

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 133 C; ErbbauVO § 1

Zur Auslegung der Verpflichtung, ein Erbbaurecht
für ein Parkhochhaus zu bestellen.

BGH, Urt.v.14. März 1975 - V ZR 184/72 - OLG Nürnberg
LG Nürnberg-Fürth

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 184/72

Verkündet am
14. März 1975

W e r n e r

in dem Rechtsstreit

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Firma A [REDACTED] GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Theo K [REDACTED],
F [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Stadt F [REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister S [REDACTED],
F [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED], Rathaus,

Beklagte, Widerklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED] und
Prof.Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 1975 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr.Mattern,
Offterdinger, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für R e c h t erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg
vom 27. September 1972 im Kostenpunkt und insoweit
aufgehoben, als die Berufung der Klägerin zurückge-
wiesen ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten
Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten
des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.

von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 11. Juli 1967,
der auf notarielle Urkunden vom 27. Mai 1966 und 20.
Oktober 1966 Bezug nimmt, bestellte die beklagte Stadt
der klagenden GmbH ein Erbbaurecht an einem Grundstück
von 2695 qm (Flur Nr. 1401/284, Hauptgrundstück) und an
einer noch wegzuvermessenden Teilfläche von 200 qm eines
weiteren Grundstücks (Flurstück 1401/283, Nebengelände)
mit dem Recht und der Pflicht, auf dem Gelände binnen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

drei Jahren „ein Parkhaus mit mindestens 150 Stellplätzen“ und eine Tankstelle zu errichten sowie den nichtbebauten Geländeteil als Hofraum zu benutzen. Der Vertrag wurde hinsichtlich des Hauptgrundstücks alsbald im Grundbuch vollzogen; hinsichtlich des Nebengeländes stehen Vermessung und Grundbuchvollzug noch aus.

Das von der Klägerin gewünschte Einverständnis mit der Einplanung eines Großraumladens wurde vom Stadtrat der Beklagten im August und Dezember 1967 verweigert. Baugesuche der Klägerin vom März und April 1968, die im Keller des Parkhauses eine Gaststube mit Kegelbahn und im Erdgeschoß in erster Linie Läden mit Büro und Lagerräumen, hilfsweise ebenfalls Kraftfahrzeugstellplätze vorsahen, wurden von der Beklagten im Oktober 1968 abgelehnt; die verwaltungsgerichtliche Anfechtungsklage der Klägerin hiergegen blieb in drei Instanzen erfolglos.

Durch Schreiben vom 19. Dezember 1968 und 20. Januar 1969 erklärte die Beklagte die Kündigung des Vertragswerks, fürsorglich den Rücktritt von ihm, sowie seine Anfechtung wegen Irrtums und arglistiger Täuschung.

Auf die Klage hat das Landgericht festgestellt, daß diese Erklärungen unwirksam sind. Auf die Eventualwiderklage hat es festgestellt, daß die Klägerin auf Grund des Vertragswerks nicht berechtigt ist, auf dem Hauptgrundstück andere Anlagen zu errichten als ein

Parkhochhaus, das ausschließlich Kraftfahrzeugstellplätze sowie eine Tankstelle nebst zwei Pflegediensträumen enthält.

Das Oberlandesgericht hat die Berufungen beider Parteien dagegen zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter. Die Beklagte hat ihre Widerklage in der Hauptsache für erledigt erklärt, weil das umstrittene Erbbau-recht während des Revisionsverfahrens (1973) durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auf sie übergegangen sei; sie beantragt gerichtliche Erledigungserklärung, fürsorglich Zurückweisung der Revision. Die Klägerin hat der Erledigungserklärung widersprochen, weil die Widerklage von vornherein unbegründet gewesen sei.

Entscheidungsgründe

A.

Erklärt in der Revisionsinstanz der Kläger den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt, während der Beklagte weiterhin Klagabweisung beantragt, so hat das Revisionsgericht zu prüfen, ob die Klageforderung bis zu dem die Erledigung begründenden unbestrittenen Ereignis bestanden hat oder nicht; dies gilt jedenfalls dann, wenn der Beklagte

ein berechtigtes Interesse an einem richterlichen Ausspruch darüber hat, daß die Klageforderung auch bis zu dem die Erledigung begründenden Ereignis nicht bestanden habe (Urteil vom 25. November 1964, V ZR 187/62, NJW 1965, 537). So liegt der Fall hier. Obwohl die Klägerin inzwischen das Erbbaurecht durch Zwangsversteigerung verloren hat, hat sie noch jetzt ein rechtlich schutzwürdiges Interesse daran, daß die Widerklage abgewiesen und dadurch rechtskraftfähig festgestellt wird, sie sei auf Grund des Erbbaurechts, solange es ihr zustand, zur Errichtung auch anderer Anlagen berechtigt gewesen als eines Parkhochhauses, das ausschließlich Kraftfahrzeugstellplätze sowie eine Tankstelle nebst zwei Pflegediensträumen enthält. Infolgedessen hat das Revisionsgericht darüber zu entscheiden, ob die Widerklage bis zum Erledigungsereignis (Zwangsversteigerung) begründet gewesen ist.

B.

Dies wird vom Berufungsgericht bejaht: Es entnimmt aus Wortlaut und Entstehungsgeschichte des Vertragswerks, daß die Klägerin - abgesehen von einer Tankstelle nebst zwei Pflegediensträumen - nur zur Errichtung eines Parkhochhauses berechtigt gewesen sei, das ausschließlich Kraftfahrzeugstellplätze enthalte. Die Beklagte habe nicht nachträglich einer einschlägigen Änderung des Verwendungszwecks verbindlich zugestimmt. Der Geschäftsführer der Klägerin sei sich auch in der Folgezeit bewußt gewesen, daß eine Mehrzwecknutzung nur auf Grund einer entsprechenden Vertragsänderung möglich sein würde. Deshalb komme es

nicht darauf an, was im allgemeinen unter dem Begriff Parkhaus zu verstehen, ob und in welchem Umfang eine Nebennutzung sonst allgemein üblich sei. Die Zustimmungsweigerung der Beklagten habe weder gegen Treu und Glauben noch gegen die Verfassung oder sonstige Gesetze verstoßen.

Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis mit Erfolg.

I.

a) Entgegen der Meinung der Revision war allerdings das Grundgesetz durch den Vertragsabschluß auch dann nicht verletzt, wenn der Vertrag den vom Berufungsgericht angenommenen Inhalt hat.

Was die geltend gemachte Verletzung des Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) anlangt, so hat zwar die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Bindung der öffentlichen Hand an den verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz (Art. 1 Abs. 1 GG) auch in Fällen bejaht, in denen es um Verwaltungshandeln in privatrechtlichen Formen ging (vgl. Urteil vom 10. Dezember 1958, V ZR 70/57, BGHZ 29, 76, 81/82; Urteil vom 20. Dezember 1968, V ZR 51/65, LM GG Art. 3 Nr. 92 - WM 1969, 1174; Urteil vom 10. Juli 1969, KZR 13/68, LM Vorbem. vor BGB § 145 Nr. 13; Urteil vom 23. September 1969, VI ZR 19/68, BGHZ 52, 325, 328/31).

Der hier zu entscheidende Fall liegt jedoch deshalb anders, weil sich die Beklagte bei Abschluß des Erbbaurechtsvertragswerks allein im fiskalischen

Bereich bewegte. Im übrigen hat die Klägerin schon nicht dargetan, daß die Beklagte anderen vergleichbaren Bewerbern überhaupt oder gar willkürlich den Vorzug gegeben hätte.

b) Die Revision vermag auch nicht darzutun, daß sonstige Unwirksamkeitsgründe vom Berufungsgericht rechtsfehlerhaft verneint worden wären. Das gilt insbesondere für die Verneinung eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage: Die durch die Suezkrise eingetretene Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse gehörte zum typischen Unternehmerrisiko und stellte keinen Wegfall der Geschäftsgrundlage dar.

II.

Ob eine der Verfahrensrügen durchgreift, kann offen bleiben. Denn das angefochtene Urteil kann deshalb nicht aufrechterhalten bleiben, weil die tatrichterliche Auslegung des Vertragswerks in einem entscheidenden Punkt fehlerhaft ist (§ 133 BGB):

Für den Erfolg der Widerklage maßgebend ist allerdings entgegen der Meinung der Revision nicht der Inhalt des bestellten dinglichen Rechts, sondern welchen Umfang die schuldrechtliche Verpflichtung der Beklagten zur Erbbaurechtsbestellung hatte. Infolgedessen sind nicht die besonderen Auslegungsgrundsätze des Grundbuchrechts, sondern die allgemeinen Auslegungsgrundsätze für Individualverträge maßgebend. Das Vertragswerk ist also nach dem (erklärten) subjektiven Willen der Vertragsparteien zur Zeit des Vertragschlusses auszulegen.

Der Vertragstext bezeichnet als Inhalt des Erbbaurechts das Errichten und Betreiben eines "Parkhauses" (und einer Tankstelle). Diese Inhaltsangabe genügt zwar dem Bestimmtheitserfordernis des § 1 ErbbauVO (vgl. dazu Urteil vom 17. März 1967 - V ZR 63/64, BGHZ 47, 190, 193/95). Die Frage jedoch, ob die Klägerin in die zu errichtenden Gebäude noch weitere Anlagen einbauen darf als Kraftfahrzeugstellplätze, Tankstelle und Pflegediensträume, nämlich die von der Klägerin gewünschten Räume (Gaststube mit Kegelbahn, Läden mit Büro und Lagerräumen), wird im Vertragstext nicht unmittelbar und ausdrücklich bejaht oder verneint, sondern ist danach zu entscheiden, ob derartige Räume mit dem Begriff eines Park(hoch)hauses, wie ihn die Parteien zur Zeit des Vertragsschlusses verstanden haben, noch vereinbar sind oder nicht. Insofern bezeichnen die notariellen Urkunden den Inhalt des Erbbaurechts entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts (BU S.15 Mitte) nicht genau, sondern sind auslegungsbedürftig.

Der Begriff des Parkhauses ist nicht im einen oder anderen Sinn eindeutig; auch das Berufungsgericht nimmt das ersichtlich nicht an, es läßt vielmehr die Verkehrsbedeutung des Wortes Parkhaus ausdrücklich offen (BU S.21 oben).

Entscheidend stellt es darauf ab, daß als Verwendungszweck lediglich die Schaffung der angegebenen Zahl von Kraftfahrzeugeinstellplätzen sowie einer Tankstelle vereinbart sei; den Vereinbarungen könne keinesfalls entnommen werden, daß die Klägerin das Bauwerk

für andere Zwecke verwenden dürfe. Aber einmal sind beim Erbbaurecht die Zulässigkeit der Errichtung eines Gebäudes und die Zulässigkeit seiner Verwendung auseinanderzuhalten (vgl. Urteil vom 16. Juni 1972, V ZR 93/70, BGHZ 59, 205). Vor allem jedoch ergibt der Vertragswortlaut zwar, daß die zu errichtenden Gebäude (Parkhaus, Tankstelle) die dort genannten Räume enthalten sollten, aber nicht, daß sie sich auf diese Räume zu beschränken hätten. Auch die zur Zeit des Vertragsschlusses verlautbarten Bauabsichten der Klägerin (die damals vorgelegten Pläne enthielten keine wesentlichen Ladenräume) mußten nicht notwendig eine Beschränkung des zu bestellenden Erbbaurechts auf die Verwirklichung dieser Bauabsichten ergeben; vielmehr ist die Frage nahelegend, mindestens erörterungsbedürftig, ob für das auf 99 Jahre zu bestellende Erbbaurecht schon nach dem individuellen damaligen Parteiwillen die gesetzlich gebotene Angabe der Gebäudeart nur die allgemeine Richtung weisen und spätere Bauänderungen offen halten wollte.

Was die zeitlich nach Vertragsschluß liegenden Bemühungen der Klägerin bei der Beklagten um eine "Änderung" anlangt, so war zu erörtern, ob diese Bemühungen nicht schon darin eine hinreichende Erklärung finden, daß die Klägerin bereits wegen der Notwendigkeit einer baupolizeilichen Genehmigung an einem guten Einvernehmen mit der Stadt interessiert war.

Diese Fragen bedürfen der tatrichterlichen Würdigung. Deshalb war die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Mattern

Offterdinger

von der Mühlen

Dr. Eckstein