

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 242 Ba; AGBG § 9 Cl; ErbbauVO § 2

Die Formularklausel in einem Wohnzwecken dienenden Erbbau-rechtsvertrag, daß der Erbbauberechtigte - nach Ablauf von zehn Jahren - jederzeit auf Verlangen des Grundstückseigentümers zum Ankauf des Erbbaugrundstücks verpflichtet ist, ist wegen unan-gemessener Benachteiligung des Erbbauberechtigten unwirksam. Dies gilt auch, wenn der Vertrag schon vor Einführung des AGB-Gesetzes geschlossen worden ist.

BGH, Urt. v. 17. Mai 1991 - V ZR 140/90 - OLG Hamm

LG Hagen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 140/90

URTEIL

Verkündet am:
17. Mai 1991
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte:

g e g e n

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr.

WII

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 1991 durch die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Tropf für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 21. Mai 1990 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger sind als gemeinschaftliche Erben des am 20. April 1985 verstorbenen Friedrich Wilhelm M. Eigentümer eines Grundstücks, das der Erblasser seinerseits von seiner Mutter geerbt hatte. Diese hatte an dem Grundstück durch notariellen Vertrag vom 7. November 1957 den Beklagten für die Dauer von 99 Jahren, beginnend am 1. Januar 1958, ein Erbbaurecht bestellt. In § 11 des Vertrages verpflichteten sich die Beklagten, auf Verlangen der Eigentümerin nach Ablauf von 10 Jahren jederzeit das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück zu dem dann angemessenen Preis käuflich zu erwerben. Die Höhe des Kaufpreises sollte im Streitfall durch Sachverständige ermittelt werden. Anfang 1987 verlangten die Kläger von den Beklagten den Ankauf. Den Verkehrswert des - von den Beklagten mit einem



Einfamilienhaus bebauten - Grundstücks schätzten zwei Sachverständige, von denen einer von den Klägern und einer von den Beklagten benannt war, in einem am 6. September 1988 erstatteten Gutachten auf 105.000 DM.

Mit der Klage haben die Kläger beantragt, die Beklagten zur Abgabe eines Ankaufsangebots zu einem Preis von 105.000 DM, zahlbar Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung, zu verurteilen. Hilfsweise haben sie Verurteilung der Beklagten zur Annahme eines entsprechenden Kaufangebots, beides in notarieller Form, und zur Zahlung von 105.000 DM nach Vertragsabschluß Zug um Zug gegen Auflassungserklärung und Eintragungsbewilligung beantragt.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger den Klageanspruch weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, das Ankaufsverlangen der Kläger beruhe zwar auf einer wirksamen vertraglichen Regelung, verstoße aber gegen Treu und Glauben, weil es erst nach fast 30 Jahren und damit nach Ablauf von nahezu schon einem Drittel der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts geltend gemacht worden sei.

Ob das angefochtene Urteil mit dieser Begründung der Revision standhält, kann offenbleiben, denn es ist im Ergebnis richtig, weil die Ankaufsklausel unwirksam ist.

1. Nach der Rechtsprechung des Senats ist eine im Erbbaurechtsvertrag schuldrechtlich getroffene Vereinbarung, daß der Erbbauberechtigte auf Verlangen des Eigentümers zum Ankauf des Erbbaugrundstücks verpflichtet ist, grundsätzlich zulässig (BGHZ 68, 1; 75, 15; Urt. v. 22. Februar 1980, V ZR 135/76; WM 1980, 877 und v. 14. Oktober 1988, V ZR 175/88, NJW 1989, 2129, 2131). Anstößig ist jedoch eine übermäßig lange oder sich gar, wie vorliegend, auf die volle Laufzeit des Erbbaurechts erstreckende Bindungsdauer des Kaufzwanges, wie der Senat in BGHZ 68, 1, 5 f und im Urteil vom 22. Februar 1980 (aaO) ausgesprochen hat. Die Vereinbarung ist dann allerdings nach dieser Rechtsprechung in der Regel nicht insgesamt unwirksam, sondern auf die im Einzelfall angemessene Bindungsdauer zu beschränken und insoweit entsprechend § 139 BGB wirksam. Dies gilt jedoch nur für Individualvereinbarungen, nicht hingegen für Allgemeine Geschäftsbedingungen und ihnen gleichstehende Formularklauseln. Darum aber geht es hier.

2. Der Erblasser und seine Mutter haben seinerzeit mindestens 20 Erbbaurechtsverträge mit einer Kaufpflichtabrede gleichen Inhalts wie hier geschlossen. Das ist im Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils, auf den das Berufungsurteil Bezug nimmt, als unstreitig festgestellt und von den Klägern auch in der Berufungsinstanz nicht bestritten worden. Daher ist - auch wenn das Berufungsgericht dies lediglich unterstellt - davon auszugehen, daß die von dem

Grundstückseigentümer in einer Vielzahl von Verträgen gleichlautend verwendete Klausel den Beklagten formularmäßig abverlangt worden ist. Daß sie im vorliegenden Fall etwa im einzelnen ausgehandelt worden ist, haben die dafür darlegungspflichtigen Kläger nicht behauptet. Die Klausel unterliegt deshalb der Inhaltskontrolle nach den für Allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Grundsätzen. Zwar wurde der Vertrag bereits vor Einführung des AGB-Gesetzes vom 9. Dezember 1976 geschlossen, so daß dessen Bestimmungen nicht anwendbar sind (§ 28 AGBG); indes bestand auch früher schon nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes - in einer jetzt den Maßstäben der §§ 3, 9 AGBG vergleichbaren Weise - gemäß § 242 BGB das Erfordernis einer Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (vgl. z.B. BGHZ 17, 1, 3; 22, 90, 94 ff; 41, 151; 62, 251; 75, 15, 20). Diese Prüfung hat das Revisionsgericht von sich aus vorzunehmen.

Das Berufungsgericht hält die Vereinbarung einer Ankaufspflicht der Beklagten nicht für eine überraschende Klausel, weil diese Bestandteil eines vom Notar beurkundeten und verlesenen, übersichtlichen und verständlichen Vertrages sei. Dem ist zu folgen. Zwar kann trotz notarieller Beurkundung und der dabei nach §§ 13 Abs. 1, 17 Abs. 1 BeurkG gebotenen Verlesung und Belehrung eine Klausel überraschenden Charakter haben (BGHZ 75, 15, 20 ff); hier läßt sich jedoch weder aus dem äußeren Erscheinungsbild der Vertragsurkunde noch aus anderen Umständen die Annahme herleiten, die Beklagten könnten überrumpelt worden sein.

3. Die Klausel hat aber einen unangemessenen, nach Treu und Glauben zu mißbilligenden Inhalt, weil sie den Erbbaurechtigten für die ganze Dauer des Erbbaurechts von 99 Jahren dem Zwang aussetzt, auf Verlangen des Eigentümers jederzeit - abgesehen von den ersten zehn Jahren - das Erbbaugrundstück kaufen zu müssen.

Eine Ankaufspflicht des Erbbauberechtigten widerspricht dem gesetzlichen Leitbild des Erbbaurechts, denn § 2 Nr. 7 ErbbauVO sieht als Teil des vertragsmäßigen Inhalts nur ein Ankaufsrecht vor. Wenngleich dadurch die bloß schuldrechtlich wirkende Abrede einer Ankaufspflicht nicht ausgeschlossen ist, so muß doch eine Allgemeine Geschäftsbedingung dieses Inhalts bei dem daran anzulegenden generellen Prüfungsmaßstab (BGHZ 83, 169, 177; 105, 24, 31; 110, 241, 244) den Belangen eines Erbbauberechtigten Rechnung tragen. Bei der Ausgabe eines, wie hier, Wohnzwecken dienenden Erbbaurechts muß daher eine Kaufzwangsklausel so ausgestaltet sein, daß sie für einen in durchschnittlichen wirtschaftlichen Verhältnissen lebenden Erbbaurechtserwerber erträglich ist. Für einen solchen Erwerber ist es unbillig, wie der Senat schon für Individualverträge dargelegt hat (Urt. v. 22. Februar 1980, aaO), wenn ihm keine angemessene Frist zur Beschaffung des Kaufpreisbetrages zugestanden wird. Das ist hier der Fall, weil die Klausel den Erbbauberechtigten "jederzeit" auf Verlangen des Eigentümers zum Ankauf verpflichtet. Der Umstand, daß die Höhe des Kaufpreises bei Nichteinigung der Beteiligten erst in einem Schiedsgutachtenverfahren ermittelt werden muß und daß dann zwangsläufig ein gewisser Zeitraum zwischen Ankaufsverlangen und Kaufabschluß liegt, gleicht die Unbilligkeit nicht

aus. Könnte sich der Erbbauberechtigte nur auf diese Weise eine Frist zur Aufbringung der Geldmittel verschaffen, so wäre er genötigt, allein deswegen eine Einigung über die Kaufpreishöhe abzulehnen, mit der vertraglichen Folge, daß er sich zur Hälfte an den Sachverständigenkosten beteiligen müßte. Schon aus diesem Grunde entspricht eine Kaufzwangsklausel nicht der Billigkeit, wenn darin weder für das Ankaufsverlangen eine Ankündigungsfrist noch für die Kaufpreiszahlung eine Fälligkeitsfrist in einer normalerweise den Bedürfnissen des Erbbauberechtigten angemessenen Länge zugestanden ist. Eine Ankündigungsfrist von sechs Monaten hat der Senat im Urteil vom 22. Februar 1980 (aaO) für angemessen gehalten. Ob zusätzlich dem Erbbauberechtigten noch eine Zahlungsfrist im Hinblick darauf eingeräumt werden muß, daß er bei Streit über den Verkehrswert des Grundstücks erst aus der vertraglich vorgesehenen Wertermittlung durch Schiedsgutachten Klarheit über die Kaufpreishöhe erhält und sich dann erst hierauf einzurichten vermag, kann offenbleiben, da hier die Klausel überhaupt keine Frist zugesteht.

Die Ankaufspflicht darf auch nicht - wie hier geschehen - an die volle Dauer eines langfristigen Erbbaurechts gebunden werden. Eine solche Bindung benachteiligt den Erbbauberechtigten insbesondere deshalb, weil er mit fortschreitendem Zeitablauf in ein Alter kommen kann, in welchem er aus dem Berufsleben ausgeschieden ist und daher unter Umständen den Grundstückskaufpreis nur noch unter erheblichen Opfern aufzubringen in der Lage ist (so schon die Erwägung im Senatsurt. v. 22. Februar 1980, aaO). Wird dann erst der Ankauf verlangt, was die Klausel ermöglichen wür-

de, so erhält der Erbbauberechtigte zwar als Gegenleistung für den Kaufpreis im gleichen Wert das Eigentum am Grundstück, wäre aber nunmehr im Falle einer erforderlichen Kaufpreisfinanzierung mit Tilgungs- und Zinsraten in einer Höhe belastet, daß seine Altersversorgung gefährdet sein könnte. Eine deswegen etwa nötige Weiterveräußerung zu einem Kaufpreis, der zur Deckung der aufgenommenen Verbindlichkeiten ausreicht, könnte womöglich nur bei Löschung des (Eigentümer-)Erbbaurechts gelingen, so daß Haus und Wohnung verlorengelien würden.

Ein solches Risiko darf eine Kaufzwangsklausel dem Erbbauberechtigten nicht aufbürden. Er muß nach Ablauf der gebotenen - hier in der Klausel berücksichtigten - zehnjährigen Schonfrist in einem überschaubaren und berechenbaren Zeitraum Gewißheit haben, ob das Ankaufsverlangen geltend gemacht wird oder ob er sich endgültig auf den Fortbestand des Erbbaurechts einrichten kann. Welche Frist dafür bei einem Wohnzwecken dienenden Erbbaurecht der Billigkeit entspricht, braucht hier nicht entschieden zu werden, da die ausbedungene Klausel ein Ankaufsverlangen "jederzeit" und deshalb bis zum Ende des Erbbaurechts ermöglicht.

4. Die Formularklausel ist daher unwirksam. Sie kann, anders als eine gleichartige Individualvereinbarung (BGHZ 68, 1, 6; Senatsurt. v. 22. Februar 1980, aaO), nicht mit einem Inhalt aufrechterhalten werden, der angemessen gewesen wäre. Nur unter der Voraussetzung, daß sich eine Allgemeine Geschäftsbedingung oder Formularklausel nach ihrem Wortlaut aus sich heraus sinnvoll und verständlich in einen inhaltlich zulässigen und in einen unzulässigen Regelungs-

teil trennen läßt, ist der zulässige Teil wirksam (BGHZ 109, 197, 203; so auch schon vor Geltung des AGBG: BGH, Urt. v. 19. April 1972, VIII ZR 30/71, NJW 1972, 1227, 1228; BGHZ 106, 19, 25 f). Eine solche Aufgliederung läßt die vorliegende Klausel nicht zu. Denn hier müßte das Gericht die unwirksame Regelung vertragsumgestaltend auf einen Inhalt zurückführen, der noch als hinnehmbar erscheinen könnte. Eine dahingehende geltungserhaltende Reduktion verbietet sich (BGHZ 72, 206, 208; 84, 109, 115 ff; 92, 312, 314 f; 96, 18, 25).

Demgemäß ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Linden

Vogt

Räfle

Wenzel

Tropf