

✓ 2

•

•

•

Zur Auslegung einer Erbbauzinsanpassungs-Klausel.

BGH, Urt. v. 5. Februar 1971 - V ZR 172/69 - OLG Hamm
LG Dortmund

13

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_172/69

URTEIL

Verkündet am

5. Februar 1971

Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Theodor T [REDACTED] in C [REDACTED] -
R [REDACTED], B [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die W [REDACTED] W [REDACTED] AG. in D [REDACTED], M [REDACTED] - [REDACTED],
vertreten durch den Vorstand Dr.jur. Hans-Georg H [REDACTED]
und Peter U [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Februar 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 13. Oktober 1969 insoweit aufgehoben, als es zum Nachteil des Beklagten erkannt hat. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Anschlußrevision der Klägerin wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Klägerin ihre eigenen sowie die Hälfte der Gerichtskosten; im übrigen wird die Entscheidung dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte ist Eigentümer, die Klägerin ist auf 99 Jahre Erbbauberechtigte eines Geländes (früher Bauernhof) in O- -R- im derzeitigen Restumfang



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

von 235,16 Ar. Die Parteien streiten um die Höhe des Erbbauzinses.

Der Erbbauvertrag vom 23. Oktober 1953 sah als Erbbauzins einen bestimmten Geldbetrag (für die damalige Gesamtfläche von 467,71 Ar 7 483,36 DM) "= 4 % des Grundstückspreises pro Jahr" vor (§ 8 Abs. 1); das waren 0,16 DM je qm. Der Vertrag bestimmt weiter:

§ 8 Abs. 3:

"Bei einer wesentlichen Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere bei einer Währungsänderung oder bei einer Steigerung des heutigen allgemeinen Lebenshaltungsindex (Stand 1.11.1953) um mehr als 10 % soll eine den veränderten Verhältnissen entsprechende Neufestsetzung der Höhe des zu entrichtenden Erbbauzinses durch Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigten erfolgen. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, so soll über die Höhe des in Zukunft zu entrichtenden Erbbauzinses das im § 3 bestimmte Verfahren angewandt werden. Maßgebend für die Bemessung der Steigerung des allgemeinen Lebenshaltungsindex ist der Preisindex für Lebenshaltung für Nordrhein-Westfalen der mittleren Verbrauchergruppe für Gesamtlebenshaltung, der am 31.8.1953 166,0 v.H. betrug, nach dem Stand von 1938 = 100 v.H."

§ 3 Abs. 3 und 4:

"Zur Festlegung ... ernennen beide Parteien je einen Sachverständigen, die ihrerseits einen Obmann zu erwählen haben. ...

Die Entscheidung des Sachverständigenausschusses ist endgültig, wenn nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zustellung des Feststellungsbescheides von einer der beiden Parteien durch Klageerhebung die Feststellung auf dem ordentlichen Rechtsweg beantragt wird."

Der Erbbauzins wurde erhöht:

ab 1. Januar 1958 durch Einigung der Parteien auf
0,18 DM je qm;

ab 1. Januar 1962 durch Festsetzung des Sachverständigenausschusses auf 0,22 DM je qm;

ab 1. Januar 1967 ebenso auf 0,50 DM je qm.

Gegen die letztere Festsetzung des Sachverständigenausschusses richtet sich die Klage.

Sie begehrt Feststellung, daß der Beklagte ab 1. Januar 1967 nur eine Erhöhung auf 0,30 DM je qm zu verlangen berechtigt sei. Für maßgebend hält sie den Wohnungskostenindex.

Der Beklagte begehrt Klagabweisung, weil die Bodenpreisentwicklung entscheidend und daher die Festsetzung des Sachverständigenausschusses richtig sei.

Das Landgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen. Es hält eine Nachprüfung des Feststellungsbe-

scheides des Sachverständigenausschusses nur auf offenbare Unbilligkeit für zulässig und verneint diese.

Das Oberlandesgericht hat der Klage teilweise stattgegeben dahin, daß ein Neufestsetzungsanspruch des Beklagten auf nur 0,40 DM je qm festgestellt wurde.

