

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 148/63

URTEIL

Verkündet am

22. April 1966
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Gemüsegeärtners Karl H [REDACTED],
 2. der Gemüsegeärtnerin Gertrud H [REDACTED],
 3. der Ehefrau Maria H [REDACTED] geb. Sch [REDACTED],
- sämtlich wohnhaft in K [REDACTED], F [REDACTED] straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtogter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Angestellten Paul M [REDACTED] in K [REDACTED],
F [REDACTED] straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. April 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 17. Juli 1963 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 7. Oktober 1930 verkauften die Eltern der Beklagten zu 1 und 2, die Eheleute Karl und Maria H., die im Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft lebten, drei zum Gesamtgut gehörende Grundstücke zum Preise von 4 230 RM, und zwar zwei Grundstücke in Größe von 5,26 und 2,81 a zu je 1/3 Miteigentum an den Kläger, den Kaufmann E. N. und Ernst O., ein weiteres Grundstück in Größe von 3,07 a an den Kaufmann E. N.. Die Grundstücke liegen im linksrheinischen Stadtgebiet von Konstanz; sie waren für einen Club erworben worden, der als Clubhaus die Deckaufbauten des früheren Bodenseeschiffes "K." dort aufbauen ließ. Da die Käufer den Kaufpreis nicht aufbringen konnten, schlossen Frau Maria H., deren Ehemann inzwischen verstorben war, sowie die an die Stelle ihres Vaters getretenen Beklagten zu 1 und 2 mit dem Kläger,

N [REDACTED] und O [REDACTED] am 6. Oktober 1932 einen notariellen Vertrag, durch den der Vertrag vom 7. Oktober 1930 aufgehoben und das Eigentum an den drei Grundstücken auf die aus der Witwe H [REDACTED] und den Beklagten zu 1 und 2 bestehende fortgesetzte Gütergemeinschaft übertragen und zugunsten des Klägers sowie von N [REDACTED] und O [REDACTED] als Pächtern der Grundstücke folgendes Ankaufsrecht vereinbart wurde:

"Unter den Vertragsteilen wird - in formgerechtem Vollzug des Pachtvertrages - hierdurch vereinbart, daß Eduard N [REDACTED], Paul M [REDACTED] und Ernst O [REDACTED] berechtigt sind, die Übertragung des Eigentums an den drei rückverkauften Grundstücken zu verlangen, und zwar auch nach Beendigung des Pachtverhältnisses. Wenn jedoch die jetzigen Erwerber die Grundstücke weiter veräußern, erlischt das Ankaufsrecht, wenn es nicht gegenüber diesem ersten Verkauf geltend gemacht wird. Der Rückkaufspreis ist der Kaufpreis, der in dem Kaufvertrag vom 7. Oktober 1930 vereinbart war, wird jedoch das Ankaufsrecht geltend gemacht, nachdem die jetzigen Erwerber die Grundstücke weiter verkauft haben, dann ist der Kaufpreis der mit dem dritten Käufer vereinbarte.

Zur Sicherung der jetzigen Veräußerer wegen ihres Anspruchs auf Eigentumsübertragung nach Maßgabe dieser Vereinbarung ist eine Vormerkung zu bestellen. Dabei gilt als weiter vereinbart, daß, wenn einer der jetzigen Veräußerer von dem Ankaufsrecht keinen Gebrauch macht, das Recht zum Ankauf den oder dem übrigen zusteht. Für mehrere, die das Ankaufsrecht geltend machen, besteht der Anspruch auf Eigentumsübertragung als ein Anspruch auf Übertragung von Miteigentum zu gleichen Anteilen.

Die sämtlichen Beteiligten sind sich darüber einig, daß der unter ihnen abgeschlossene Pachtvertrag in Geltung bleibt, dessen § 2 gilt in der hier vereinbarten Fassung."

Die fortgesetzte Gütergemeinschaft wurde als Eigentümerin der drei Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Ebenso wurde die zur Sicherung des Ankaufsrechts bewilligte Vormerkung eingetragen. Die Witwe Maria H [REDACTED] ist am 17. Dezember 1952 verstorben und kraft Gesetzes von den Beklagten zu 1 und 2 beerbt worden.



Mit Einschreibebrief vom 17. August 1960, der an die Beklagten zu 1 und 2 gerichtet war, verlangte der Kläger unter Bezugnahme auf den Vertrag vom 6. Oktober 1932 die Übertragung der Grundstücke zum Kaufpreis von 4 230 DM. Die beiden Erstbeklagten, die hierauf nicht reagierten, verkauften durch notariellen Vertrag vom 17. September 1960 die streitigen Grundstücke zum Preise von 33 420 DM an die Beklagte zu 3, die Ehefrau des Beklagten zu 1, die am 5. Dezember 1960 als Eigentümerin des Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen wurde. Die Aufforderung des Klägers vom 11. November 1960, den Kaufvertrag vom 17. September 1960 rückgängig zu machen und die Grundstücke gegen Zahlung von 4 230 DM an den Kläger zu verkaufen und aufzulassen, sind die Beklagten nicht nachgekommen. Die Beteiligten E. N. [REDACTED] und Dr. Ernst O. [REDACTED] haben zugunsten des Klägers auf die Ausübung des Ankaufsrechts verzichtet.

Der Kläger hat mit der Begründung, daß der Wert der Grundstücke gegenüber dem Jahre 1932 nicht wesentlich gestiegen sei, in erster Instanz beantragt,

1. die Beklagten zu 1 und 2 als Gesamtschuldner zu verurteilen, die streitigen Grundstücke zum Preise von 4 230 DM an ihn zu verkaufen und aufzulassen,
2. die Beklagte zu 3 zu verurteilen, dem Verkauf der Grundstücke und der Auflassung an den Kläger zuzustimmen,
3. festzustellen, daß die Beklagten zu 1 und 2 sich mit der Entgegennahme des Kaufpreises in Annahmeverzug befinden.

Die Beklagten haben gegen das nach diesen Anträgen ergangene Versäumnisurteil Einspruch eingelegt mit dem Antrage, das Versäumnisurteil aufzuheben und die Klage abzu-

weisen. Sie haben vor allem geltend gemacht, der Kläger sei in der Ausübung des Ankaufsrechts durch Wegfall der Geschäftsgrundlage wegen völliger Veränderung der Grundstückspreise gegenüber dem Jahre 1932 beschränkt und müsse sich der veränderten Sachlage durch Zahlung des angemessenen Kaufpreises von 30 DM je Quadratmeter = 33 420 DM anpassen.

Das Landgericht hat unter Abweisung des Feststellungsanspruchs die Beklagten zu 1 und 2 zum Verkauf und zur Auflassung der Grundstücke an den Kläger Zug um Zug gegen Zahlung von 12 500 DM sowie die Beklagte zu 3 zur Zustimmung hierzu verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten, mit der diese eine Erhöhung des Kaufpreises auf den in das Ermessen des Gerichts gestellten Betrag - mindestens jedoch 33 420 DM - erstrebten, hat das Oberlandesgericht unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen den vom Kläger zu zahlenden Kaufpreis auf 15 000 DM festgesetzt und die Anschlußberufung des Klägers, mit der er die Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils, hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zu einem in das Ermessen des Gerichts gestellten Kaufpreis auszusprechen, zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Berufungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Der Klageanspruch beruht auf dem im Vertrag vom 6. Oktober 1932 vereinbarten Ankaufsrecht. Ein solches Recht ist im Gesetz nicht geregelt. Bei einem vertraglich begründeten Ankaufsrecht liegt je nach dem, was die Be-

teiligten beabsichtigt haben, entweder ein Vorvertrag, der die Vertragsteile oder einen von ihnen zum Abschluß eines entsprechenden Kaufvertrages verpflichtet, oder ein bedingt abgeschlossener Kaufvertrag vor, bei dem die Bedingung die Erklärung des Berechtigten darstellt, daß er das Ankaufsrecht geltend mache (Urteile des Senats vom 28. September 1962, V ZR 8/61, LM BGB § 433 Nr. 16, vom 22. April 1960, V ZR 187/58 und 13. Juli 1960, V ZR 66/59). Das angefochtene Urteil enthält hierzu keine Ausführungen. Das Berufungsgericht ist aber offensichtlich, da es die Beklagten zu 1 und 2 zum Abschluß eines Kaufvertrages verurteilt hat, der Auffassung, daß es sich bei der Vereinbarung des Ankaufsrechts um einen auf Abschluß eines Kaufvertrages gerichteten Vorvertrag handelt. Rechtliche Bedenken sind hiergegen nicht zu erheben und werden auch im Revisionsverfahren nicht geltend gemacht.

2. Das Berufungsgericht bezeichnet den Vertrag vom 6. Oktober 1932 als ein Rechtsgeschäft, das ein ungestörtes Wertverhältnis der beiderseitigen Leistungen zur Grundlage gehabt habe. Die Beteiligten hätten, so führt das Oberlandesgericht aus, die ausdrückliche Vereinbarung einer Anpassung des Rückkaufpreises an eine etwaige merkliche Veränderung der Grundstückswerte offenbar mangels genügender Voraussicht und infolge Unerfahrenheit unterlassen. Ein vernünftiges Gleichgewicht des beiderseitigen Leistungswertes sei stillschweigend zur wesentlichen Voraussetzung der Ankaufsvereinbarung gemacht worden. Durch die Entwicklung der Grundstückspreise seit 1932 sei die Vertragsgrundlage so wesentlich gestört, daß eine Bindung der Beklagten an den vereinbarten Kaufpreis zu einem für sie untragbaren, mit Treu und Glauben nicht zu vereinbarenden Ergebnis führen würde, so daß eine Anpassung des Kaufpreises an die veränderten Ver-

hältnisse geboten sei. Diese Ausführungen sind frei von Rechtsirrtum; sie werden auch von der Revision nicht beanstandet.

3. Streitig ist allein, welcher Kaufpreis vom Kläger zu zahlen ist.

a) Das Berufungsgericht geht bei der Prüfung dieser Frage von dem Verkehrswert der Grundstücke aus. Es legt der Bewertung des Grundbesitzes das Gutachten des Sachverständigen Nauerz zugrunde und führt dazu aus: Der Sachverständige sei als Beamter des städtischen Liegenschafts-amts mit den Verhältnissen vertraut und auch fachkundig. Er habe alle für die Bewertung in Betracht kommenden Gesichtspunkte berücksichtigt. Nach der auf Grund eines Stadtratsbeschlusses vom Frühjahr 1962 mit Sicherheit zu erwartenden Aufschüttung des Paradieser Hafens werde das Gelände, das in seiner jetzigen Beschaffenheit und auch bei der geplanten Umgestaltung noch auf etwa ein Jahrzehnt hinaus nicht baureif sein werde, seine Uferlago erdgültig verlieren und dadurch eine merkliche Wertminderung erfahren. Es könne deshalb nicht angenommen werden, daß der von den Beklagten geforderte Kaufpreis angemessen und verkehrsüblich sei. Verkäufe von Nachbargelände ständen vergleichsweise nicht zur Verfügung. Der geringe Aufschließungsgrad, der Mangel des Anschlusses an einen öffentlichen Weg, die gegenwärtig noch bestehende Unsicherheit der künftigen Verwendungsmöglichkeit und schließlich die auf den Grundstücken ruhenden Beschränkungen nach dem Baulasteneintrag vom 16. Juli 1931 (Offenhalten des Uferweges und Erhaltung des Baumbestandes am Uferweg sowie Bestehenbleiben der Karrechte für die Nachbarn) seien entscheidend für die Bewertung. Die Grundstücke hätten deshalb nicht in gleicher Weise wie andere Grundstücke an der allgemeinen Preisentwicklung teilgenommen.

Das Berufungsgericht hat bei der auf den 17. August 1960 vorgenommenen Bewertung der Grundstücke wegen der allgemein anziehenden Tendenz auf dem Grundstücksmarkt über die Schätzung des Sachverständigen von 10 DM je Quadratmeter (= 11 140 DM) hinaus für die streitigen Grundstücke einen Kaufpreis von 15 000 DM, zu dem das Ankaufsrecht billigerweise ausgeübt werden könne, für angemessen erachtet und eine weitere Begutachtung nicht für erforderlich gehalten, weil alle für die Bewertung maßgebenden Umstände festständen und neue, die Wertermittlung beeinflussende Gesichtspunkte von den Parteien nicht geltend gemacht seien.

b) Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Antrag der Beklagten auf Anhörung eines weiteren Sachverständigen zu Unrecht abgelehnt, ist nicht begründet. Nach § 412 Abs. 1 ZPO kann das Gericht eine neue Begutachtung durch dieselben oder andere Sachverständige anordnen, wenn es das Gutachten für ungenügend erachtet. Die Einholung eines weiteren Gutachtens steht danach grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts. Eine verfahrensrechtliche Pflicht, ein Sachverständigen-gutachten durch einen anderen Sachverständigen prüfen zu lassen, kann nur ausnahmsweise, so bei besonders schwierigen Fragen oder bei groben Mängeln des vorliegenden Gutachtens anerkannt werden (BGH Urteil vom 14. Juli 1953, V ZR 97/52, Leitsatz LM ZPO § 404 Nr. 2). Die Revision meint, daß es sich bei der Bewertung der streitigen Grundstücke um eine besonders schwierige Frage handle und außerdem das Gutachten des Sachverständigen Nauerz unbrauchbar sei, weil es die Frage nach dem Verkehrswert der Grundstücke nicht beantworte. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden.

Bei der Prüfung der Frage, welchen Kaufpreis der Kläger für die Grundstücke zu zahlen hat, ist davon auszugehen, daß infolge Wegfalles der Geschäftsgrundlage die beiderseitigen Leistungen in ein vernünftiges Wertverhältnis zueinander zu bringen sind. Die hiernach erforderliche Anpassung des Kaufpreises an die veränderten Verhältnisse bedeutet allerdings nicht, daß der Kaufpreis genau dem Wert der Grundstücke im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts entsprechen müßte. Der Preis, der nach der Art und Lage der Grundstücke ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr damals zu erzielen war, bildet jedoch einen wichtigen Anhaltspunkt für die Frage, welcher Kaufpreis dem Kläger und den Beklagten zugemutet werden kann.

Die Revision geht insofern von unrichtigen Voraussetzungen aus, als sie glaubt, daß für die Bewertung der Grundstücke und damit auch für die Festsetzung des Kaufpreises der Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung (3. Juli 1963) in Betracht komme. Maßgebend ist vielmehr die Ausübung des Ankaufsrechts durch den Kläger, also der 17. August 1960. Das Berufungsgericht hat deshalb mit Recht diesen Zeitpunkt seiner Entscheidung zugrunde gelegt, so daß es auf die Ausführungen der Revision, soweit sie sich mit dem Verkehrswert der Grundstücke nach Aufhebung der Preisvorschriften befassen, nicht ankommt.

Im übrigen ist der Revision zuzugeben, daß die Ermittlung von Grundstückswerten häufig erhebliche Schwierigkeiten bereitet. Das gilt vor allem dann, wenn Verkäufe vergleichbarer Grundstücke in der maßgeblichen Zeit nicht stattgefunden haben und die Wertermittlung für einen

zurückliegenden Zeitpunkt vorgenommen werden soll. Ein Fall, der eine nochmalige Begutachtung erfordert hätte, liegt jedoch nicht vor. Daß der Sachverständige Nauerz, wie die Revision meint, der Frage nach dem Verkehrswert der Grundstücke ausgewichen sei, trifft in dieser Allgemeinheit nicht zu. Der Sachverständige hat lediglich den Verkehrswert der Grundstücke nach Aufhebung der Preisvorschriften nicht anzugeben vermocht. Hierauf kommt es jedoch, wie bereits ausgeführt, nicht an. Es bestand deshalb für das Berufungsgericht kein Anlaß, die Kaufpreissammlung, die nach §§ 136, 143 des Bundesbaugesetzes bei den für die Bewertung von Grundstücken zu bildenden Gutachterausschüssen einzurichten ist, heranzuziehen.

Der Sachverständige Nauerz hat den Wert der Grundstücke in der Weise ermittelt, daß er den am Stichtag des Preisstopps (17. Oktober 1936) nach seiner Auffassung erzielbaren Preis von 5 DM je Quadratmeter auf das Doppelte erhöht hat, weil die Preisbehörden in den Jahren vor 1960 im allgemeinen einen Zuschlag von 100 % zum Stopppreis anerkannt hätten. Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, daß der Sachverständige und ihm folgend das Oberlandesgericht von den damals noch geltenden Preisbestimmungen ausgegangen sind; denn die Preisvorschriften wurden nach §§ 185, 189 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes erst mit Wirkung von Ende Oktober 1960 aufgehoben. Maßgebend für die Beurteilung ist somit der Preis, der im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts unter Berücksichtigung der Preisbestimmungen zu erzielen war. Der Kaufpreis, den das Berufungsgericht den Beklagten zugebilligt hat, übersteigt den von dem Sachverständigen ermittelten Grundstückswert um etwa ein Drittel. Mit dieser Bemessung des Kaufpreises hat das Oberlandesgericht der Tatsache, daß wegen der damals bevorstehenden Aufhebung der Preisvorschriften ein allgemeines

Ansteigen der Grundstückspreise zu beobachten war, Rechnung getragen. Es kann nach Lage der Sache nicht angenommen werden, daß bei einem Verkauf der Grundstücke im August 1960 ein über 15 000 DM wesentlich hinausgehender Kaufpreis rechtswirksam hätte vereinbart werden können. Jedenfalls sind keine rechtlichen Bedenken dagegen zu erheben, daß das Oberlandesgericht den vom Kläger zu zahlenden Kaufpreis auf 15 000 DM festgesetzt hat. Die Grundsätze von Treu und Glauben, nach denen unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen die Anpassung des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises an die veränderten Verhältnisse zu erfolgen hat, sind beachtet. Die Einholung eines neuen Sachverständigengutachtens war nicht erforderlich. Die weiteren Ausführungen der Revision geben zu einer anderen Beurteilung keinen Anlaß.

4. Die Revision mußte deshalb als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell