

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 139/93

URTEIL

Verkündet am:
11. November 1994
S i e r l ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 26. April 1993 aufgehoben, soweit es nicht die Kosten für den erledigten Teil betrifft.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten erwarben aufgrund Kaufvertrags vom 27. August 1981 von der Klägerin ein Hausgrundstück in einem noch nicht voll erschlossenen Siedlungsgebiet zu folgenden Bedingungen:

"Der Erwerber hat neben dem Kaufpreis die Kosten zu tragen, die für Erschließung, Versorgungsleitungen

- 3 -

oder evtl. noch erforderlich werdende Vermessungen entstehen.

Hinsichtlich der Verteilung der Erschließungskosten bildet das Siedlungsgelände eine Einheit. Der Erschließungsaufwand wird insgesamt ermittelt und verteilt. Es ist nicht vorgesehen, dabei die einzelnen Grundstücke unterschiedlich nach Art und Umfang der einzelnen Erschließungsstraßen oder Erschließungsanlagen oder nach der Lage des Grundstücks zu behandeln.

Das Wohnungsunternehmen (Klägerin) behält sich vor, den Verteilungsschlüssel festzusetzen."

Zur Sicherung der hieraus erwachsenden Ansprüche der Klägerin wurde eine Hypothek zu Lasten des Grundstücks der Beklagten bestellt.

Mit Vertrag vom 21. Dezember 1983 wurde der Klägerin von der Gemeinde die Erschließung übertragen, wozu der Ausbau der Verkehrsflächen sowie die Herstellung des Regenwasser- und des Schmutzwasserkanals gehörte. Die Gemeinde verpflichtete sich, 10 v.H. des Aufwands für die Verkehrsflächen und 35 v.H. der Herstellungskosten des Regenwasserkanals nach den Vorschriften ihrer Satzung zu tragen.

Durch Schreiben vom 27. Oktober 1987 setzte die Klägerin den Erschließungskostenanteil der Beklagten für den Straßenausbau (Fußwege) auf 28.655,49 DM, für die Herstellung des Regenwasserkanals auf 21.421,53 DM und des Schmutzwasserkanals auf 12.348,60 DM fest. Hierbei ließ sie den Kostenanteil der Gemeinde unberücksichtigt. Zu den Kosten für den Straßenausbau zog sie nur die Grundstücke heran, die durch die angelegten Fußwege einen Erschließungsvorteil hatten. Bei der Verteilung des Herstellungsaufwands

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

für die Kanäle ließ sie zwei von der Gemeinde erworbene, als Grünflächen bestimmte Grundstücke außer Ansatz.

Das Landgericht hat der Klage auf Zahlung der Erschließungskostenanteile, insgesamt 62.425,62 DM, abzüglich in der Hauptsache für erledigt erklärter 20.000 DM, und auf Duldung der Zwangsvollstreckung in Höhe eines Betrages von 42.425,62 DM stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten blieb erfolglos.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage fort. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

1. Das Berufungsurteil nimmt auf Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts Bezug, nach denen der Eigenanteil der Gemeinde am Erschließungsaufwand dem Erschließungsunternehmer, nicht den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke, zukomme (NJW 1969, 2162; 1985, 642); danach sei auch eine Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung zu verneinen, ob der Unternehmer die Entlastung an die Käufer weitergebe. Dieser Rechtsprechung sei für den Streitfall beizutreten, denn den Beklagten sei es unbenommen gewesen,

durch die Gestaltung des Kaufvertrags dafür Sorge zu tragen, daß die Klägerin die überbürdeten Kosten entsprechend ihrer Entlastung vermindere.

Mit dieser Begründung kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben.

2. Das Berufungsgericht hat die Bestimmung im Kaufvertrag der Parteien, wonach die Beklagten die Kosten der Erschließung zu tragen haben, entweder überhaupt nicht ausgelegt, weil es meinte, die Frage, wem der gemeindliche Eigenanteil zugute komme, sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zugunsten der Klägerin entschieden, oder es hat bei der Auslegung wesentlichen (unstreitigen oder von ihm selbst festgestellten) Stoff außer acht gelassen. Beides hat das Revisionsgericht bei der Überprüfung von Individualverträgen, ohne daß es hierbei an die Revisionsgründe gebunden wäre, zu beachten (BGHZ 32, 60, 63; BGH, Urt. v. 8. Dezember 1989, V ZR 53/88, WM 1990, 423; v. 12. Juni 1992, V ZR 106/91, WM 1992, 1671; v. 14. Oktober 1994, V ZR 196/93, zur Veröffentlichung bestimmt). Ob eine noch weitergehende Überprüfung in dem Falle, daß die Klägerin die Vertragsbestimmung bei einer Vielzahl von Verkäufen verwendet hatte, möglich wäre (für Formularverträge vgl. BGH, Urt. v. 19. Mai 1989, V ZR 103/88, BGHR AGBG § 5 - Zweifel 2), kann danach offenbleiben.

Allerdings enthält der Kaufvertrag der Parteien keine ausdrückliche Bestimmung, wonach der von der Gemeinde übernommene Eigenanteil an den Erschließungskosten den Käufern gutgebracht wird. Mit diesem, im Berufungsurteil zudem feh-

lenden, Argument ließe sich indessen ein Recht der Beklagten auf Kürzung des Kostenbeitrags nicht ablehnen. Eine ausdrückliche Regelung, welche ihnen dieses Recht versagte, fehlt nämlich ebenso. Maßgeblich ist danach, was die Parteien unter den "Kosten" der Erschließung verstanden haben, die von den Beklagten zu übernehmen waren. Dieser Begriff ist nicht im Sinne der Klägerin eindeutig, sein Inhalt ist vielmehr nach den Maßstäben der §§ 133, 157 BGB zu erschließen. Hierbei ist insbesondere dem inneren Zusammenhang des Vertrages Rechnung zu tragen.

Eine Vertragsklausel, die eine Partei mit bestimmten Kosten belastet, gibt dieser nach natürlichem Verständnis zunächst einmal Anlaß zu der Meinung, Unkosten der Gegenseite seien an sie weitergegeben. Daß der Gegner mit dieser Verpflichtung statt dessen oder darüber hinaus die Erzielung von Gewinn anstrebt, liegt fern. Führt eine Partei kalkulierten Gewinn unter der Bezeichnung "Kosten" in den Vertrag ein, ist dies in der Regel geeignet, den Partner zu täuschen. In diesem wird die Vorstellung erweckt, die andere Seite kalkuliere knapper, als es tatsächlich der Fall ist, das Geschäft sei mithin günstiger als in Wirklichkeit. Im Streitfall konnte dieser Eindruck dadurch verstärkt werden, daß die Kostenerstattung als weitere Zahlungspflicht neben die Kaufpreisschuld gestellt wurde. Aus der, für die Auslegung der Willenserklärung der Klägerin maßgeblichen Sicht des Adressaten (BGHZ 103, 275, 280), mithin der Beklagten, war der Eindruck naheliegend, daß bestimmte Unkosten aus dem, die sonstigen Kosten und den Geschäftsgewinn erfassenden Kaufpreis herausgezogen und späterer Abrechnung vorbehalten waren. Der Grund hierfür war im Vertrag ge-

nannt: Die Erschließung war erst zu einem Teil erfolgt, die Gesamtkosten und damit der Kostenanteil der Beklagten stand noch nicht fest.

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bietet auf der Grundlage der bisher vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen keine Interpretationshilfe. Das Bundesverwaltungsgericht ging für die Rechtslage vor Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I, 466) davon aus, daß die Verpflichtung der selbst erschließenden Gemeinde zur Übernahme eines Anteils an den beitragsfähigen Erschließungskosten (§ 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG/BauGB für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG/BauGB u.a. Verkehrsflächen; wegen der Anlage von Entsorgungskanälen vgl. § 127 Abs. 4 BBauG/BauGB i.V.m. dem Kommunalabgabenrecht der Länder) sich im Falle der Übertragung der Erschließung in einen Zahlungsanspruch des Erschließungsunternehmers wandle (vgl. nunmehr aber § 124 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch, wonach eine Verpflichtung der Gemeinde, den Unternehmer um den Eigenanteil zu entlasten, entfällt). Die Benachteiligung der Grundstückseigentümer, denen im Falle der Eigenererschließung durch die Gemeinde der kommunale Kostenanteil zugute gekommen wäre, hat es unter anderem mit der Begründung hingenommen, der Gemeinde könne nicht das Risiko aufgebürdet werden, im Einzelfall diejenigen zu ermitteln, "dessen Entlastung nach Lage der Dinge im Einzelfall wünschenswert wäre". Im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise, die für die abgabenrechtliche Frage geboten sei, könne davon ausgegangen werden, daß die den Aufwand des Erschließungsunternehmers mindernde Beteiligung der Ge-

meinde sich im Kaufpreis niederschlage. Hierbei trete es in den Hintergrund, daß die Gemeinde keine Möglichkeit habe, auf die Weitergabe der Entlastung hinzuwirken (neben den im Berufungsurteil zitierten Entscheidungen vgl. ferner BVerwG BRS 37, 21 und 147; NJW 1992, 1642). Diese, allein die öffentlich-rechtliche Eigenbeitragspflicht der Gemeinde und den aus ihr abzuleitenden Zahlungsanspruch betreffende Rechtsprechung ist ohne unmittelbare Auswirkungen auf das zivilrechtliche Verhältnis zwischen dem Erschließungsunternehmer und dem Käufer. Für die Auslegung einer im Kauf enthaltenen Vereinbarung über die Tragung der Erschließungskosten kann sie nur dann Bedeutung erlangen, wenn der Käufer ihre wirtschaftliche Folge, nämlich die Entlastung des Erschließungsunternehmers, kennt, oder wenn der Verkäufer nach Treu und Glauben und mit Rücksicht auf die Verkehrssitte von dieser Kenntnis ausgehen durfte. Dann stellt die Zuweisung des gemeindlichen Erschließungsanteils an den Unternehmer einen Begleitumstand des Vertragsabschlusses dar, der, soweit er in der Urkunde einen, wenn auch unvollkommenen Ausdruck gefunden hat, bei der Auslegung zu berücksichtigen ist (vgl. BGHZ 63, 359, 362; 87, 150, 154). Daß die Entlastung der Klägerin als künftige Erschließungsunternehmerin ein Begleitumstand des Kaufs war, ist im Berufungsurteil nicht festgestellt.

II.

1. Das Berufungsgericht meint, die Klägerin habe bei der Festsetzung des Verteilungsschlüssels für die Straßenbaukosten nicht nur nach billigem Ermessen, sondern "dar-

über hinaus sachlich (erschließungsrechtlich) und rechnerisch in jeder Beziehung korrekt" gehandelt. Nur diejenigen Grundstücke seien bei der Verteilung heranzuziehen, die durch die angelegten Fußwege im Sinne des § 131 Abs. 1 BBauG (= § 131 Abs. 1 BauGB) erschlossen worden seien. Dies seien die 16 an den Wegen gelegenen Grundstücke, darunter dasjenige der Beklagten, nicht aber die weiteren Bauplätze.

Dies hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand. Zutreffend ist zwar der Ausgangspunkt des Berufungsurteils, daß die Klägerin bei der ihr im Kaufvertrag vorbehaltenen Festsetzung des Verteilungsschlüssels gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen zu verfahren hatte. Das Ermessen war jedoch durch die Festlegungen des Vertrags gebunden, wonach das Siedlungsgebiet bei der Verteilung der Erschließungskosten als Einheit zu behandeln war, die Aufwendungen insgesamt ermittelt und verteilt und eine unterschiedliche Belastung nach Art und Umfang der Erschließungsanlagen oder der Lage des Grundstücks zu ihnen nicht stattfinden sollte (zur vertraglichen Festlegung von Billigkeitsrichtlinien vgl. Soergel/Wolf, BGB, 12. Aufl., § 315 Rdn. 41, 42). Der Vertrag wich mithin bewußt von den Maßstäben ab, die, wenn die Erschließung von der Gemeinde selbst durchgeführt worden wäre, nach dem Bauplanungsrecht gegolten hätten. Auf einen individuellen Erschließungsvorteil, den § 131 Abs. 1 BBauG/BauGB zugrunde legt, kommt es nach der vertraglichen Verteilungsrichtlinie nicht an. Bei der Verteilung der Aufwendungen sind mithin auch diejenigen Grundstücke im Siedlungsgebiet zu berücksichtigen, die nicht an den Fußwegen liegen. Der Anteil der Beklagten ist wegen der besonderen

Größe ihres Grundstücks nach der näheren Bestimmung des Vertrags gegenüber anderen Beteiligten erhöht.

2. Rechtlich nicht zu beanstanden ist es dagegen, daß bei der Verteilung des Herstellungsaufwands für Kanäle die beiden von der Gemeinde angekauften Grundstücke unberücksichtigt geblieben sind. Der Kaufvertrag enthält für den Fall, daß ein erschlossenes Grundstück nicht bebaut, sondern anderen Zwecken zugeführt wird, keine Vorgaben. Bei der Verteilung des Erschließungsaufwands konnte sinnvoll sowohl auf den Umstand abgestellt werden, daß die Grundstücke an der Erschließung teilnahmen, als auch darauf, daß die Gemeinde im öffentlichen Interesse auf den Erschließungsvorteil dauernd verzichtet hatte. Beides bleibt im Rahmen billigen Ermessens, die von der Klägerin getroffene Entscheidung ist deshalb verbindlich (§ 315 Abs. 3 BGB).

III.

Die weiteren Streitpunkte greift die Revision nicht auf. Insoweit sind Rechtsfehler, die der Senat ohne Bindung an Revisionsgründe zu beachten hätte (§ 559 Abs. 2 ZPO), auch nicht erkennbar.

Das Berufungsurteil ist jedoch in seinem gesamten Umfang aufzuheben (§ 564 ZPO), weil sich die Auswirkungen der Rechtsfehler auf die Endentscheidung noch nicht absehen lassen.

Sollte das Berufungsgericht sich erneut mit dem hilfsweise aufgerechneten Schadensersatzanspruch über 25.000 DM zu befassen haben, bestehen rechtlich keine Bedenken, diesen mit der bisherigen Begründung zu verneinen. Nach den durch die Revision nicht erschütterten Feststellungen im Berufungsurteil hätten die Beklagten den Aufpreis in dieser Höhe in jedem Falle auch dann akzeptiert, wenn er ihnen mit der Begründung abverlangt worden wäre, er solle das Betreuungshonorar für drei Eigenheime ausgleichen. Die streitige Angabe, eine Architektenbindung solle abgelöst werden, konnte damit im Ergebnis keinen Einfluß auf die endgültige Willensentschließung der Beklagten und damit auf deren Vermögenslage gewinnen.

Im weiteren Verfahren werden die Beklagten auch Gelegenheit haben, klarzustellen, auf welche Forderungen sich die Abschlagszahlung, wegen der die Hauptsache teilweise für erledigt erklärt wurde, bezogen hat.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Schneider