

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 157 Ge, 315, 433

Zur Frage der Neubemessung des Kaufpreises auf Grund
einer Wertanpassungsklausel im Fall eines Ankaufsrechts
für ein gewerblich genutztes Grundstück.

BGH, Urt. v. 7. April 1978 - V ZR 141/75 - OLG München
LG Passau

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
7. April 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V ZR 141/75

in dem Rechtsstreit

1. Ingo G [REDACTED], S [REDACTED]weg [REDACTED], P [REDACTED],
2. Gertraud H [REDACTED], E [REDACTED], P [REDACTED],
3. Dr. Christa W [REDACTED], W [REDACTED], P [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Maria F [REDACTED], B [REDACTED]strasse [REDACTED], P [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. April 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Linden

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 16. April 1975 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

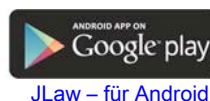
Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Ausübung eines Ankaufsrechts und die Höhe des Ankaufspreises.

Der ursprüngliche Kläger Josef F. [REDACTED] ist während des Rechtsstreits verstorben; die jetzige Klägerin, seine Witwe, ist seine Alleinerbin. Auch auf der Beklagtenseite hat Parteiwechsel stattgefunden.



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



Die Klägerin und ihr Ehemann betrieben seit 1952 in gemieteten Räumen auf dem Grundstück B[REDACTED]straße in P[REDACTED] ein Textilgeschäft. Das Grundstück stand damals im Eigentum der Geschwister Richard, Rosa und Hugo M[REDACTED].

Durch notariellen Vertrag vom 6. Dezember 1955 wurde u.a. das Mietverhältnis bis zum Jahr 1980 verlängert sowie der Klägerin und ihrem Ehemann ein Ankaufsrecht eingeräumt. Zu dem Ankaufsrecht heißt es in dem Vertrag:

"

IV.

Die Geschwister Richard, Rosa und Hugo M[REDACTED] räumen den Eheleuten Josef und Maria F[REDACTED] ein vererbliches

A n k a u f s r e c h t

an dem Anwesen B[REDACTED]straße in P[REDACTED] zu den folgenden Bedingungen ein:

- 1.) Die Eheleute F[REDACTED] bzw. deren Erben können das Ankaufsrecht erst nach dem Tode des Letztversterbenden der Geschwister M[REDACTED] ausüben.
- 2.) Der Ankaufspreis beträgt das Dreifache des derzeitigen finanzamtlichen Einheitswertes des Anwesens B[REDACTED]straße in P[REDACTED] und ist, soweit er nicht durch Übernahme von dinglichen Belastungen und Verrechnung gemäß § 4 des Mietvertrages ausgewiesen wird, zu begleichen.
Der derzeitige finanzamtliche Einheitswert des Anwesens B[REDACTED]straße beträgt: 105 000,-- DM.
Im Falle der Ausübung des Ankaufsrechtes ist das Anwesen Hs.Nr. 4 den Ankaufsberechtigten als Käufern in gutem Zustand zu übergeben.

- 3.) Der Wert der von den Mietern errichteten bzw. zu errichtenden Ein-, An- und Erweiterungsbauten ist bei der Festsetzung des Kaufpreises unberücksichtigt zu lassen. Die Grundstückseigentümer bewilligen und die Eheleute F. [REDACTED] beantragen zur Sicherung des durch die Ausübung des Ankaufsrechts bedingten Anspruchs der Eheleute Josef und Maria F. [REDACTED] als Berechtigte in allgemeiner Gütergemeinschaft auf Übertragung des Eigentums an dem bezeichneten Anwesen die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an dem Grundstück Fl.Nr. 436 1/4 a, b in das Grundbuch.

V.

Im Falle einer Änderung der Währungsverhältnisse und einer darauf zurückzuführenden wesentlichen Änderung des allgemeinen Preisgefüges, insbesondere auf dem Gebiete des Mietpreises, ist der dadurch benachteiligte Vertragsteil berechtigt, von dem anderen Vertragsteil zu verlangen, daß er in eine Abänderung des gegenwärtigen Vertrages einwilligt, durch welche der von den Mietern gemäß Ziffer II § 3 dieser Urkunde zu entrichtende Mietzins oder der gemäß Ziffer IV dieser Urkunde zu zahlende Ankaufspreis in angemessener Weise entsprechend dem Maße der Währungsveränderung und der darauf zurückzuführenden wesentlichen Änderung des Preisgefüges abgeändert wird."

In ebenfalls notariell beurkundeter Form vereinbarten die Vertragsschließenden am 25. Juni 1956 folgenden Nachtrag:

"Die I. [REDACTED] von B. [REDACTED] in M. [REDACTED] hat mit Schreiben vom 21. Dezember 1955 zu der Vereinbarung unter Ziff. V der diesamtlichen Urkunde vom 6. Dezember 1955 URNr. 2766 Stellung

genommen und erklärt, daß diese Vereinbarung einer Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes nicht bedarf, wenn die Vereinbarung so auszulegen ist, daß eine Währungsveränderung oder eine Änderung des Preisgefüges lediglich Voraussetzung für den Anspruch eines Vertragsteiles sein soll, eine Neufestsetzung der Miete zu verlangen, also die Leistung nach billigem Ermessen festgesetzt werden soll. Um eine andere Auslegung der Vereinbarung in Ziff. V der erwähnten Vorurkunde auszuschliessen, vereinbaren hiermit die Vertragsteile als Nachtrag zu Ziff. V der Vorurkunde was folgt:

Eine Währungsveränderung oder eine wesentliche Änderung des allgemeinen Preisgefüges soll lediglich Voraussetzung sein für den Anspruch eines Vertragsteiles, eine Neufestsetzung der Miete oder des bei Ausübung des Ankaufsrechtes zu zahlenden Ankaufspreises zu verlangen, während der Inhalt der Leistung selbst, d.h. die Höhe der Miete oder des Ankaufspreises nach billigem Ermessen festgesetzt werden soll."

Als Letztes der Geschwister M[REDACTED] verstarb Hugo M[REDACTED] am [REDACTED] 1969. Er wurde je zur Hälfte von den Beklagten zu 1 und 2 beerbt; Testamentsvollstrecker war der Steuerberater Dr. Adolf M[REDACTED].

Mit Schreiben vom 28. Februar 1969 erklärten die Eheleute F[REDACTED] die Ausübung des Ankaufsrechts. Eine Einigung über die hierauf von Dr. M[REDACTED] verlangte Neufestsetzung des Kaufpreises kam nicht zustande; während die Eheleute F[REDACTED] bereit waren, unter Ausrichtung an der Steigerung des Lebenshaltungsindex einen Betrag von 418 761 DM zu bezahlen, forderte Dr. M[REDACTED] unter Zugrundelegung eines Verkehrswerts des Grundstücks von 1 250 000 DM diesen Betrag.

Mit der anfänglich gegen den Testamentsvollstrecker gerichteten Klage verlangte der Ehemann der jetzigen Klägerin Auflassung des Grundstücks zum ehelichen Gesamtgut gegen Zahlung eines Ankaufspreises von 422 163 DM, hilfsweise gegen Zahlung eines vom Gericht zu bestimmenden Ankaufspreises.

