

10

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 138 Bc; ErbbauVO §§ 1, 2

Zur Frage der Sittenwidrigkeit einer mit dem Erbbaurechts-
vertrag verknüpften Ankaufsvereinbarung.

BGH, Urt. v. 22. Februar 1980 - V ZR 135/76 - OLG Hamm
LG Münster

10

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 135/76

URTEIL

Verkündet am
22. Februar 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Karola G. geb. B., H.,
W.,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die Eheleute Prokurist August D. und Anni D.
geb. M., W.-straße, M.-A.,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 10. Juni 1976 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Vater der Klägerin bestellte den Beklagten durch notariellen Vertrag vom 23. Dezember 1963 ein Erbbaurecht an einem 952 qm großen Grundstück. In § 12 des Vertrages verpflichteten sich die Beklagten, das Erbbaugrundstück auf Verlangen des Eigentümers zu kaufen. Diesen Anspruch durfte er ab 1. Januar 1974 geltend machen. Als Kaufpreis war der dann "ortsübliche Verkehrswert" des Grundstücks entsprechend dem bei Vertragsabschluß gegebenen Zustand ("Baurohland") zu zahlen, und zwar innerhalb von drei Monaten, jedoch nicht vor Er-



teilung einer für den Kauf etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung. Weiter enthält § 12 u.a. folgende Bestimmung:

"Der Kaufvertrag ... kommt zustande, sobald der Eigentümer die käufliche Übernahme durch eingeschriebenen Brief verlangt, ohne daß es eines weiteren Kaufvertrages bedarf.

....

Der Erbbaurechtsvertrag selbst endet bei Zustandekommen des Kaufvertrages in dem Zeitpunkt, in welchem der Eigentümer die käufliche Übernahme des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten gemäß den Vorschriften dieses Vertrages verlangt."

Die Klägerin ist als Erbin ihres Vaters Eigentümerin des Grundstücks. Ihre schriftliche Aufforderung vom 2. Januar 1974, das inzwischen mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück zu einem Preis von 100 DM je qm zu kaufen, lehnten die Beklagten ab.

Die Klage auf Abschluß eines Kaufvertrages haben Landgericht und Oberlandesgericht abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die in dem Erbbaurechtsvertrag getroffene Ankaufsvereinbarung für sittenwidrig, weil nach dieser Regelung das Ankaufsverlangen des Eigentümers nicht nur zur sofortigen Fälligkeit des Kaufpreisanspruches, sondern zugleich auch zum Verlust des Erbbaurechts und damit des Eigenheims der Beklagten geführt hätte; der Vater der Klägerin habe, so führt das Berufungsgericht aus, die sich daraus ergebende Benachteiligung der Beklagten bei Vertragsabschluß erkannt.

Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

II.

1. Wie der Senat wiederholt entschieden hat (BGHZ 68, 1; 75, 15), ist die Vereinbarung einer mit dem Erbbaurechtsvertrag verbundenen schuldrechtlichen Ankaufspflicht zulässig, soweit die Abrede nicht im Einzelfall sittenwidrig ist. An dieser Rechtsprechung, die dem Berufungsgericht bei Erlaß des angefochtenen Urteils noch nicht bekannt sein konnte, wird festgehalten. Die Revisionserwiderung enthält keine Gesichtspunkte, die zu einer abweichenden Beurteilung Anlaß geben könnten.

2. Als sittenwidrig erachtet das Berufungsgericht die hier getroffene Ankaufsvereinbarung deshalb, weil darin bestimmt ist, daß im Zeitpunkt des Ankaufsverlangens der Erbbaurechtsvertrag endet. Es schließt aus dieser Regelung, daß die Geltendmachung der Kaufpflicht zum Verlust des Erbbaurechts hätte führen müssen. Hätte die Vereinbarung eine dahingehende Auswirkung, so würde sich allerdings - worauf die Revisionserwiderung hinweist - zunächst die Vorfrage stellen, ob damit nicht das Erbbaurecht entgegen dem Verbot des § 1 Abs. 4 Satz 1 ErbbauVO durch eine auflösende Bedingung beschränkt worden ist, was die Unwirksamkeit des gesamten dinglichen Vertrages zur Folge haben könnte (vgl. BGHZ 52, 269). Indessen hat das Berufungsgericht nicht erörtert, wie diese Klausel zu verstehen ist. Sie ist auslegungsbedürftig. Die Auslegung könnte ergeben, daß das Erbbaurecht als solches bedingungslos bestellt worden ist und daß nur schuldrechtlich für den Fall des Ankaufsverlangens der Erbbaurechtsvertrag aufgehoben sein sollte. Auf eine bloß schuldrechtliche Verpflichtung der Beklagten, ihr Erbbaurecht unter der Voraussetzung des Ankaufsverlangens aufzugeben (und der Löschung im Grundbuch zuzustimmen), aber hätte sich die Klägerin nach § 1 Abs. 4 Satz 2 ErbbauVO nicht berufen dürfen. Sie hätte lediglich die Erfüllung der Ankaufspflicht geltend machen können, was auch nur mit der Klage erstrebt wird. Sollte mithin das Berufungsgericht zu einer Auslegung der Vereinbarung in dem hier aufgezeigten schuldrechtlichen Sinne kommen, so drohten den Beklagten nicht die Rechtsnachteile, die das Berufungsurteil unterstellt und aus denen es die Sittenwidrigkeit der Regelung herleitet.

3. Was den weiteren Inhalt der Abrede anbelangt, so ist der Revisionserwiderung zuzugeben, daß eine - wie hier - an die volle Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages (99 Jahre) gekoppelte Bindungsdauer der Ankaufspflicht mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren ist. Darauf hat der Senat schon in BGHZ 68, 1 hingewiesen. Er hat dort aber zugleich ausgesprochen, daß sich eine solche Vereinbarung dann mit einer angemessenen kürzeren Frist aufrechterhalten läßt.

Zwar darf ein wegen Sittenwidrigkeit unwirksamer Vertrag grundsätzlich nicht in ein gültiges Rechtsgeschäft umgedeutet werden (BGHZ 68, 204); darum geht es hier aber auch nicht. Vorliegend handelt es sich darum, daß eine Ankaufsvereinbarung, die allein im Hinblick auf ihre übermäßig lange Bindungsdauer anstößig ist, die indessen bei kürzerer Dauer nicht zu beanstanden wäre, auf den nach Treu und Glauben angemessenen Zeitraum beschränkt wird. Insoweit läßt sich eine gewisse Parallele ziehen zu der Rechtsprechung in Fällen langfristiger Bierlieferungsverträge. Diese Verträge werden entsprechend § 139 BGB nach Möglichkeit mit einer noch vertretbaren Frist aufrechterhalten (vgl. BGH Urteile vom 31. Januar 1973, VIII ZR 131/71, WM 1973, 357; vom 16./17. September 1974, VIII ZR 116/72, NJW 1974, 2089, 2090 und vom 13. Juli 1979, V ZR 122/77, NJW 1979, 2149; vgl. auch BGHZ 68, 204, 207). Allerdings werden Bierlieferungsverträge, die ohne zeitliche Begrenzung geschlossen sind, schlechthin als sittenwidrig angesehen (Senatsurteil BGHZ 74, 293). Auf eine unbefristete Bindungsdauer läuft zwar auch die hier mit 99 Jahren bemessene Ankaufspflicht hinaus; an diese Regelung ist jedoch in der Frage der Sittenwidrigkeit ein

anderer Maßstab anzulegen als an zeitlich unbegrenzte Bierlieferungsverträge. Während diese Verträge dem Vertragspartner eine ständige Bezugsverpflichtung auferlegen und ihn dadurch fortlaufend in seiner wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit einengen, kann sich eine im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages getroffene Ankaufsvereinbarung nur dann sittenwidrig auswirken, wenn der Ankauf zur Unzeit verlangt wird. Das könnte der Fall sein, wenn etwa das Ankaufsverlangen erst zu einer Zeit gestellt würde, zu der ein Kauf dem Erbbauberechtigten beispielsweise deshalb nicht mehr zumutbar wäre, weil er inzwischen ein Alter erreicht hat, in dem er aus dem Berufsleben ausgeschieden ist oder alsbald ausscheiden wird und aus diesem Grunde den Kaufpreis nur unter außergewöhnlichen Opfern aufbringen könnte. Andererseits ist es aber auch denkbar, daß eine weiträumige Ankaufsfrist gerade im Interesse des Erbbauberechtigten liegt, etwa dann, wenn er aufgrund der voraussehbaren Entwicklung seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse erst erhebliche Zeit nach Ablauf der ihm ohnehin in der Regel zu gewährenden Schonfrist von 10 Jahren (BGHZ 75, 15, 19) zum Kauf in der Lage ist. Eine lange Bindungsdauer macht die Ankaufsvereinbarung daher nicht von vornherein in jedem Falle sittenwidrig; es bedarf vielmehr von Fall zu Fall der Prüfung, für welchen Zeitraum sich der Kaufzwang mit den Belangen des Erbbauberechtigten redlicherweise noch vereinbaren läßt und ab wann das Ankaufsverlangen sittenwidrig erscheint. Bei dem hier nach Ablauf von 10 Jahren seit Vertragsabschluß verlangten Ankauf ist diese zeitliche Grenze jedenfalls nicht überschritten.

Entsprechendes gilt für die Bemessung der Frist zur Kaufpreiszahlung. Dem Erbbauberechtigten muß eine angemessene, seine wirtschaftlichen Verhältnisse und die Höhe des Kaufpreises berücksichtigende Zeitspanne zur Beschaffung der erforderlichen Geldmittel zugestanden werden. Dies kann dadurch geschehen, daß die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung hinausgeschoben oder das Ankaufsverlangen rechtzeitig vorher angekündigt wird. In der Entscheidung BGHZ 75, 15, 19 hat der Senat eine Ankündigungsfrist von sechs Monaten, wie sie dort gegeben war, für ausreichend gehalten. Der vorliegend vereinbarte Fälligkeitszeitraum von nur drei Monaten seit dem - nicht vorher angekündigten - Ankaufsverlangen ist im allgemeinen zu kurz. Das Berufungsgericht wird im Hinblick auf die Zinsforderung zu prüfen haben, welche Frist hier nach Treu und Glauben angebracht war.

4. Anhaltspunkte dafür, daß der Vater der Klägerin in unlauterer Weise die Beklagten zu der Ankaufsvereinbarung veranlaßt haben könnte, sind nicht ersichtlich. Es ist nicht sittenwidrig, daß er von einer solchen Vereinbarung die Bestellung des Erbbaurechts abhängig gemacht hatte und sich durch einen späteren Verkauf wirtschaftliche Vorteile erhoffte (vgl. BGHZ 75, 15, 18). Der Vorwurf der Sittenwidrigkeit kann auch nicht dem Umstand entnommen werden, daß als Kaufpreis der zur Zeit des Ankaufsverlangens bestehende ortsübliche Verkehrswert des Grundstücks vertraglich festgelegt worden ist. Soweit Macke (NJW 1977, 2233) - wenn auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Sittenwidrigkeit - eine Ankaufspflicht des Erbbauberechtigten nur zu einem Kaufpreis gelten lassen

will, der entsprechend § 9 a ErbbauVO lediglich eine im Rahmen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse liegende Wertsteigerung und nicht den tatsächlichen Verkehrswert abdeckt, ist der Senat dieser Ansicht schon in BGHZ 75, 15, 18 entgegengetreten. Durch den Ankauf fällt dem Erbbauberechtigten das Grundstück mit dessen vollem Bodenwert zu. Infolge des Eigentumserwerbs kann er daher über das Grundstück, sei es durch Weiterveräußerung oder Belastung mit Grundpfandrechten, wirtschaftlich zu dem tatsächlichen Verkehrswert verfügen. Es ließe sich mithin nicht rechtfertigen, wenn ihm die bis zum Ankauf eingetretene Werterhöhung ohne entsprechende Gegenleistung zugute käme (zutreffend: Uibel, NJW 1979, 24; vgl. auch Richter, BWNotZ 1978, 61).

5. Für die Entscheidung des Rechtsstreits kommt es demnach darauf an, wie die Regelung, daß der Erbbaurechtsvertrag im Zeitpunkt des Ankaufsverlangens enden solle, auszulegen ist. Zur Prüfung dieser Frage ist die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Es wird, falls es die in Rede stehende Klausel nicht als auflösende Bedingung im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 ErbbauVO versteht, auch der weiteren - in den Vorinstanzen aufgeworfenen - Frage nachzugehen haben, ob die Ankaufvereinbarung etwa nur formularmäßig Vertragsinhalt geworden ist und sich als unwirksame Überraschungsklausel dar-

stellt (vgl. dazu BGHZ 75, 15). Strittig ist schließlich noch, ob der von der Klägerin beanspruchte Kaufpreis dem Verkehrswert des Grundstücks zur Zeit des Ankaufsverlangens entspricht.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle