

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 163/93

URTEIL

Verkündet am:
16. Dezember 1994
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Dezember 1994 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 14. Zivilsenat in Freiburg - vom 28. Mai 1993 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Offenburg vom 14. Juli 1992 wird in vollem Umfang zurückgewiesen.

Der Beklagte hat auch die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, an dem sie den Eheleuten W. im Jahre 1965 ein Erbbau-recht bestellt hatte. Nach dem vereinbarten und im Grundbuch eingetragenen Inhalt des Erbbaurechts bedarf dessen Veräuße-

- 3 -

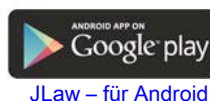
zung der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Das Erbbaurecht ist für jeden Veräußerungsfall mit einem Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers belastet. Die Erbbauberechtigten übertrugen ihr Recht im Jahre 1981 einem Enkelsohn und dessen Ehefrau. Am 12. Juli 1984 erwarb der Beklagte das Erbbaurecht in der Zwangsversteigerung gegen Zahlung von 165.500 DM. Er veräußerte es in notarieller Urkunde vom 3. August 1990 mit Zustimmung der Klägerin den Eheleuten M. für einen Kaufpreis von 255.000 DM.

Schon im Frühjahr 1990 wollte der Beklagte das Erbbaurecht veräußern. Die Klägerin erklärte ihm jedoch, ein Erwerber müsse sich zur Erhöhung des bisherigen jährlichen Erbbauzinses von 817 DM auf 3.845 DM (4 % des Bodenwerts) verpflichten; denn anderenfalls sehe sie sich nicht in der Lage, einer Veräußerung zuzustimmen "bzw." von der Ausübung des Vorkaufsrechts Abstand zu nehmen. In gleicher Weise äußerte sich die Klägerin gegenüber Erwerbsinteressenten. Mit Schreiben seiner Anwälte vom 28. August 1990 verlangte der Beklagte von der Klägerin Schadensersatz in Höhe von 20.000 DM, weil mehrere Interessenten ohne die ihnen von der Klägerin angekündigte Erbbauzinserhöhung bereit gewesen wären, das Erbbaurecht zu einem Preis von 275.000 DM zu erwerben, er dann aber bei dem Verkauf des Erbbaurechts an die Eheleute M., die dem Erhöhungsverlangen nachgekommen sind, aus diesem Grund nur einen Preis von 255.000 DM erreicht habe. Die Klägerin forderte den Beklagten vergeblich zu der Erklärung auf, daß ihm ein Schadensersatzanspruch nicht zustehe.

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
[\(mobile App\)](#)



Die Klägerin hat die Feststellung beantragt, daß dem Beklagten ein Schadensersatzanspruch von 20.000 DM nicht deswegen zustehe, weil sie im Zusammenhang mit dem Verkauf des Erbbaurechts an die Eheleute M. auf der Erhöhung des Erbbauzinses bestanden habe.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat den Klageantrag dahin ausgelegt, daß der vom Beklagten behauptete Schadensersatzanspruch auch insofern geleugnet werde, als der Anspruch "aus dem Auftreten" der Klägerin gegenüber anderen Kaufinteressenten hergeleitet werde. Diesem Feststellungsantrag hat das Oberlandesgericht nur mit der Maßgabe entsprochen, daß sich der Beklagte zu Unrecht eines Schadensersatzanspruchs von 1.000 DM berühmt.

Mit der - zugelassenen - Revision will die Klägerin entsprechend dem im Berufungsverfahren gestellten Antrag vollständige Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Für die im Berufungsurteil vorgenommene Auslegung des Klageantrages bestand kein Anlaß; denn das Ziel der negativen Feststellungsklage ergab sich schon aus dem Antrag, weil er die Höhe des Schadensanspruches bezeichnete, dessen sich der Beklagte nach Ansicht der Klägerin zu Unrecht berühmt. Der Antrag war daher in der gestellten Fassung hin-

reichend bestimmt. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, daß die Klägerin, soweit zu ihrem Nachteil entschieden worden ist, mit der dagegen gerichteten Revision den vorinstanzlichen Antrag unverändert weiter verfolgt.

II. Die Revision ist begründet.

1. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des angefochtenen Urteils. Der Erbbauberechtigte hat unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 ErbbauVO einen Anspruch gegen den Grundstückseigentümer, der Veräußerung des Erbbaurechts zuzustimmen. Diese Vorschrift begründet ein gesetzliches Schuldverhältnis. Der Eigentümer haftet daher aus positiver Forderungsverletzung für einen Schaden, der dem Erbbauberechtigten durch eine pflichtwidrige und schuldhaftige Verweigerung der Zustimmung entsteht, es sei denn, der Erbbauberechtigte hätte den Schaden im Wege eines Antrages nach § 7 Abs. 3 ErbbauVO auf gerichtliche Ersetzung der Zustimmung verhindern können.

Nach dem Tatbestand des Berufungsurteils hatte die Klägerin dem Beklagten angekündigt, sie werde entweder einer Veräußerung des Erbbaurechts nicht zustimmen oder ihr Vorkaufsrecht ausüben, falls ein Erwerber nicht mit einer Erhöhung des jährlichen Erbbauzinses von 817 DM auf 3.845 DM einverstanden sein sollte. Damit hatte die Klägerin zwar offengelassen, ob sie einer Veräußerung zustimmt; pflichtwidrig war jedoch schon die Androhung der vermeintlichen Möglichkeit, die Zustimmung zu verweigern, weil diese nicht davon abhängig gemacht werden durfte, daß der Erwerber in eine

Erhöhung des Erbbauzinses einwilligt. Denn die von der Klägerin auf der Grundlage des Bodenwerts des Erbbaugrundstücks geforderte Anpassung des Erbbauzinses wäre nach einwandfreier tatrichterlicher Feststellung über den gemäß § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO zulässigen Umfang hinausgegangen und hätte zudem die in § 9 a Abs. 1 Satz 5 ErbbauVO zwingend vorgeschriebene Sperrfrist von drei Jahren seit der letzten Erhöhung des Erbbauzinses verkürzt. Für erwiesen hält das Berufungsgericht, daß der Beklagte das Erbbaurecht zu einem Preis von 275.000 DM an die Zeugin K. hätte veräußern können, wenn sie nicht durch den Hinweis auf die Erhöhung des Erbbauzinses zur Aufgabe des Erwerbsentschlusses veranlaßt worden wäre. Bei der späteren Veräußerung an die Eheleute M. aber habe der Beklagte nur den vereinbarten Kaufpreis von 255.000 DM erreichen können. Der sich daraus ergebende Schaden von 20.000 DM mindere sich um 1.000 DM, da in dieser Höhe der Beklagte die von der Zeugin K. geleistete Anzahlung vereinbarungsgemäß nicht erstattet habe. Den verbliebenen Schaden von 19.000 DM, so meint das Berufungsgericht, hätte der Beklagte nicht durch einen Antrag auf gerichtliche Ersetzung der Veräußerungszustimmung (§ 7 Abs. 3 ErbbauVO) abwenden können. Auf alles dies kommt es jedoch aus einem anderen Grund nicht an.

2. Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann die Klägerin dem Schadensersatzanspruch des Beklagten nicht entgegenhalten, daß sie die Kaufinteressenten auf das Vorkaufsrecht hingewiesen habe und diese allein deswegen zu einem Erwerb des Erbbaurechts nicht bereit gewesen seien; denn durch diesen Hinweis habe die Klägerin ihr Vorkaufsrecht mißbräuch-

lich als Druckmittel zur Erzielung eines nach § 9 a ErbbauVO unberechtigten Erbbauzinses eingesetzt.

Dagegen wendet sich die Revision im Ergebnis zu Recht.

Unstreitig ist, daß die Klägerin von den Kaufinteressenten - so auch von der Zeugin K. - um Auskunft gebeten worden ist, ob ihnen bei Erwerb des Erbbaurechts eine Erhöhung des Erbbauzinses drohe. Diese Anfrage mußte die Klägerin, auch wenn das den Interessen des Beklagten zuwiderlief, wahrheitsgemäß beantworten. Sie durfte nicht verschweigen, daß sie das Vorkaufsrecht geltend machen werde, wenn ein Erwerber des Erbbaurechts mit einer Erhöhung des Erbbauzinses nicht einverstanden sei; denn sonst hätte sich die Klägerin im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts dem Einwand eines unredlichen Verhaltens ausgesetzt. Unerheblich ist, ob die den Kaufinteressenten zur Vermeidung der Ausübung des Vorkaufsrechts abverlangte Einwilligung in eine Erhöhung des Erbbauzinses nach § 9 a ErbbauVO unberechtigt war und ob deshalb die Klägerin auch hierauf hätte hinweisen müssen; denn das Unterlassen dieser Aufklärung hätte Bedeutung nur im Verhältnis zu den Kaufinteressenten erlangen können. Schutzwürdige Belange des Beklagten hat die Klägerin nicht verletzt. Sie hat nur die Möglichkeiten wahrgenommen, die ihr das dingliche Vorkaufsrecht bot.

Unbegründet ist die in der Revisionserwiderung vorgebrachte Rüge, daß die Behauptung der Klägerin, sie habe die Kaufinteressenten auf das Vorkaufsrecht hingewiesen, vom Beklagten bestritten worden sei und deshalb der Tatrichter von einem unrichtigen Sachverhalt ausgegangen sei; denn dieser

entspricht dem Tatbestand des Berufungsurteils. Der Beklagte hätte daher Berichtigung des Tatbestands gemäß § 314 ZPO beantragen müssen.

Der vom Berufungsgericht in Höhe von 19.000 DM anerkannte Schaden des Beklagten beruhte somit nicht darauf, daß die Klägerin einer Veräußerung des Erbbaurechts nicht vorbehaltlos zugestimmt hatte. Demgemäß ist auf die Revision der Klägerin die Berufung des Beklagten in vollem Umfang zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung für das Berufungs- und das Revisionsverfahren ergibt sich aus den §§ 97 Abs. 1, 91 ZPO.

Hagen

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel

Tropf