

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 175/87

URTEIL

Verkündet am:
14. Oktober 1988
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Karl W [REDACTED], M [REDACTED]straße 7 a, A [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Antonie K [REDACTED], G [REDACTED]straße 1, A [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1988 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Eckstein, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 27. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 27. Mai 1987 wird auf seine Kosten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Zahlungsverurteilung wie folgt lautet:

Der Beklagte wird verurteilt, nach Zustandekommen des Kaufvertrags 380.070,60 DM an die Klägerin zu zahlen Zug um Zug gegen die Auflassungserklärung der Klägerin und die Bewilligung der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch in notarieller Form.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Rechtsvorgängerin der Klägerin bestellte durch notariellen Vertrag vom 5. Juli 1983 an einem ihr gehörenden Grundstück dem Beklagten ein Erbbaurecht für die Zeit bis zum 30. Juni 2062. Wie in diesem Vertrag vorgesehen, errichtete der Beklagte auf dem Grundstück eine Wohnanlage und



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

teilte durch notarielle Erklärung vom 2. Dezember 1965 das Erbbaurecht in 36 Wohnungserbbaurechte auf, von denen er 35 am 10. Dezember 1965 verkaufte; das restliche Wohnungserbbaurecht mit einem Erbbaurechtsanteil von 38,43/1000 behielt er selbst.

In Ziffer V. des Erbbaurechtsvertrages vom 5. Juli 1963 ist folgendes vereinbart:

"Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Erbbaugrundstück auf Verlangen des Eigentümers jederzeit zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Verlangens käuflich zu erwerben.

... Die Vertragsteile verpflichten sich, bei einer etwaigen Veräußerung des Erbbaurechts oder des Erbbaugrundstückes ihre Rechtsnachfolger an diesen Vertrag zu binden mit der Maßgabe, daß diese gehalten sind, auch ihre Rechtsnachfolger jeweils in gleicher Weise zu verpflichten."

Die notariellen Kaufverträge vom 10. Dezember 1965 enthalten jeweils unter Ziff. VI. 8. u.a. folgende Bestimmungen:

"Der Käufer tritt hiermit in sämtliche Verpflichtungen aus der ursprünglichen Erbbaurechtsvertragsurkunde, soweit der veräußerte Miterbbaurechtsanteil betroffen ist, in Entlastung des Verkäufers ein. Der gegenwärtige Käufer wird seinem Rechtsnachfolger diese Verpflichtung in der Weise auferlegen, daß dieser gehalten ist, seine Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden."

Im Jahr 1983 verlangte die Klägerin von den Wohnungseigentümern den Ankauf des ihrem jeweiligen Erbbaurechtsanteil entsprechenden Miteigentumsanteils an dem Grundstück. Mit Ausnahme des Wohnungseigentümers G■■■, der einen Miteigentumsanteil von 25,46/1000 zum Preis von 13.559 DM kaufte, lehnten die Wohnungseigentümer das Verlangen mit der Begründung ab, daß sie von einer Ankaufsverpflichtung nichts wüßten und der Beklagte eine solche nicht wirksam auf die damaligen Käufer der Wohnungserbbaurechte übertragen habe. Daraufhin forderte die Klägerin 1984 den Beklagten zum Ankauf des ihr verbliebenen Miteigentumsanteils von 974,54/1000 zum Preis von 481.441 DM auf; bei dieser Preisbemessung ging sie von dem auf ihre Veranlassung im Dezember 1983 vom Gutachterausschuß der Stadt A■■■■■ ermittelten Verkehrswert für das Gesamtgrundstück von 495.000 DM aus. Der Beklagte weigerte sich, dem nachzukommen.

Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin in erster Instanz beantragt, den Beklagten zu verurteilen, in notarieller Form ein Angebot auf Abschluß eines Kaufvertrags abzugeben, wonach er sich verpflichte, einen 974,54/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben; hilfsweise hat sie den Antrag darauf gerichtet, daß der Beklagte in notarieller Form die Annahme eines in notarieller Form abzugebenden entsprechenden Angebots der Klägerin zu erklären habe. Außerdem hat die Klägerin beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 481.441 DM Zug um Zug gegen Auflassungserklärung und Eintragungsbewilligung der Klägerin zu verurteilen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsverfahren hat die Klägerin ihre erstinstanzlichen Anträge wiederholt und weitere Hilfsanträge gestellt; diese sind zum Teil nur auf einen anderen Kaufpreis gerichtet, zu anderen Teilen sind sie auf ein Ankaufsverlangen hinsichtlich des gesamten Grundstücks oder hinsichtlich eines Miteigentumsanteils von 38,43/1000 abgestellt. Das Oberlandesgericht hat der Klage, soweit sie auf den Abschluß eines Kaufvertrages zielt, im wesentlichen nach Maßgabe des ersten Hilfsantrages stattgegeben und den Beklagten verurteilt, in notarieller Form die Annahme des in notarieller Form abzugebenden Angebots der Klägerin zu erklären, an den Beklagten einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 974,54/1000 zum Kaufpreis von 380.070,60 DM zu veräußern. Des weiteren hat es den Beklagten verurteilt, Zug um Zug gegen die Auflassungserklärung der Klägerin 380.070,60 DM an die Klägerin zu bezahlen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision bleibt in der Sache ohne Erfolg.

A. Verurteilung zum Abschluß eines Kaufvertrags

I. Der Senat versteht, wie in der Revisionsverhandlung erörtert worden ist, in Übereinstimmung mit den Parteien den ersten Hilfsantrag der Klägerin und das ihm stattgebende Berufungsurteil dahin, daß hierdurch der vollständige Wortlaut

des zwischen den Parteien abzuschließenden Kaufvertrags festgelegt sein soll. Daß nicht unmittelbar auf Annahme eines bereits in notarieller Form erklärten Angebots geklagt wird, ist unter dem Gesichtspunkt des Rechtsschutzinteresses unschädlich, da der Vertragsinhalt - jedenfalls der Kaufpreis - in dem Erbbaurechtsvertrag noch nicht vollständig festgelegt war (BGHZ 97, 147, 149 f).

II. Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Gemessen an den in BGHZ 68, 1 ff und 75, 15 ff aufgestellten Grundsätzen habe der Beklagte, der als Bauträger tätig gewesen sei, durch den Erbbaurechtsvertrag vom 5. Juli 1973 rechtswirksam eine Ankaufsverpflichtung übernommen. Seine wirtschaftliche Bewegungsfreiheit sei dadurch schon deshalb nicht eingeschränkt worden, weil er zur Weitergabe dieser Verpflichtung berechtigt gewesen sei; überdies werde der Erbbauzins nicht von ihm, sondern von den einzelnen Wohnungseigentümern entrichtet.

Die Ankaufsverpflichtung gelte für den Beklagten nach wie vor, weil er mit den Wohnungskäufern keine wirksame Schuldübernahme vereinbart habe. Die Aufnahme der Kaufverpflichtung in die am 10. Dezember 1965 in einem Sammeltermin abgeschlossenen 35 Kaufverträge sei nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ohne Erläuterung oder auch nur Bekanntgabe lediglich durch pauschale Verweisung auf den Erbbaurechtsvertrag erfolgt; sie sei daher als rechtsmißbräuchliche und unwirksame Überraschungsklausel anzusehen. Mangels wirksamer Übernahme durch die Ersterwerber habe die Ankaufsverpflichtung bei späteren Weiterverkäufen nicht weitergegeben werden

können. Der Inanspruchnahme des Beklagten stehe nicht entgegen, daß die Klägerin ihm nicht mehr sämtliche Miteigentumsanteile übertragen könne; denn mit der Veräußerung des Anteils von 25,46/1000 habe die Klägerin nur das verwirklicht, was der Beklagte ihr habe ermöglichen müssen.

Als Kaufpreis für den 974,54/1000 Miteigentumsanteil habe der Beklagte 380.070,60 DM zu entrichten. Dieser Betrag errechne sich anteilmäßig aus dem Betrag von 390.000 DM, der nach dem Gutachten des gerichtlich bestellten Sachverständigen als Verkehrswert für das gesamte Grundstück zur Überzeugung des Gerichts feststehe. Die Belastung des Grundstücks mit dem Erbbaurecht schmälere den Kaufpreis nicht, weil die Klägerin von den Erwerbern der Teilerbbaurechte den ermittelten Verkehrswert hätte verlangen können und der Beklagte die Unwirksamkeit der Übertragung der Ankaufsverpflichtung auf die Wohnungserwerber zu vertreten habe.

III. Dagegen wendet sich die Revision jedenfalls im Ergebnis ohne Erfolg.

1. Wie aus dem Gesamtzusammenhang der Ausführungen des Berufungsgerichts zu entnehmen ist, hat es die in dem Erbbaurechtsvertrag vom 5. Juli 1963 begründete Ankaufsverpflichtung dahin ausgelegt, daß der Beklagte hieraus trotz der (damals schon in Aussicht genommenen) Bildung und Weiterveräußerung von Wohnungserbbaurechten der Klägerin gegenüber dann verpflichtet bleiben sollte, wenn die Ankaufsverpflichtung von ihm nicht wirksam an die Erwerber der Wohnungserbbaurechte weitergegeben wurde. Diese

Auslegung ist möglich und damit für das Revisionsgericht bindend; sie wird von der Revision auch nicht angegriffen.

Gleiches gilt für die weitere Auslegung des Berufungsgerichts, daß sich durch eine Veräußerung einzelner Miteigentumsanteile an Erwerber von Wohnungserbbaurechten von seiten der Klägerin an der festgestellten Verpflichtung des Beklagten nichts ändern sollte.

2. Im Ergebnis ohne Erfolg bekämpft die Revision die Ansicht des Berufungsgerichts, bei der Ermittlung des "Verkehrswerts" des Erbbaugrundstücks (im Zeitpunkt des Ankaufverlangens), der in der Ankaufsklausel als für die Bestimmung des Kaufpreises maßgebend bezeichnet worden ist, sei die Belastung des Grundstücks mit dem Erbbaurecht unberücksichtigt zu lassen.

a) Den Ausführungen des Berufungsgerichts ist allerdings nicht eindeutig zu entnehmen, ob es auch insoweit eine Vertragsauslegung vorgenommen oder sich lediglich den Darlegungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen Bader angeschlossen hat. Letzteres wäre fehlerhaft, da es hierbei nicht um eine Sachverständigenfrage geht, sondern um die Auslegungsfrage, was die Parteien bei Vertragsabschluß unter dem "Verkehrswert" verstanden haben (vgl. auch Macke, NJW 1977, 2233, 2235). Es kann indes auf sich beruhen, ob das Berufungsgericht die erforderliche Vertragsauslegung vorgenommen hat. Denn wenn dies nicht der Fall sein sollte, so ist der Senat, da weitere tatsächliche Feststellungen hierzu ersichtlich nicht mehr in Betracht kommen, berechtigt, die Auslegung selbst vorzunehmen (BGHZ 65, 107, 112); die eigene

Auslegung aber führt bei Berücksichtigung von Sinn und Zweck der Anpassungsklausel ebenfalls zu der vom Berufungsgericht vertretenen Auffassung:

Der Verkehrswert eines Grundstücks, auf den hier in der Anpassungsklausel ohne weitere Präzisierung abgestellt wird, wird generell durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (so die über ihren unmittelbaren Anwendungsbereich im Rahmen der §§ 192 ff BauGB hinaus anerkannte Definition in § 194 BauGB). Danach wäre die durch das Erbbaurecht bedingte Belastung zu berücksichtigen, wie dies grundsätzlich auch der Ansicht des Sachverständigen Bader entspricht. Ein Zirkelschluß ist dagegen dessen weitere Überlegung, der sonst gebotenen Berücksichtigung eines bestehenden Erbbaurechts bedürfe es deshalb nicht, weil diese Belastung durch die vereinbarte Ankaufsverpflichtung ausgeglichen werde. Diese Überlegung könnte allenfalls dann zutreffen, wenn die Ankaufsklausel den Erbbauberechtigten zum Ankauf gegen Zahlung eines Kaufpreises verpflichtet, der das Bestehen des Erbbaurechts außer Betracht läßt, was indes erst durch Auslegung festzustellen ist. Im übrigen weist die Revision auch zutreffend darauf hin, daß im Hinblick auf die vielfältigen Unsicherheiten, die mit der Durchsetzung - möglicherweise gegen eine Vielzahl von Teilrechtserwerbern - einer bestehenden Ankaufsverpflichtung verbunden sein können, kaum eine Kompensation angenommen werden könnte.

Ohne nähere Anhaltspunkte dafür kann indes nicht davon ausgegangen werden, daß die dargelegten Grundsätze auch im Rahmen der Vereinbarung einer Ankaufsverpflichtung zwischen Eigentümer und Erbbauberechtigtem dem Parteiwillen entsprechen. Denn, wie gerichtsbekannt und im Schrifttum auch schon vielfach erörtert worden ist, sind im allgemeinen bei einem Verkauf an den Erbbauberechtigten andere Preise zu erzielen als bei einem Verkauf an Dritte (s. etwa - auch zum folgenden - Macke, NJW 1977, 2233, 2235; Demmer NJW 1983, 1636, 1637; Uibel, NJW 1979, 24; Brückner/Noack, NJW 1971, 736). Bei einer Veräußerung an Dritte wirkt sich die Belastung des Grundstücks mit dem Erbbaurecht - jedenfalls solange dieses Recht noch nicht seinem Ende entgegengeht - vor allem deshalb in ganz entscheidendem Maße wertmindernd aus, weil generell der Anstieg der Erbbauzinsen in den letzten Jahrzehnten erheblich hinter dem Anstieg der Grundstückspreise zurückgeblieben ist und der Erbbauzins, den der Grundstückskäufer erhält, daher nicht der Rendite entspricht, die sonst aus dem Grundstückswert zu erzielen wäre. Ein Interesse an dem Kauf des Grundstücks zu einem höheren Preise besteht dagegen bei dem Erbbauberechtigten selbst, weil nach dem Entstehen eines Eigentümer-Erbbaurechts dieses Recht wirtschaftlich keine wertmindernde Belastung des Grundstücks mehr darstellt und der Käufer nicht gehindert ist, seinerseits den vollen Grundstückswert zu realisieren. Gerade hierin ist der Grund für die Vereinbarung einer Ankaufsklausel im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zu erblicken: Durch die Sicherung der Möglichkeit eines Verkaufs des Erbbaugrundstücks an den Erbbaurechtsnehmer soll zugleich - im Fall des Verkaufs - für den Grundstückseigentümer ein Erlös gesichert werden, den er auf dem allgemeinen

Grundstücksmarkt nicht erzielen könnte, den andererseits aber der Erbbaurechtsnehmer auch bei freiwilligem Ankauf üblicherweise zu entrichten hätte.

Von dieser, auch für den Erbbaurechtsnehmer offenkundigen, vertragstypischen Interessenlage ist auch im vorliegenden Fall auszugehen und mangels konkreter Anhaltspunkte, die für etwas anderes sprechen könnten, daher die zwischen den Parteien vereinbarte Ankaufsklausel dahin zu verstehen, daß bei der Ermittlung des Verkehrswerts die Belastung des Grundstücks durch das Erbbaurecht außer Betracht bleiben sollte.

3. Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei der Fall eingetreten, daß der Beklagte die Ankaufsverpflichtung nicht wirksam an die Erwerber der einzelnen Wohnungserbbaurechte weitergegeben habe. Das Berufungsgericht hat als erwiesen angesehen, daß die Ankaufsverpflichtung, die in den abgeschlossenen, insoweit gleichlautenden 35 Kaufverträgen nicht ausdrücklich erwähnt, sondern nur im Wege der allgemeinen Verweisung auf die nach dem Erbbaurechtsvertrag bestehenden Verpflichtungen in die Kaufverträge einbezogen worden ist, nicht individuell vereinbart, den Käufern erläutert oder ihnen sonstwie bekanntgegeben worden ist. Daß auf dieser Grundlage das Berufungsgericht die Übernahme der Ankaufspflicht wegen nur formularmäßiger Regelung in den Erwerbsverträgen als eine rechtsmißbräuchliche und somit unwirksame Überraschungsklausel angesehen hat, steht in vollem Einklang mit dem Senatsurteil BGHZ 75, 15, 20 ff. An der Beurteilung würde sich auch nichts ändern, wenn der Erbbaurechtsvertrag den

Erwerbern vor Abschluß der Erwerbsverträge zur Kenntnis gebracht worden wäre; denn bei dem Erbbaurechtsvertrag handelt es sich um einen Vertrag mit zahlreichen und inhaltlich unterschiedlichen Bestimmungen, so daß zur Erschließung des Sinngehalts der in dem Erwerbsvertrag enthaltenen Verweisung gleichwohl eine Erläuterung erforderlich gewesen wäre. Auf den von der Revision als übergangen gerügten Beweisantrag hierzu kommt es daher nicht an.

Auch die weiteren Verfahrensrügen der Revision hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

Entgegen der Ansicht der Revision vermag der Senat in diesem Zusammenhang auch keinen Verstoß gegen den in Art. 20 GG verankerten Grundsatz des Vertrauensschutzes und gegen Art. 14 GG zu erkennen:

Die Revision stützt ihre Ansicht darauf, daß die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, wonach auch in notariellen Verträgen gewisse Klauseln wegen nur formularmäßiger Regelung als unwirksame Überraschungsklauseln anzusehen seien, erst mit dem Urteil BGHZ 62, 251 vom 27. März 1974 begonnen habe und daher keine Anwendung finden dürfe auf Sachverhalte, die sich lange davor - hier im Jahr 1965 - abgespielt hätten. Jedenfalls entziehe die Beurteilung eines Vertrages als unwirksam, der nach der zur Zeit seines Abschlusses herrschenden Rechtsprechung als wirksam angesehen worden wäre, dem Betroffenen eine erworbene Rechtsposition.

Auch nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts können indes die in der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über die rückwirkende Änderung von Gesetzen nicht ohne weiteres auf vergleichbare Wirkungen von Änderungen der Rechtsprechung übertragen werden, da die Gerichte nicht schlechthin an eine Rechtsprechung gebunden werden können, wenn sich diese als nicht mehr haltbar erweist (BVerfGE 59, 128, 165). Jedenfalls im Bereich der Zivilgerichtsbarkeit verbietet sich eine solche Übertragung; ihr steht entgegen, daß die Berücksichtigung des Vertrauens einer Partei in die bisherige Rechtsprechung den Anspruch des Gegners auf die Anwendung des richtigen Rechts verletzen würde (BGH Urt. v. 2. Dezember 1976, VII ZR 88/75, NJW 1977, 375 = LM BGB § 203 Nr. 17 m.w.N.; vgl. auch Hagen, DNotZ 1985, Sonderheft zum 22. Deutschen Notartag S. 43 ff; Götz in Bundesverfassungsgericht und Grundgesetz, 1976 S. 421, 450 f). Eine andere Frage ist, ob ein Rechtsprechungswandel einen der Anpassungsmechanismen auslösen kann, die das bürgerliche Recht für unvorhergesehene Einwirkungen auf bestehende Vertragsverhältnisse bereithält (s. dazu die Ausführungen unter 4. und 5.).

4. Die in dem Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Anpassungsklausel ist rechtswirksam. Der Senat hält insoweit an den Grundsätzen fest, die er, gestützt auf die §§ 138, 139 und 242 BGB, in BGHZ 68, 1 und 75, 15 sowie dem Urteil vom 22. Februar 1980, V ZR 135/76, WM 1980, 877 - unter Berücksichtigung auch gegenteiliger Stimmen im Schrifttum - entwickelt hat (zustimmend BGB-RGRK/Räfle, 12. Aufl. ErbbauVO § 1 Rdn. 81; Staudinger/ Ring, BGB 12. Aufl. ErbbauVO § 2 Rdn. 36; MünchKomm/ v. Oefele, BGB 2. Aufl.

ErbbauVO § 2 Rdn. 40, 41; Ingenstau, ErbbauVO 6. Aufl. § 2 Rdn. 74; Knothe, Das Erbbaurecht, 1987 S. 205 ff; Linde in Linde/Richter, Erbbaurecht und Erbbauzins in Recht und Praxis Rdn. 174; Hönn, NJW 1977, 2073). Gegenstand dieser Urteile waren ebenfalls Sachverhalte, in denen es um eine Ankaufsverpflichtung zum vollen Grundstückswert ohne Berücksichtigung der Belastung durch das Erbbaurecht ging (so war in dem dem Urteil vom 22. Februar 1980 zugrundeliegenden Fall die Ankaufsklausel ausdrücklich abgestellt auf den "ortsüblichen Verkehrswert des Grundstücks" im Zeitpunkt des Ankaufsverlangens entsprechend dem bei Vertragsabschluß gegebenen Zustand - "Baurohland" -); auch sollte in den Fällen BGHZ 68, 1 und 75, 15 ebenso wie im vorliegenden Fall der ursprüngliche Erbbaurechtsnehmer das Erbbaurecht aufteilen und die Teilrechte weiter übertragen. Dagegen kann anders als in den letztgenannten beiden Fällen hier nicht davon ausgegangen werden, daß der Erbbaurechtsnehmer von sich aus die Ankaufsverpflichtung vorgeschlagen hat; auf diesen Gesichtspunkt ist in den beiden Urteilen jedoch nur unterstützend abgestellt worden.

Der vorliegende Fall weist gegenüber den Sachverhalten, über die der Senat bisher zu befinden hatte, allerdings die weitere Besonderheit auf, daß die in Anspruch genommene Person nicht mehr selbst Erbbauberechtigter ist, sondern das Erbbaurecht weiterveräußert und der Beklagte somit einen Kaufpreis zu entrichten hat, den sonst die Klägerin von jemandem, der nicht selbst Inhaber des Erbbaurechts ist, nicht erzielen könnte (anders liegt es nur hinsichtlich derjenigen Wohnungseinheit, die der Beklagte behalten hat). Maßgebend ist insoweit jedoch, daß nach der Auslegung des Berufungs-

gerichts die Inanspruchnahme des Beklagten nur deshalb möglich ist, weil dieser entgegen der ihm vertraglich obliegenden Verpflichtung die Ankaufsverpflichtung bei der Veräußerung der einzelnen Wohnungserbbaurechte nicht (wirksam) an die Erwerber weitergegeben hat. Eine auf diesen Fall beschränkte Fortdauer der Ankaufsverpflichtung ist ebenfalls nicht generell als sittenwidrig anzusehen. Ihre praktische Auswirkung besteht darin, daß - unabhängig von der Frage eines Verschuldens - das Risiko der wirksamen Weitergabe der Ankaufsverpflichtung dem ursprünglichen Erbbaurechtsnehmer auferlegt wird. Dies ist im Hinblick darauf, daß der Abschluß der Veräußerungsverträge allein Sache des Erbbaurechtsnehmers ist und der Grundstückseigentümer keinen Einfluß darauf nehmen kann, keine anstößige Regelung. Auch die konkreten Umstände des vorliegenden Falles rechtfertigen unter diesem Gesichtspunkt weder eine andere Beurteilung der Wirksamkeit der getroffenen Vereinbarung noch den Einwand unzulässiger Rechtsausübung. Der Beklagte macht zwar geltend, daß der verlangte Ankauf seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit übersteige. Darauf kann es aber jedenfalls dann nicht ankommen, wenn, wie im vorliegenden Fall, der in Anspruch Genommene das Erbbaurecht im Rahmen seines Geschäftsbetriebes als Bauträger zum Zweck der Bebauung und Weiterveräußerung erworben hatte, ihm gegenüber daher die soziale Zweckbestimmung der Erbbaurechtsverordnung nicht zum Tragen kommt.

Unter sonstigen Gesichtspunkten sind, gemessen an den vom Senat aufgestellten Grundsätzen, ebenfalls keine Wirksamkeitsbedenken oder Bedenken gegen die Zulässigkeit der Rechtsausübung zu erheben. Insbesondere ist die Dauer der

Bindung noch nicht als unzumutbar lang anzusehen; daß die Ankaufsklausel keine angemessene Frist vorsieht, die den Verpflichteten in die Lage versetzt, die erforderlichen Geldmittel zu beschaffen, ist im Hinblick auf den seit Stellung des Ankaufsverlangens inzwischen verflossenen Zeitraum unschädlich.

5. Auch die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage stehen dem Klagebegehren nicht entgegen. Das starke Ansteigen der Grundstückspreise seit Abschluß des Erbbaurechtsvertrags rechtfertigt keinen Eingriff in die vertraglich getroffene Regelung, weil diese Wertsteigerung auch dem Käufer zugute kommt, also keine Diskrepanz zwischen Leistung und Gegenleistung bewirkt. Daß im vorliegenden Fall der Käufer nicht mehr, wie an sich nach dem Vertrag beabsichtigt, Erbbaurechtsnehmer ist (abgesehen von einem einzigen Wohnungserbbaurecht) und daher die Auswirkungen der Belastungen des Grundstücks mit den Wohnungserbbaurechten zu tragen hat, ist eine Folge des von ihm, wie dargelegt, übernommenen Risikos. Unter dieses Risiko fällt auch die Verschärfung der Rechtsprechung zu formularmäßigen Regelungen in notariellen Verträgen. Da die Weitergabe der Ankaufspflichtung an künftige Erbbaurechtserwerber nicht die Sphäre der Klägerin, sondern allein diejenige des Beklagten betrifft, wäre es auch nicht gerechtfertigt, aus Störungen, die in diesem Bereich eintreten, eine Vertragsanpassung - welchen Inhalts auch immer - zu Lasten der Klägerin herzuleiten. Sonstige Umstände, die in diesem Zusammenhang von Bedeutung sein könnten, hat die Revision nicht dargetan und sind auch nicht ersichtlich.

B. Verurteilung zur Zahlung des Kaufpreises

Es ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, daß die Klägerin mit ihrer auf den Abschluß eines Kaufvertrags gerichteten Klage auch bereits die Klage auf Zahlung des Kaufpreises verbunden hat (Senatsurt. v. 18. April 1986, V ZR 32/85, NJW 1986, 2820, 2821 = WM 1986, 1155, 1156; BGHZ 98, 130, 134 f). Wenn jedoch, wie hier, der Vertrag, aus welchem zugleich auf Erfüllung geklagt wird, nicht schon mit der Rechtskraft des Urteils zustande kommt (im Gegensatz etwa zu dem Fall des vorerwähnten Urteils vom 18. April 1986), so ist dann im Urteilstenor zum Ausdruck zu bringen, daß zur Erfüllung nur unter der Bedingung des künftigen Zustandekommens des Kaufvertrags verurteilt wird (BGHZ 98, 130, 134; vgl. auch das Urt. BGH v. 21. November 1974, III ZR 126/72, NJW 1975, 443, 444 letzter Absatz). Nach der Fassung des Tenors des angefochtenen Urteils bestünde dagegen die Gefahr einer Vollstreckung der Verurteilung zur Zahlung von 380.070,60 DM allein auf Grund einer Auflassungserklärung der Klägerin, aber unabhängig vom Zustandekommen des Kaufvertrags. Der Tenor ist daher entsprechend zu ergänzen.

Außerdem berücksichtigt das angefochtene Urteil entgegen § 308 ZPO nicht, daß nach dem eigenen Antrag der Klägerin die von ihr zu erbringende Zug-um-Zug-Leistung nicht nur in der Auflassungserklärung bestehen, sondern auch die Eintragungsbewilligung umfassen soll.

C. Nach alledem ist - unter Vornahme der gemäß den Ausführungen unter B. erforderlichen Anpassungen des angefoch-

tenen Urteils - die Revision des Beklagten mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hagen

Dr. Eckstein

Vogt

Räfle

Wenzel