Der Testamentsvollstrecker Dr. M., der im Rechtsstreit dem Auflassungsanspruch bereits dem Grunde nach entgegentrat, ist während des Rechtsstreits verstorben. Kurz darauf verkauften die Beklagten zu 1 und 2 ihre Erbanteile nach Hugo M. an die Beklagte zu 3. Das nach dem Tode von Dr. M. ausgesetzte Verfahren ist von den Beklagten zu 1 bis 3 aufgenommen worden.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat - unter gleichzeitiger Änderung des Urteilsausspruchs dahin, daß die Auflassung des Grundstücks an die jetzige Klägerin zu erfolgen hat - die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht geht - unter Berufung auf das nicht veröffentlichte Senatsurteil vom 22. April 1960, V ZR 187/58 - davon aus, daß der Vertrag vom 6. Dezember 1955 (nach Ausübung des Ankaufsrechts durch die Klägerin und deren verstorbenen Ehemann) einen unmittelbaren Anspruch auf Auflassung des streitigen Grundstücks gibt; die Klägerin sei nicht etwa darauf beschränkt, die Beklagten zunächst auf Abschluß eines Kaufvertrags zu verklagen.

Dieser Anspruch sei, so führt das Berufungsgericht weiter aus, auch nicht infolge Rücktritts der Beklagten entfallen, da diesen kein Rücktrittsrecht zugestanden habe: Da die Voraussetzungen für eine Neufestsetzung des Ankaufspreises vorgelegen hätten, eine Einigung über die Höhe aber nicht zustande gekommen sei, habe nach §§ 315, 316 BGB an sich der Testamentsvollstrecker Dr. M. den Kaufpreis bestimmen können. Der von diesem geforderte Betrag von 1 250 000 DM sei jedoch (objektiv) unbillig und daher unverbindlich, so daß die Bestimmung erst durch Urteil getroffen werden müsse. Damit entfalle ein Verzug der Kläger und ein auf § 326 BGB gestütztes Rücktrittsrecht der Gegenseite. Ebensowenig könne aus dem Vorbringen der Beklagten, die Verbesserung der Geschäftslage des Grundstücks infolge der neuen Stadtplanung habe den geforderten Preis gerechtfertigt, ein Rücktrittsrecht unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls oder der Änderung der Geschäftsgrundlage hergeleitet werden.

Hinsichtlich der Höhe des neu festzusetzenden Kaufpreises billigt das Berufungsgericht das Vorgehen des Landgerichts, das als Bewertungsmaßstab für die Festsetzung "nach billigem Ermessen" ausschließlich auf den amtlichen Preisindex für die Lebenshaltungskosten von Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalten mit mittlerem Einkommen in der Bundesrepublik und auf die Erhöhung abgestellt hat, die dieser Index von Dezember 1955 (Vertragsabschluß) bis Februar 1969 (Ausübung des Vorkaufsrechts) erfahren hat. Das Berufungsgericht begründet dies mit der Überlegung, die Änderungsklausel in dem Nachtrag vom 25. Juni 1956 sei als Ersatz für die ursprüngliche Wertsicherungsklausel gedacht gewesen, um Bedenken gegen deren Wirksamkeit unter dem Gesichtspunkt des § 3 WährG auszuschalten; Sinn und Zweck der Nachtragsvereinbarung sei, wie ihre Vorgeschichte zeige, gewesen, die Verkäufer im Fall einer Währungsveränderung oder einer wesentlichen Veränderung des allgemeinen Preisgefüges vor einem hierauf beruhenden Kaufkraftschwund zu schützen. Diesem Zweck trage der herangezogene Index in geeigneter Weise Rechnung. Insbesondere wäre es nicht angebracht, auf die Entwicklung des Verkehrswertes des streitigen Grundstücks abzustellen; die "Preisexplosion" auf einem einzelnen Sektor wie dem der Bodenwerte sei für die Feststellung einer wesentlichen Änderung des allgemeinen Preisgefüges nicht geeignet. So habe auch der Bundesgerichtshof bei Klagen auf Erhöhung von Erbbauzinsen eine Anpassung nach Maßgabe der Erhöhung der Bodenpreise wiederholt abgelehnt und statt dessen den Lebenshaltungskostenindex in erster Linie als geeigneten Wertmesser bezeichnet.

II.

Die Angriffe der Revision richten sich hauptsächlich gegen die Annahme eines unmittelbar auf Auflassung gerichteten Anspruchs der Klägerin sowie gegen die festgesetzte Höhe des Kaufpreises.

1. Die Revision wendet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, auf Grund des notariellen Vertrags vom 6. Dezember 1955 sei mit der Erklärung, das Ankaufsrecht auszuüben, bereits ein Auflassungsanspruch der Klägerin und nicht nur ein Anspruch auf Abschluß eines Kaufvertrages entstanden. Ihr ist zuzugeben, daß das Berufungsurteil eine Auseinandersetzung damit vermissen läßt, welche der verschiedenen für die Einräumung eines sogenannten Ankaufsrechts möglichen Rechtsformen (Senatsurteil vom 28. September 1962, V ZR 8/61, LM BGB § 433 Nr. 16) im vorliegenden Fall gegeben ist. Das Berufungsgericht wird sich bei der erneuten Verhandlung der Sache auf Grund der jedenfalls aus den folgenden Gründen notwendigen Aufhebung des Berufungsurteils damit befassen müssen.

Der Annahme, es sei mit dem Vertrag vom 6. Dezember 1955 bereits ein (aufschiebend) bedingter Kaufvertrag abgeschlossen worden, stünde allerdings nicht, wie die Revision meint, schon entgegen, daß dieser Vertrag eine Wertanpassungsklausel enthält und der Kaufpreis daher nicht im voraus endgültig feststand. Die Revision erkennt insoweit, daß, wie der Senat schon wiederholt entschieden hat, auch in einem Grundstückskaufvertrag

die Gegenleistung späterer Bestimmung - so gemäß §§ 315, 317 BGB durch eine Partei oder durch einen Dritten - überlassen werden kann (siehe Nachweise BGHZ 63, 359, 364). Maßgebend ist hier, daß das Bestimmungsrecht beurkundet ist; eine unmittelbare vertragliche Vereinbarung über die Höhe des Kaufpreises, die dem Beurkundungsgebot des § 313 BGB unterläge, existiert in einem solchen Fall nicht.

Was die damaligen Vertragsparteien mit dem vereinbarten "Ankaufsrecht" gemeint haben, wird auch bedeutsam sein für die Frage, an welchen Zeitpunkt bei der Neufestsetzung des Ankaufspreises anzuknüpfen ist.

2. Die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Höhe des Ankaufspreises halten den Angriffen der Revision nicht stand.

Diese Ausführungen lassen nicht hinreichend erkennen, ob das Berufungsgericht bei seiner Beurteilung die notwendige - in der Nachtragsvereinbarung vom 25. Juni 1956 überdies ausdrücklich betonte - Unterscheidung getroffen hat zwischen den für eine Neufestsetzung des Ankaufspreises festgelegten Voraussetzungen (nach der Nachtragsvereinbarung "Währungsveränderung oder wesentliche Änderung des allgemeinen Preisgefüges") und dem bei der Neufestsetzung anzuwendenden Maßstab (nach der Nachtragsvereinbarung "nach billigem Ermessen"). Wohl spricht das Berufungsgericht einleitend (BU 24) von dem "nach billigem Ermessen neu festzusetzenden Kaufpreis", die sachliche Bewertung wird dann aber ausschließlich an

der Veränderung des allgemeinen Preisgefüges ausgerichtet, wobei dieses Kriterium wiederum vom Berufungsgericht als durch den von ihm herangezogenen Lebenshaltungsindex ("Warenkorb") ausgefüllt angesehen wird. Seine Ansicht, Sinn und Zweck der Nachtragsvereinbarung sei gewesen, lediglich den Kaufkraftschwund - bezogen auf die der Lebenshaltung zuzurechnenden Waren und Leistungen - aufzufangen, begründet das Berufungsgericht mit dem allgemeinen Hinweis auf die "Vorgeschichte" dieser Vereinbarung. Der in diesem Zusammenhang allein noch gegebene Hinweis, daß die Vertragsteile die Änderungsklausel in dem Nachtrag vom 25. Juni 1966 als Ersatz für die in dem ursprünglichen Vertrag enthaltene Wert sicherungsklausel gedacht hätten, kann den gezogenen Schluß jedoch nicht rechtfertigen. Bei der Heranziehung der ursprünglich vereinbarten Klausel für die Auslegung der neuen Klausel hätte auch Anlaß bestanden, sich damit auseinanderzusetzen, daß dort - wenn auch bei der Festlegung der Voraussetzungen für eine Anpassung, auf die jedoch bei der Festlegung des Anpassungsmaßstabes wiederum Bezug genommen wird - als ein maßgebender Bestandteil des allgemeinen Preisgefüges ausdrücklich das "Gebiet des Mietpreises" bezeichnet worden war, wobei im vorliegenden Fall nach Lage der Sache damit mutmaßlich die Mietpreise für gewerblich genutzte Räume gemeint waren. Im Hinblick darauf, daß nach der Feststellung des Berufungsgerichts der im Jahr 1955 vereinbarte Ankaufspreis (in Höhe des dreifachen Einheitswertes) nach der Vorstellung der Vertragsparteien dem Verkehrswert des Grundstücks entsprach, gilt dasselbe für den - in der Revisionsinstanz zu unterstellenden - Umstand, daß schon der (einfache) Einheitswert des Grundstücks zum 1. Januar 1964 auf 442 566 DM festgesetzt worden ist.

Bei solcher Sachlage hat das Berufungsgericht mit seinen Ausführungen das Revisionsgericht nicht in die Lage versetzt, nachzuprüfen, ob die Auslegung, die das Berufungsgericht der Nachtragsvereinbarung gegeben hat, gegen gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt. Die maßgeblichen Grundlagen für die Meinungsbildung des Berufungsgerichts hätten in nachprüfbarer Weise mitgeteilt werden müssen (vgl. auch das zur Veröffentlichung vorgesehene Senatsurteil vom 24. Februar 1978, V ZR 122/75).

Da somit nicht auszuschließen ist, daß das Urteil auf einer fehlerhaften Auslegung beruht, ist es aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

III.

1. Bei der Bemessung des Ankaufspreises wird das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, daß - sofern nicht gegenteilige Parteivereinbarung dies ausschließt - keine grundsätzlichen Bedenken ersichtlich wären, insbesondere bei der Veräußerung eines Grundstücks, im Rahmen einer Neufestsetzung des Ankaufspreises "nach billigem Ermessen" auch die allgemeine Entwicklung der Grundstückspreise und konkret den Verkehrswert des **streitigen Grundstücks** mitheranzuziehen. Soweit sich das Berufungsgericht auf die Rechtsprechung des erkennenden Senats zur Erhöhung von Erbbauzinsen beruft, weist die Revision zu Recht darauf hin, daß bei der

Neufestsetzung von Erbbauzinsen die Interessenlage sich schon deshalb grundlegend von derjenigen bei der Neufestsetzung eines Grundstückskaufpreises unterscheidet, weil in dem einen Fall die - in ihrem Wert gestiegene - Substanz bei dem Eigentümer verbleibt, in dem anderen Fall dagegen der gestiegene Wert des Grundstücks voll dem Käufer zugute kommt. (Dasselbe gälte auch für einen etwaigen Vergleich mit der Neufestsetzung von Mietzinsen.) Aber selbst bei einer "nach billigem Ermessen" vorzunehmenden Neufestsetzung von Erbbauzinsen - und zwar bis zum Inkrafttreten des § 9 a ErbbauVO selbst dann, wenn es sich um Gebäude handelte, die Wohnzwecken dienten - hat der erkennende Senat eine **Mitberücksichtigung des Anstiegs der Grundstückspreise** nicht für unzulässig gehalten, sondern nur eine ausschließliche Orientierung hieran als nicht der Billigkeit entsprechend angesehen (u.a. Urteil vom 20. Oktober 1972, V ZR 137/71, NJW 1973, 142 = LM ErbbauVO § 9 Nr. 9 m.w.N.; für geschäftlich genutzte Grundstücke siehe auch Urteil vom 15. November 1974, V ZR 63/73, LM aaO Nr. 13). Ebenso wenig hat der Senat bei einer unmittelbar auf den Bodenwert abstellenden Klausel eine Ausrichtung allein an diesem Kriterium für unzulässig gehalten (Urteil vom 13. Februar 1970, V ZR 33/67, BB 1970, 558).

Falls nicht ein gegenteiliger Parteiwille festgestellt werden sollte, wäre auch nicht ersichtlich, weshalb bei der Grundstücksbewertung oder jedenfalls im Rahmen der Gesamtwürdigung eine Verbesserung der Geschäftslage des Grundstücks außer Betracht bleiben müßte.

Inwieweit im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung aller aufgezeigten Gesichtspunkte auf den Grundstücks- wert abzustellen und inwieweit auch die Entwicklung auf anderen Teilgebieten des Wirtschaftslebens sowie die sonstigen Umstände des Falles zu berücksichtigen sind, muß einer umfassenden tatrichterlichen Würdigung vorbehalten bleiben (vgl. das schon erwähnte Senats- urteil vom 20. Oktober 1972).

2. Weiter wird das Berufungsgericht Folgendes zu bedenken haben:

Das Berufungsgericht hat deshalb, weil es zu keiner Einigung zwischen den Beteiligten über die Neu- festsetzung des Kaufpreises kam, die §§ 315, 316 BGB für anwendbar gehalten. Es hat von diesem Ausgangspunkt her einen Verzug der Klägerin, der möglicherweise der Gegenseite ein Rücktrittsrecht nach § 326 BGB hätte ge- ben können, nur deshalb verneint, weil es die durch den Testamentsvollstrecker Dr. M. vorgenommenene Leistungs- bestimmung als unbillig und damit nach § 315 Abs. 3 BGB als unverbindlich angesehen hat. Nach § 316 Abs. 1 BGB steht aber im Zweifel das Bestimmungsrecht dem For- derungsberechtigten zu; wenn an sich die Festsetzung durch Vereinbarung der Parteien erfolgen soll - wovon der Tatrichter im vorliegenden Fall ausgeht -, so ist damit noch nicht gesagt, daß die Beteiligten für den Konfliktfall das Eingreifen dieser Zweifelsregelung ge- wollt haben. Wie der Senat in seinem Urteil vom 21. De- zember 1977, V ZR 179/75, WM 1978, 228 dargelegt hat, ist vielmehr durch Auslegung zu ermitteln, ob für diesen Fall

der Wille der Beteiligten nicht dahin ging, daß diejenige Partei, die einen Anspruch zu haben glaubt, den ihr die Gegenseite nicht zugesteht, diesen gerichtlich geltend machen möge, damit die Leistung durch Urteil festgesetzt werde.

Sollte im vorliegenden Fall die Auslegung ebenfalls zu diesem Ergebnis führen, so hätte auch dann keine Leistungsbestimmung vorgelegen, wenn das Angebot des Testamentsvollstreckers der Höhe nach nicht als unbillig anzusehen wäre. Eine andere Frage ist, inwieweit den Parteien in einem solchen Fall wegen Verzugs mit vertraglich geschuldeten Mitwirkungspflichten Ansprüche wegen Verzugsschaden zustehen können (vgl. dazu auch das zur Veröffentlichung vorgesehene Senatsurteil vom 24. Februar 1978, V ZR 194/75).

Hill

Offterdinger

Richter am Bundesgerichtshof von der Müllin
ist beurlaubt und kann
nicht unterschreiben.

Hill

Dr. Eckstein

Linden