Mit der Revision begehrt der Beklagte wiederum volle Klagabweisung. Die Klägerin verfolgt mit der Anschlußrevision ihr Feststellungsbegehren auf 0,30 DM je qm weiter. Jede Partei bittet um Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Hinsichtlich der Sachverständigenklausel des Vertrags (§ 3 Abs. 4, hier in Verbindung mit § 8 Abs. 3) läßt das Berufungsgericht offen, ob sie bei fristgemäßer Klagerhebung eine von der Sachverständigenbewertung unabhängige Leistungsbestimmung durch das Gericht oder nur eine beschränkte gerichtliche Überprüfung der Sachverständigenbewertung gemäß § 319 Abs. 1 Satz 2 BGB auf offenbare Unbilligkeit meint. Denn es hält die Neufestsetzung des Erbbauzinses durch den Sachverständigenausschuß für offenbar unbillig.

Hinsichtlich der Neufestsetzungsklausel des Vertrags (§ 8 Abs. 3) - gegen deren Rechtswirksamkeit Bedenken weder aus § 9 Abs. 2 ErbbauVO noch aus § 3 WährG bestehen (vgl. das heutige Urteil V ZR 75/70) - geht das Berufungsgericht mit den Parteien davon aus, daß die "wesentliche Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" unmittelbar nur als Voraussetzung für die Entstehung des Neufestsetzungsanspruchs, nicht zugleich als allein entscheidender Maßstab für die Höhe der Neufestsetzung vereinbart sei. Es legt die Klausel dahin aus, daß im einzelnen ein weiter Spielraum habe verbleiben sollen und daß sowohl die Entwicklung des Lebenshaltungsindex als auch die Bodenpreissteigerung nicht einseitig maßgebend, vielmehr ohne Vorrang vor anderen Wirtschaftsfaktoren als Komponenten der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zu berücksichtigen seien.

Der Feststellungsbescheid des Sachverständigenausschusses beruhe als Kompromiß mit auf der dem Sinn der Klausel widersprechenden einseitigen Zugrundelegung der Bodenpreissteigerung durch den einen Sachverständigen und sei deshalb ebenso wie dessen Einzelauffassung offenbar unbillig.

Die hiernach (entweder gemäß § 316 i.V.m. § 315 Abs. 1 und 3 oder gemäß § 319 Abs. 1 Satz 2 BGB) nach billigem Ermessen vom Gericht zu treffende Neufestsetzung des Erbbauzinses müsse berücksichtigen, daß der Beklagte früher aus dem Grundbesitz seinen Lebensunterhalt als

Bauer bestritten und sich unter dem Eindruck einer drohenden Enteignung zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zur Landabgabe in einem Zeitpunkt gebundener Bodenpreise bereit gefunden habe; er habe deshalb ein Interesse gehabt, seinen sozialen Status durch Anknüpfung des Erbbauzinses an den allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung zu sichern und ein Ausgeschlossenwerden von einem zunehmenden Wohlstand breiter und vergleichbarer Bevölkerungsschichten zu verhindern. Diesem berechtigten Anliegen werde eine vorrangige Beziehung auf den Lebenshaltungs- oder Wohnungsindex nicht gerecht, sondern nur ein Index der ausgabefähigen Einkommen nach Abzug des notwendigen Lebensunterhalts, und zwar entsprechend der Position der "ausgabefähigen Einnahmen" von Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalten mit mittlerem Einkommen in den statistischen Jahrbüchern der Bundesrepublik. Sie ergebe für die Zeit von 1953 bis Ende 1966 eine etwa 2 1/2fache Steigerung. Dem entspreche eine Anhebung des Erbbauzinses von ursprünglich 0,16 DM auf 0,40 DM je qm.

Diese Ausführungen halten mit einer Ausnahme den Angriffen der Revisionen im Ergebnis stand.

II.

Die Anschlußrevision der Klägerin ist unbegründet.

a) Soweit sie gegenüber der Möglichkeit, die Sachverständigenklausel im Sinne der Nachprüfungsbeschränkung auf offenbare Unbilligkeit auszulegen, die Nichterhebung

von Zeugenbeweis für einen abweichenden Parteiwillen rügt, ist dies als Rüge des Rechtsmittelklägers gegenstandslos, weil das angefochtene Urteil auf dieser Möglichkeit nicht beruht. Das Oberlandesgericht läßt diese Möglichkeit vielmehr ausdrücklich offen und kommt über die Bejahung offenkundiger Unbilligkeit zur unbeschränkten eigenen Festsetzung der Erbbauzinshöhe (vgl. dazu unten III b).

b) Zu Unrecht beanstandet die Klägerin, daß das Berufungsgericht in der Abhängigkeit einer Neufestsetzung von einer "Vereinbarung" (§ 8 Abs. 3 des Vertrags) ein Anzeichen dafür sieht, für die Bewertung im einzelnen solle ein weiterer Spielraum verbleiben. Diese Erwägung betrifft den Inhalt der Neufestsetzung, nicht deren Verfahren. Sie steht infolgedessen entgegen der Meinung der Anschlußrevision nicht zu dem Umstand in Widerspruch, daß der Sachverständigenausschuß erst nach Scheitern der Vereinbarung zum Zuge kommen konnte (§§ 133, 157 BGB; § 286 ZPO).

c) Wenn die Klägerin als Maßstab für die Erbbauzinshöhe die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und die Lebenshaltungskosten einer bestimmten Verbrauchergruppe anführt oder die Wohnungspreise für viel geeigneter erklärt als den Lebenszuschnitt, so macht das die anderweitige Würdigung des Tatrichters nicht unmöglich, sondern versucht nur in im Revisionsverfahren unbeachtlicher Weise, diese Würdigung durch ihre eigene zu ersetzen. Die als nicht aufgeklärt (§ 286 ZPO) gerügte Bedeutung des Woh-

nungsindex für die Bewertung bebauten Geländes im allgemeinen hat das Berufungsgericht nicht verkannt, sondern ausdrücklich erwogen (BU S. 9); daß es sie unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falles als nicht vorrangig ansieht (aaO), ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Dafür, daß das Berufungsgericht die nahe-
liegende Möglichkeit von Rückwirkungen der Neufestsetzung des Erbbauzinses auf die von der Klägerin gegenüber ihren Wohnungsmietern zu beanspruchenden Mietzinsen verkannt hätte, besteht kein Anhaltspunkt, auch wenn es dazu nicht ausdrücklich Stellung genommen hat; deswegen ist auch hier die Aufklärungsrüge (§ 286 ZPO) unbegründet. Entsprechendes gilt für die Erwägung, daß die Wortfassung des § 8 Abs. 3 die Freiheit der Klausel von einer Genehmigungsbedürftigkeit nach § 3 WährG sicherstellen sollte.

d) Die Berücksichtigung des Interesses des Beklagten an Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung hält die Klägerin deshalb für grundsätzlich irrtümlich, weil im Vertragstext nichts dafür spreche, sondern auf den Lebenshaltungsindex und nicht auf den der Löhne oder Gehälter abgestellt werde. Aber der Wortlaut des Vertrags ist nicht allein entscheidend (§ 133 BGB); die Auslegung des Tatrichters ist auch in dieser Hinsicht aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

e) Auch im übrigen sind Rechtsfehler des angefochtenen Urteils zum Nachteil der Klägerin nicht ersichtlich.

Infolgedessen war die Anschlußrevision als unbegründet zurückzuweisen.

III.

Die Revision des Beklagten hat jedenfalls mit einer Rüge Erfolg.

a) Der Beklagte stellt zur Nachprüfung, ob nicht dem Bodenpreis eine mindestens überwiegende Bedeutung beizumessen sei. Er verweist darauf, daß nach § 8 Abs. 1 des Vertrags der ursprüngliche Erbbauzins nach einem Prozentsatz (4 %) des damaligen Grundstückspreises bemessen worden sei, und rügt Nichtberücksichtigung dieses Umstands bei der tatrichterlichen Vertragsauslegung. Aber das Oberlandesgericht hat diesen Umstand nicht nur im Tatbestand erwähnt, sondern auch bei Prüfung der offenbaren Unbilligkeit die von einem Sachverständigen vorgenommene einseitige Zugrundelegung der Bodenpreisentwicklung (4fache Steigerung) als Verstoß gegen den Sinn- und Zweckgehalt des Vertrags bezeichnet; diese Würdigung ist rechtlich möglich und deshalb für das Revisionsgericht bindend. Der Revision ist zuzugeben, daß das Oberlandesgericht bei seiner Erörterung der für die Neufestsetzung positiv maßgebenden Gesichtspunkte die Bodenpreisentwicklung nicht erwähnt, obwohl es sie vorher (im Rahmen jener Unbilligkeitsprüfung) eine von mehreren zu berücksichtigenden Komponenten der "allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" genannt hat. Ob es diesen Gesichtspunkt dort rechtsirrig

übersehen hat, kann jedoch offen bleiben, da das Berufungsurteil schon aus einem anderen Grund aufgehoben werden muß (unten b).

Unbegründet ist die Rüge, das Berufungsgericht habe nach einem Maßstab entschieden, den die Parteien nicht gewollt haben. Zur Zugrundelegung eines rechnerischen Mittels zwischen zwei möglichen Faktoren, etwa den Lebenshaltungskosten oder den Grundstückspreisen, war das Oberlandesgericht entgegen der Meinung des Beklagten nicht gehalten; dafür, daß es eine solche Möglichkeit nicht gesehen hätte, besteht kein Anhaltspunkt.

Auch die Ausführungen über die mangelnde Eignung der "ausgabefähigen Einnahmen" als Neufestsetzungsmaßstab ergeben nichts Zwingendes gegen die tatrichterliche Würdigung, sondern stellen wiederum nur eine abweichende Würdigung dar, die in diesem Rechtszug nicht zu berücksichtigen ist. Die besondere Lage, in der sich der Beklagte als Eigentümer eines stadtnahen Bauernhofgeländes befand, hat das Berufungsgericht entgegen der Meinung des Beklagten zu seinen Gunsten berücksichtigt, sogar in besonderem Maß. Es hat damit den weiten Spielraum, den es der Neufestsetzung auf Grund seiner Auslegung der Vertragsklausel zumißt, durchaus genutzt. Daß es angesichts des Streits der Parteien darüber, ob und welcher Maßstab von ihnen bei Vertragsschluß gewollt gewesen sei, in Abwägung mehrerer möglicher Festsetzungsmaßstäbe sich schließlich für einen Maßstab entscheidet, den keine der beiden Parteien heute für ausschlaggebend hält, stellt keinen Rechtsfehler dar.

Daß der Grundstückswert in der Zeit zwischen dem Vertragsschluß 1953 und der Neufestsetzung 1967 um mindestens das Vierfache (von 4 auf 16 DM je qm) gestiegen sei, hat das Berufungsgericht ersichtlich unterstellt, aber nicht als entscheidend angesehen, weil es den Grundstückswert nur als einen von mehreren zu berücksichtigenden Wirtschaftsfaktoren gewertet hat. Infolgedessen brauchte es den vom Beklagten dafür erbotenen Beweis nicht zu erheben; § 286 ZPO ist nicht verletzt.

b) Die Revision des Beklagten rügt Verkennung des Begriffs der offenbaren Unbilligkeit im Sinn von § 319 BGB; der Feststellungsbescheid des Sachverständigenausschusses sei nicht offenbar unbillig und daher vom Gericht nicht weiter nachzuprüfen.

Diese Rüge ist begründet.

Eine Entscheidung ist nur dann offenbar unbillig im Sinn von § 319 Abs. 1 BGB, wenn sie den Grundsatz von Treu und Glauben in grober Weise verletzt und wenn sich ihre Fehlsamkeit dem Blick eines sachkundigen und unbefangenen Beurteilers sofort aufdrängen muß (Senatsurteile vom 26. April 1961, V ZR 183/59 S. 10 ff, LM BGB § 317 Nr. 8 mit Nachweisen, und vom 29. Januar 1971, V ZR 97/68).

Das Oberlandesgericht sieht die offenbare Unbilligkeit darin, daß das eine der drei Mitglieder des Sachverständigenausschusses (S. [REDACTED]) seine Berechnung aus-

schließlich und einseitig an einer Bodenpreissteigerung (auf etwa das Vierfache) orientiert, die gleiche Steigerungsrate auf den Erbbauzins (von 0,16 auf 0,65 DM je qm) übertragen und damit erheblich zu hoch gegriffen habe; der dem Feststellungsbescheid des Sachverständigenausschusses zugrunde liegende Kompromiß des Obmannes (Dipl.-Ing. H[REDACTED]) beziehe jene Berechnung als Basis einer Durchschnittsermittlung mit ein und lasse sie damit in dem beanstandeten Bescheid fortwirken.

Dem steht jedoch nach dem zutreffenden Hinweis der Revision gegenüber: Das Berufungsurteil hat unmittelbar zuvor die Bodenpreissteigerung (zwar als alleinigen oder vorrangigen Neufestsetzungsmaßstab abgelehnt, aber) als eine von mehreren zu berücksichtigenden Komponenten ausdrücklich anerkannt. Der einseitigen Bewertung des Erbbauzinses durch das eine Ausschußmitglied nach dem Bodenwert (mit 0,65 DM) stand die vom Berufungsgericht ebenfalls nicht für maßgebend angesehene Bewertung durch das andere Ausschußmitglied (B[REDACTED]) nach dem Wohnungsindex (mit 0,30 DM) gegenüber. Der dann vom Obmann gemachte und (wenn auch nur mit Stimmenmehrheit) angenommene Kompromißvorschlag (0,50 DM) liegt etwa in der Mitte zwischen beiden Bewertungen. Es mag dahinstehen, ob im vorliegenden Fall die Bekanntgabe des Abstimmungsvorgangs und -ergebnisses durch den Ausschuß geboten oder auch nur zweckmäßig war; auch wenn man die so geoffenbarten Einzelheiten berücksichtigt, reicht der festgestellte Sachverhalt zur Annahme einer offenbaren Un-

billigkeit des vom Ausschuß gefundenen, allein maßgebenden Ergebnisses nicht aus.

Nach der rechtsirrtumsfreien Auslegung der Sachverständigenklausel durch den Tatrichter sollte für die Bewertung im einzelnen ein weiter Spielraum bleiben. Wenn man davon ausgeht, daß der Obmann bei seinem dem Feststellungsbescheid zugrunde liegenden Vermittlungsvorschlag ausweislich der Bescheidsbegründung (GA 89 ff, 91) ebenfalls die (jedoch nur mit dem 3fachen statt dem 4fachen bemessene) Steigerung der Bodenpreise zugrunde legte, hat allerdings der Bodenpreisindex im Ausschußbescheid ein Gewicht, das ihm nach der Auffassung des Tatrichters nicht zukommt. Aber einmal hat der Tatrichter selbst den Bodenpreisindex **als zwar nicht allein** oder vorrangig, aber doch in irgendeinem Umfang (als "Komponente") berücksichtigungswert angesehen. Vor allem aber handelt es sich bei der Findung geeigneter Maßstäbe für die Anpassung von Erbbauzinsen auf Grund von Vertragsklauseln, die so allgemein gefaßt sind wie hier, um eine schwierige tatsächliche Frage, die die Berücksichtigung einer Vielzahl von Gesichtspunkten fordert oder doch als vertretbar erscheinen läßt; für ihre Beantwortung lassen sich allgemeine Regeln nicht aufstellen, sie hängt vielmehr von den jeweiligen besonderen Umständen des Einzelfalls ab (vgl. an bisherigen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs: hinsichtlich der Bodenpreise einerseits die Senatsurteile vom 20. März 1964, V ZR 46/63, WM 1964, 561 und vom 10. November 1967, V ZR 105/65, LM ErbbauVO § 9 Nr. 3, anderer-

seits die Senatsurteile vom 18. Oktober 1968, V ZR 63/65, WM 1969, 62, vom 13. Februar 1970, V ZR 63/67, WM 1970, 353, und vom 5. Februar 1971, V ZR 75/70; hinsichtlich der Miet- und Wohnungskosten die genannten Senatsurteile vom 18. Oktober 1968 und 13. Februar 1970 sowie das Senatsurteil vom 14. März 1969, V ZR 174/65; hinsichtlich der Lebenshaltungskosten das Urteil vom 4. März 1964, VIII ZR 214/62, NJW 1964, 1021 und - für einen Grundstücksverkauf auf Rentenbasis - das Senatsurteil vom 22. Januar 1969, V ZR 44/67; wegen der Lohn- und Gehaltsentwicklung das genannte Senatsurteil vom 10. November 1967). Bei dieser Sachlage kann nicht angenommen werden, daß die Unbilligkeit des vom Ausschuß gefundenen Ergebnisses für jeden unbefangenen Sachkenner von Anfang an klar auf der Hand lag.

Aus dem Urteil vom 28. September 1964, II ZR 181/62 (LM BGB § 317 Nr. 9 = WM 1964, 1208) ist nichts anderes zu entnehmen. Dort sollte der Grundstückskaufpreis nach dem Vertrag durch zwei Schätzer als solche, d.h. durch zwei selbständige Schätzungen festgesetzt werden; im vorliegenden Fall dagegen sah der Vertrag eine einheitliche Bewertung durch ein allerdings aus mehreren Personen bestehendes Gremium vor. Dort war das rechnerische Mittel zwischen den beiden Bewertungen genommen worden; im vorliegenden Fall wurde von den beiden bei der Abstimmung im Ausschuß einander gegenüberstehenden Bewertungen (0,50 und 0,65 DM) nur diejenige zugrunde gelegt, die niedriger und deshalb dem Vorwurf unbilliger Grenzüberschreitung nach oben weniger ausgesetzt war. Dort

hatte der Tatrichter als Willen der Vertragsparteien eine Bewertung auf einer mittleren Linie nur bei geringfügigen Schätzungsunterschieden festgestellt (WM aaO S. 1209 unter 3); im vorliegenden Fall dagegen wünschten die Parteien einen weiten Bemessungsspielraum. Dort lag der Unterschied zwischen den beiden gleichermaßen zu berücksichtigenden Sachverständigenbewertungen (60 000 und 162 400 DM) weit höher als im vorliegenden Fall der Unterschied zwischen den beiden sich schließlich gegenüberstehenden Bewertungen (0,50 und 0,65 DM je qm = bei 23516 qm insgesamt 11 758 und 15 285 DM; das entspricht im Verhältnis zu dem zuletzt festgesetzten Erbbauzins - 0,22 DM - Erhöhungsbeträgen von 0,28 und 0,43 DM = insgesamt 6 584 und 10 112 DM). Infolgedessen kann im vorliegenden Fall anders als in dem vom II. Zivilsenat entschiedenen nicht gesagt werden, daß entweder beide Schätzungen oder jedenfalls eine von ihnen offenbar unbillig sein müssen.

Hiernach ist die Neufestsetzung im Bescheid des Ausschusses vom 19. Juni 1967 entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts nicht offenbar unbillig.

Infolgedessen hängt die Entscheidung des Rechtsstreits von der vom Oberlandesgericht offen gelassenen Frage ab, ob die gerichtliche Nachprüfung der Sachverständigenbewertung nur beschränkt auf offenbare Unbilligkeit oder in vollem Umfang zulässig ist.

In welchem Umfang der Sachverständigenbescheid vom Gericht nachzuprüfen ist, hängt von der Auslegung der einschlägigen Vertragsklausel (§ 3 Abs. 4) ab. Eine Schiedsgerichtsvereinbarung (Schiedsklausel), wonach der Sachverständigenausschuß die Frage der Erbbauzinserhöhung bindend anstelle des staatlichen Gerichts und damit ohne dessen Nachprüfung entscheiden sollte, ist die Klausel ersichtlich nicht. In Betracht kommt vielmehr eine Schiedsgutachtensvereinbarung, wovon auch Gerichte und Parteien bisher ausgegangen sind: bei einer solchen Vereinbarung besteht die Aufgabe des Sachverständigen darin, Tatbestandselemente festzustellen, gegebenenfalls auch sie rechtlich einzuordnen, aber mit der Möglichkeit einer gerichtlichen Nachprüfung (Senatsurteil vom 18. Februar 1955, V ZR 110/53, LM ZPO § 1025 Nr. 8; Urteil des VIII. Zivilsenats BGHZ 48, 25, 29/31). Wenn die Schiedsgutachtensvereinbarung nichts anderes ergibt, so beschränkt sich die gerichtliche Nachprüfung darauf, ob das Schiedsgutachten (hier der Feststellungsbescheid) offenbar unbillig ist (§ 319 Abs. 1 BGB); diese Rechtslage nimmt für den vorliegenden Fall das Landgericht an. Die Vertragsparteien können das Schiedsgutachten jedoch einer weitergehenden Nachprüfung unterstellen; gegen eine rechtsgeschäftliche Abweichung von § 319 Abs. 1 BGB nach dieser Richtung bestehen keine Bedenken. Ob die Parteien es im vorliegenden Fall getan haben, hängt wiederum von der Auslegung der Sachverständigenklausel ab. Der Umstand, daß sie dort die Möglichkeit gerichtlicher Nachprüfung in zeitlicher Hinsicht (durch eine Ausschlußfrist von 4 Wochen) beschränkt haben,

13

ergibt für sich allein noch nichts Stichhaltiges dafür, daß sie sie in inhaltlicher Beziehung über die gesetzliche Regel hinaus haben erweitern wollen.

Die Klägerin hat jedoch, worauf sie in der Begründung ihrer Anschlußrevision hinweist, in den Tatsacheninstanzen behauptet und unter Zeugenbeweis gestellt, daß die Parteien bei Vertragsabschluß den Willen gehabt (und, wie ersichtlich gemeint, auch erklärt) hätten, die Entscheidung des Sachverständigenausschusses solle der unbeschränkten Nachprüfung durch das Gericht unterliegen. Schon deshalb, weil dieser Beweis nicht erhoben ist, kann das Revisionsgericht die Auslegungsfrage nicht entscheiden.

Infolgedessen muß insoweit, als das Oberlandesgericht zum Nachteil des Beklagten erkannt hat, sein Urteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen werden.

IV.

Über die Kosten konnte hier nur entsprechend dem Umfang der Anschlußrevision entschieden werden (§§ 91, 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO).

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell