Grundstückswerts im Jahr 1962 vorgetragen, so dass eine Verschleuderung von Gemeindevermögen nicht festgestellt werden könne. Eine Unwirksamkeit der Verkaufspflicht folge auch nicht aus den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen über die Ankaufspflicht eines Erbbauberechtigten, weil sie nicht auf den vorliegenden Fall übertragen werden könnten. Ein Anlass für eine ergänzende Vertragsauslegung dahingehend, dass der Kaufpreis für das Grundstück den Verhältnissen im Jahr 2010 angepasst werden müsse, bestehe nicht. Eine Störung der Geschäftsgrundlage liege ebenfalls nicht vor. Schließlich greife die von dem Beklagten erhobene Einrede der Verjährung nicht durch.

II.

5 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand. Die aufgrund der Bindung des Senats an die Zulassung durch das Berufungsgericht statthafte und auch im Übrigen zulässige Revision (§ 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 2, §§ 548 ff. ZPO) ist unbegründet.

6 1. Ohne Erfolg rügt der Beklagte die Unzuständigkeit des Amtsgerichts. Zwar umfasst dessen Zuständigkeit nur bürgerliche Rechtsstreitigkeiten über Ansprüche, deren Gegenstand an Geld oder Geldeswert die Summe von 5.000 € nicht übersteigt, wenn - wie hier - die Streitigkeit nicht ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstands ihm oder den Landgerichten zugewiesen ist (§ 23 GVG). Diese Wertgrenze ist hier bei weitem überschritten. Denn für den Wert einer Klage auf Auflassung eines Grundstücks ist dessen Verkehrs-

wert maßgeblich. Die Zug um Zug zu erbringende Gegenleistung bleibt bei der Wertberechnung unberücksichtigt. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts beträgt der Verkehrswert 125.000 €. Aber gemäß § 545 Abs. 2 ZPO kann der Beklagte die Revision nicht darauf stützen, dass das Amtsgericht seine Zuständigkeit zu Unrecht angenommen hat. Die Frage der (örtlichen oder sachlichen) Zuständigkeit des Gerichts des ersten Rechtszugs ist der Nachprüfung durch das Revisionsgericht entzogen (BGH, Beschluss vom 16. März 2010 - VIII ZR 341/09, NJW-RR 2011, 72 Rn. 1 f.; Beschluss vom 26. Juni 2003 - III ZR 91/03, NJW 2003, 2917 f.). Ob eine Zuständigkeitsprüfung ausnahmsweise dann stattzufinden hätte, wenn die Entscheidung des Berufungsgerichts über die Zuständigkeitsfrage auf Willkür oder auf einer Verletzung des Anspruchs auf Gewährung rechtlichen Gehörs beruhte und aus diesem Grund ein Verweisungsbeschluss nach § 281 ZPO nicht bindend wäre (so MünchKomm-ZPO/Krüger, 4. Aufl., § 545 Rn. 17; Wieczorek/Schütte/Prütting, ZPO, 3. Aufl., § 545 Rn. 51; offengelassen von BGH, Beschluss vom 7. November 2006 - VIII ZR 73/06, WuM 2006, 697), braucht nicht entschieden zu werden. Die Annahme des Berufungsgerichts, es sei nach § 513 Abs. 2 ZPO gehindert, die Zuständigkeit des Amtsgerichts zu prüfen, ist nicht willkürlich. Sie entspricht vielmehr Sinn und Zweck der genannten Vorschrift; diese will verhindern, dass ein in der unteren Instanz erarbeitetes Sachurteil allein wegen deren fehlender Zuständigkeit hinfällig wird.

7 2. Ebenfalls erfolglos greift der Beklagte die Ansicht des Berufungsgerichts an, die Vereinbarung des Ankaufsrechts sei als Abschluss eines aufschiebend bedingten Kaufvertrags zu qualifizieren.

8 a) Allerdings ist das Berufungsurteil in diesem Punkt widersprüchlich. Das Berufungsgericht geht in seinem Obersatz vom Vorliegen eines aufschiebend bedingten Kaufvertrags aus. Sodann meint es, der Beklagte habe ein auf

die Dauer des Erbbaurechtsvertrags befristetes Angebot zum Verkauf des Grundstücks abgegeben, an welches er für die Laufzeit des Vertrags gebunden sei. Beides schließt sich jedoch gegenseitig aus. Wenn die Vertragsparteien seinerzeit einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag geschlossen haben, gab es kein annahmefähiges Angebot des Beklagten mehr. Hat dieser lediglich ein solches abgegeben, können die Vertragsparteien keinen (aufschiebend bedingten) Kaufvertrag geschlossen haben. Der Widerspruch wirkt sich jedoch nicht auf die angefochtene Entscheidung aus. Denn die weiteren Entscheidungsgründe zeigen, dass das Berufungsgericht im Ergebnis von dem Abschluss eines aufschiebend bedingten Kaufvertrags ausgeht.

9 b) Diese Auslegung ist möglich (so bereits zu ähnlichen Vereinbarungen Senat, Urteil vom 28. September 1962 - V ZR 8/61, MDR 1963, 37 f.; Urteil vom 11. Mai 1973 - V ZR 129/71, DB 1973, 1594; Urteil vom 28. Juni 1996 - V ZR 136/95, NJW-RR 1996, 1167). Einen revisionsrechtlich zu berücksichtigenden Auslegungsfehler zeigt der Beklagte nicht auf.

10 aa) Der von ihm hervorgehobene Wortlaut der Vereinbarung zwingt nicht dazu, sie rechtlich als Abschluss eines Vorvertrags einzuordnen. Denn dem Erbbauberechtigten wurde nicht das Recht eingeräumt, das Grundstück zu kaufen, sondern es (käuflich, also gegen Entgelt) zu erwerben. Diese Formulierung zielt nach allgemeinem juristischen Sprachgebrauch auf die Übertragung des Eigentums (Der Brockhaus, Recht, S. 209) und nicht auf den Abschluss des schuldrechtlichen Kaufvertrags.

11 bb) Dass die - von dem Beklagten ebenfalls hervorgehobene - fehlende Absicherung des Rechts durch Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch nicht zu der Annahme zwingt, die Vertragsparteien hätten einen Vorvertrag geschlossen, liegt auf der Hand und bedarf keiner weiteren Erläuterung.

12 3. Zu Recht sieht das Berufungsgericht den Kaufvertrag als wirksam an. Ein Verstoß gegen die hier maßgebliche Regelung in Art. 61 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 1952 (GVBl. S. 19), nach der die Verschenkung von Gemeindevermögen unzulässig war, kann nicht festgestellt werden. Der Vertrag ist deshalb nicht nach § 134 BGB nichtig.

13 a) Mag auch, wie der Beklagte meint, dem Verschenken der Verkauf ohne entsprechende Gegenleistung (so BayObIGZ 1983, 85, 89), weit unter Wert (Helmreich/Widtmann, Bayerische Gemeindeordnung, 3. Aufl., Art. 61 Anm. 7) oder gegen ein grob unangemessenes Entgelt (VGHE BY 48 nF 17, 20) gleichstehen, lässt sich jedoch darauf ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot nicht stützen. Denn der Vortrag des Beklagten gibt nichts dafür her, dass es sich um einen solchen Verkauf handelt. Seine Angaben zu dem damaligen Verkehrswert des Grundstücks erschöpfen sich darin, dass dieser relevant höher als 120 DM pro Dezimale gelegen habe; weiter hat er vorgetragen, der damals vereinbarte Kaufpreis habe den Verkehrswert von Bauland gleicher Qualität, Lage und Zuschnitt erheblich unterschritten. Damit hat der Beklagte keine einer Beweiserhebung zugänglichen Tatsachen vorgetragen. Die Begriffe „relevant höher“ und „erheblich unterschritten“ beschreiben keine objektive Größe, sondern sind unbestimmt und dehnbar. Was mit ihnen ausgedrückt werden soll, hängt von dem Verständnis desjenigen ab, der sie gebraucht. Deshalb steht das Berufungsgericht zu Recht auf dem Standpunkt, dass eine Beweiserhebung über den damaligen Verkehrswert durch Einholung eines Sachverständigengutachtens auf eine unzulässige Ausforschung hinausliefe.

14 b) Auch der Gesichtspunkt, dass die Vertragsparteien den Kaufvertrag in dem Bewusstsein steigender Immobilienpreise, aber gleichwohl ohne Anpassungsmöglichkeit des Kaufpreises abgeschlossen haben (siehe nachstehend

unter 7.), gibt keinen Anhalt für die Nichtigkeit des Vertrags gemäß § 134 BGB. Zwar war damit gegebenenfalls der Grundstein für eine Veräußerung unter dem Verkehrswert gelegt. Aber die dieses verbietende Vorschrift des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 25. April 1973 (GVBl. S. 191) ist erst am 1. Januar 1974 in Kraft getreten. Das hat zur Folge, dass nicht jede Unterwertveräußerung vor diesem Zeitpunkt unwirksam ist, sondern nur eine solche, bei der das Entgelt grob unangemessen, mit anderen Worten so niedrig ist, dass es nur symbolische Bedeutung hat (VGHE BY 48 nF 17, 20). Dass der spätere Eintritt dieser Voraussetzung seinerzeit feststand, ist nicht ersichtlich.

15 4. Anders als der Beklagte meint, ist der aktuelle Grundstückswert - der in diesem Fall trotz der Belastung des Grundstücks mit dem Erbbaurecht mit dem Bodenwert identisch ist (vgl. Senat, Urteil vom 14. Oktober 1988 - V ZR 175/87, NJW 1989, 2129, 2130) - im Hinblick auf einen eventuellen Verstoß gegen Art. 75 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), wonach die Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern darf, unerheblich. Zwar führt nach der Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts ein Verstoß gegen dieses Veräußerungsverbot zur Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts; auch eine gegen das Verbot verstoßende Verfügung der Gemeinde ist nach § 134 BGB nichtig (BayObLGZ 1995, 225, 226). Aber letzteres gilt nur für den Fall, dass die Gegenleistung für die der Verfügung zugrundeliegende Verpflichtung zur Leistung nicht dem objektiven Verkehrswert entspricht. In einem solchen Fall schlägt die Nichtigkeit des Verpflichtungsgeschäfts auf das dingliche Übertragungsgeschäft durch (vgl. BGH, Urteil vom 30. Januar 1967 - III ZR 35/65, BGHZ 47, 30, 36). Ob das so ist, beurteilt sich hier nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags. Denn der dingliche Vertrag, also die

gemäß § 873 BGB notwendige Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang (Auflassung, § 925 BGB), enthält nicht die Vereinbarung eines Leistungsaustauschs, sondern ist unmittelbar auf die Eigentumsübertragung gerichtet. Da, wie vorstehend unter 3. a) ausgeführt, ein Unterwertverkauf nicht festzustellen ist, verstößt auch die Einigung nicht gegen Art. 75 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern. Anderenfalls könnte sich eine Gemeinde immer dann auf das Verbot berufen, wenn sich zwischen dem Abschluss des Kaufvertrags und der Auflassung das zunächst ausgewogene Verhältnis von vereinbarter Leistung und Gegenleistung zu ihren Ungunsten verändert hat. Eine solche Privilegierung gegenüber einem privaten Vertragspartner wäre nicht gerechtfertigt.

16 5. Rechtsfehlerfrei lehnt das Berufungsgericht die Übertragung der von dem Senat entwickelten Grundsätze zur Unzulässigkeit der schuldrechtlichen Vereinbarung eines - grundsätzlich zulässigen (siehe Urteil vom 17. Mai 1991 - V ZR 140/90, BGHZ 114, 338, 339) - Kaufzwangs des Erbbauberechtigten bei übermäßig langer Dauer (Urteil vom 17. Mai 1991 - V ZR 140/90, BGHZ 114, 338, 342; Urteil vom 22. Februar 1980 - V ZR 135/76, WM 1980, 877, 878; Urteil vom 8. Juni 1979 - V ZR 191/76, BGHZ 75, 15, 19; Urteil vom 1. Oktober 1976 - V ZR 10/76, BGHZ 68, 1, 5) ab. Seine entgegengesetzte Ansicht begründet der Beklagte damit, dass er mit fortschreitendem Zeitablauf zunehmend der kommunalrechtlich unzulässigen Veräußerung ausgesetzt werde. Das ist jedoch nach dem Vorstehenden (siehe unter 3. und 4.) nicht richtig. Hinzu kommt, dass das Ankaufsrecht als Vereinbarung mit dinglicher Wirkung zum Inhalt des Erbbaurechts gehört (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG) und grundsätzlich erst mit diesem erlischt. Für eine auf anderen Gründen als einer Vereinbarung der Vertragsparteien beruhenden Befristung ist deshalb kein Raum.

17 6. Ebenfalls rechtlich nicht zu beanstanden ist die Ansicht des Berufungsgerichts, dass eine ergänzende Vertragsauslegung mangels Vorliegens einer Regelungslücke ausscheidet. Der Beklagte erhebt insoweit auch keine Beanstandungen.

18 7. Dass das Berufungsgericht eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB; heute § 313 BGB) verneint, greift der Beklagte im Ergebnis ohne Erfolg an. Denn die Anpassung scheidet aus, wenn bereits der Vertrag nach seinem gegebenenfalls durch (ergänzende) Auslegung zu ermittelnden Inhalt Regelungen über das Fehlen, den Wegfall oder die Veränderung bestimmter Umstände enthält (siehe nur BGH, Urteil vom 1. Februar 1990 - VII ZR 176/88, NJW-RR 1990, 601, 602 mit umfangreichen Nachweisen). So ist es hier. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts haben die Vertragsparteien in dem Bewusstsein, dass der Grundstückspreis während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags höher werden kann und deshalb der Kaufpreis wertgesichert oder an den im Zeitpunkt der Fälligkeit gegebenen Verkehrswert angepasst werden konnte, den Preis abschließend festgeschrieben. Das schließt es - anders als in den von dem Senat entschiedenen Fällen der Erhöhung des Erbbauzinses wegen einer Äquivalenzstörung infolge des Geldwertschwundes trotz Fehlens einer Wertsicherungsvereinbarung (siehe nur Urteil vom 4. Mai 1990 - V ZR 21/89, BGHZ 111, 214, 215 f. mwN) - aus, dem Beklagten das seinerzeit bewusst und gewollt übernommene Risiko nunmehr abzunehmen und auf den Kläger zu verlagern.

19 8. Schließlich nimmt das Berufungsgericht zu Recht an, dass dem Beklagten aufgrund der von ihm erhobenen Verjährungseinrede kein Leistungsverweigerungsrecht zusteht. Bei dem hier abgeschlossenen aufschiebend bedingten Grundstückskaufvertrag (siehe vorstehend unter 2.) begann die Verjährungsfrist mit dem Eintritt der Bedingung zu laufen. Das war im März 2010. Die

Klage wurde dem Beklagten im Juli 2011 zugestellt, also innerhalb der Verjährungsfrist von zehn Jahren (§ 196 BGB). Dadurch trat Verjährungshemmung ein, die noch andauert (§ 204 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB).

20 9. Ist nach alledem der Kaufvertrag mit dem vereinbarten Inhalt wirksam, ist er mit der Erklärung der Ausübung des Ankaufsrechts zustande gekommen. Daraus ergibt sich der Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf Auflassung des Grundstücks gegen Zahlung des Kaufpreises (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 1973 - V ZR 129/71, DB 1973, 1594) und auf Bewilligung der Eigentumsumschreibung. Die Revision ist deshalb mit der auf § 97 Abs. 1 ZPO beruhenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Stresemann Lemke Schmidt-Räntsch

Czub Kazele

Vorinstanzen:
AG Freising, Entscheidung vom 17.11.2011 - 7 C 968/11 -
LG Landshut, Entscheidung vom 04.05.2012 - 13 S 3113/11 -