

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

ErbbauVO § 32

Der für die Höhe der Heimfallvergütung maßgebende Wert des Erbbaurechts ist nicht nur im Rahmen des § 32 Abs. 2 Satz 3 ErbbauVO, sondern generell nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Erfüllung des Heimfallanspruchs zu ermitteln, wenn nichts anderes vereinbart ist.

BGH, Urt. v. 22. November 1991 - V ZR 187/90 - OLG Zweibrücken
LG Frankenthal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 187/90

URTEIL

Verkündet am:
22. November 1991
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. November 1991 durch die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 16. Juli 1990 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Klageanspruch auf Zahlung einer Heimfallvergütung in einer Höhe von 58.169 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist.

Die Berufung der Beklagten zu 2 gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Frankenthal vom 3. November 1988 wird zurückgewiesen.

In dem übrigen Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des gesamten Rechtsstreits, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte zu 2 bestellte dem Sohn und der Schwiebertochter der Klägerin durch notariellen Vertrag vom 6. Juni 1968 ein Erbbaurecht zum Zwecke der Errichtung eines



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Wohnhauses. In dem Vertrag verpflichteten sich die Erbbauberechtigten zur Rückübertragung des Erbbaurechts für den Fall, daß nicht bis 6. Juni 1971 das Kellergeschoß des Hauses fertiggestellt sein sollte. Diese Frist hielten sie nicht ein, auch nicht eine ihnen später gesetzte Frist zur Fertigstellung des ganzen Rohbaus. Er wurde nur zum Teil errichtet. Dabei haben die Erbbauberechtigten auf ein ihnen selbst gehörendes Grundstück übergebaut. Auf die von der Beklagten im Jahre 1981 erhobene Klage verurteilte das Landgericht Frankenthal die Erbbauberechtigten am 1. Juli 1982 - ein zuvor ergangenes Versäumnisurteil bestätigend - rechtskräftig zur Rückübertragung des Erbbaurechts. Dieses Recht ist am 8. Juni 1983 im Grundbuch gelöscht worden. Der Erbbaurechtsvertrag enthielt unter der Voraussetzung eines Heimfalls folgende Vergütungsvereinbarung:

"Macht der Grundstückseigentümer von dem Heimfallanspruch Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung, und zwar mindestens in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit des Heimfalls sofort bei Übertragung des Erbbaurechts ... zu bezahlen."

In dem jetzigen Rechtsstreit hat die Klägerin die zunächst von ihrem Ehemann gegen die Beklagten zu 1 und 2 erhobene, in erster Instanz abgewiesene Zahlungsklage von 150.000 DM nach dessen Tod als Alleinerbin im Berufungsverfahren fortgeführt, jedoch die Berufung gegen den Beklagten zu 1 zurückgenommen. Die Klägerin hat, gestützt auf die ihrem Ehemann von den Erbbauberechtigten erteilte Abtretungserklärung, die Klage damit begründet, daß die Beklagte zu 2 (nachfolgend: "die Beklagte") eine Heimfallvergütung schul-

de. Das Oberlandesgericht hat den Anspruch auf Zahlung einer solchen Vergütung durch rechtskräftiges Urteil dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Sache zur Entscheidung über die Höhe an das Landgericht zurückverwiesen. Die Klägerin hat sodann Zahlung von 270.504 DM verlangt, davon 230.504 DM als Heimfallvergütung und 40.000 DM als kapitalisierten Wert einer kraft Abtretung beanspruchten Überbaurente.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung einer Heimfallvergütung von 176.000 DM nebst Zinsen verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen. Dagegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von weiteren 62.804 DM - hiervon 8.300 DM als fälligen Teil der seit 8. Juni 1983 beanspruchten Überbaurente - nebst Zinsen zu verurteilen. Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, soweit der Klägerin in erster Instanz mehr als 135.000 DM nebst Zinsen zuerkannt worden sind.

Das Oberlandesgericht hat - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufungen - die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 158.775 DM nebst Zinsen zu zahlen, und zwar 157.300 DM als Heimfallvergütung und 1.475 DM als Überbaurente für einen fälligen Zeitraum von fünf Jahren (jährlich 295 DM).

Die Klägerin hat Revision eingelegt, soweit zu ihrem Nachteil entschieden worden ist. Der Senat hat das Rechtsmittel nur insoweit angenommen, als der Anspruch auf Zahlung einer Heimfallvergütung in einer Höhe von 58.169 DM

nebst Zinsen abgewiesen worden ist. Die Klägerin beantragt nunmehr, die Beklagte zur Zahlung dieses Betrages nebst 4 % Zinsen seit dem 11. Juli 1988 zu verurteilen. Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat in dem angenommenen Umfang Erfolg.

1. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, Bezugsmaßstab für die Höhe des Anspruchs auf Zahlung einer Heimfallvergütung gemäß § 32 Abs. 1 ErbbauVO sei der Wert des Erbbaurechts im Zeitpunkt der Geltendmachung des Heimfallanspruches (20. Juni 1980) und nicht - wie vom Landgericht angenommen - derjenige Wert, den das Erbbaurecht im Zeitpunkt des durch Grundbucheintragung (8. Juni 1983) vollzogenen Heimfalls hatte. Dies, so meint das Berufungsgericht, entspreche auch der Vergütungsvereinbarung in dem Erbbaurechtsvertrag vom 6. Juni 1968.

Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

Nach § 32 Abs. 2 Satz 3 ErbbauVO muß die Heimfallvergütung bei einem für den Wohnbedarf minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellten Erbbaurecht mindestens einen Betrag von zwei Dritteln des gemeinen Werts dieses Rechts zur Zeit der Übertragung erreichen. Auf diesen vom Gesetz unter der in § 32 Abs. 2 ErbbauVO geregelten Voraussetzung

als maßgeblich angesehenen Bewertungszeitpunkt ist, wenn keine abweichende Vereinbarung besteht, generell abzustellen, weil die Vergütungsforderung erst mit Erfüllung des Heimfallanspruchs entsteht. Allerdings ist der Senat in dem vom Berufungsgericht als Beleg für seinen Standpunkt angeführten Urteil vom 6. Februar 1976 - V ZR 191/74 = NJW 1976, 895 im Zusammenhang mit der dort bejahten Frage der Abtretbarkeit eines noch nicht fälligen Vergütungsanspruchs davon ausgegangen, der Anspruch entstehe schon mit Geltendmachung des Heimfallrechts. Hiervon abweichend hat der Senat jedoch - was dem Berufungsgericht noch nicht bekannt sein konnte - durch Urteil vom 20. April 1990 - V ZR 301/88 = BGHZ 111, 154 entschieden, daß der Vergütungsanspruch aus § 32 ErbbauVO erst mit Erfüllung des Heimfallanspruchs durch dingliche Einigung und Eintragung entsteht.

Dieser Rechtsprechung läßt sich nicht, wie die Revisionserwiderung meint, entgegenhalten, daß damit dem Erbbauberechtigten in Zeiten steigender Boden- und Baupreise die Möglichkeit eröffnet werde, die Erfüllung des Heimfallanspruchs hinauszuzögern, um sich die Wertsteigerung des Erbbaurechts für seine Vergütungsforderung zunutze zu machen. Denn der Grundstückseigentümer kann den Erbbauberechtigten in Verzug setzen und gegebenenfalls Schadensersatz gemäß § 286 Abs. 1 BGB verlangen. Er wäre dann so zu stellen, wie er bei rechtzeitiger Erfüllung des Heimfallanspruchs gestanden hätte. Sein Schaden bestünde deshalb darin, daß sich infolge des Verzuges die dem Erbbauberechtigten zu zahlende Heimfallvergütung erhöht, es sei denn, dieser Nachteil wäre dadurch ausgeglichen, daß der Eigentümer bis zum Heimfall den Erbbauzins erhält (vgl. Senatsurt. v.

18. Mai 1990 - V ZR 190/89 = WM 1990, 1556) und diesen ohne den Verzug nicht erzielt hätte. Mit dem Schadensersatzanspruch könnte der Eigentümer gegen den entsprechenden Teil der Vergütungsforderung bei deren Fälligkeit aufrechnen. Allerdings kann der Erbbauberechtigte Verzugseintritt durch die Einrede vermeiden, daß ihm wegen seiner Vergütungsforderung ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Heimfallanspruch zusteht (§ 273 Abs. 1 BGB); denn dafür genügt, daß die eigene Forderung des Schuldners mit Erfüllung der Gegenforderung entsteht und fällig wird (BGHZ 111, 154, 156). Der Eigentümer ist jedoch befugt, die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts durch Sicherheitsleistung abzuwenden (§ 273 Abs. 3 BGB) und dann den Erbbauberechtigten durch Mahnung in Verzug zu setzen. Die Schwierigkeiten, die sich für die Bemessung der Sicherheit bei Uneinigkeit über den Wert des Erbbaurechts ergeben können, sind überwindbar, weil der Erbbauberechtigte an der Wertermittlung mitwirken muß, gerade auch in dem Regelfall der - wie hier - vereinbarten Wertfeststellung durch Schiedsgutachten. Käme er der Aufforderung nicht nach, an der Einholung des Gutachtens mitzuwirken, so könnte er sich nach Treu und Glauben auf sein Zurückbehaltungsrecht nicht berufen.

Deshalb bleibt es dabei, daß sich der für die Höhe der Heimfallvergütung maßgebende Wert des Erbbaurechts nicht nur im Rahmen des § 32 Abs. 2 Satz 3 ErbbauVO, sondern generell nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Erfüllung des Heimfallanspruchs bestimmt, wenn nichts anderes vereinbart ist.

Die tatrichterliche Auslegung, daß mit der im Erbbaurechtsvertrag getroffenen Vergütungsvereinbarung keine Abweichung von der gesetzlichen Regelung gewollt gewesen sei, hätte nun allerdings gerade die gegenteilige Folge, sofern die weitere Annahme richtig wäre, daß die Vertragsparteien die Vergütungshöhe nicht "von dem von Zufälligkeiten abhängigen Zeitpunkt der Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch abhängig machen wollten". Dieser Auslegung hält die Revision jedoch zu Recht entgegen, daß der Tatrichter nicht den Wortlaut der Vereinbarung gewürdigt habe. Danach nämlich ist den Erbbauberechtigten eine Vergütung "mindestens in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit des Heimfalls sofort bei Übertragung des Erbbaurechts" zu zahlen. Stichtag für die Bewertung des Erbbaurechts sollte mithin der Heimfall sein. Da dieser aber erst mit Übertragung des Erbbaurechts eintritt, kann den Vertragsparteien nicht unterstellt werden, daß sie mit "Heimfall" schon die Geltendmachung des Heimfallanspruchs übereinstimmend gemeint haben. Gerade weil "Heimfall" und "Übertragung" des Erbbaurechts rechtlich gleichbedeutende Begriffe sind, läßt sich auch aus der Verwendung des einen Wortes für den Zeitpunkt der Wertermittlung des Erbbaurechts und des anderen Wortes für den Zeitpunkt der Fälligkeit der Vergütung nicht ohne weiteres folgern, daß damit die Abrede eine sachliche Unterscheidung zum Ausdruck bringen sollte. Die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Zeitpunkt der den Heimfall herbeiführenden Grundbucheintragung von "Zufälligkeiten" abhängen, vermag nicht den Vertragswortlaut zu verdrängen und ist auch nicht stichhaltig. Denn der Grundstückseigentümer hat es - wie dargelegt - in der Hand, den Erbbauberechtigten mit der Erfüllung des

Heimfallanspruchs in Verzug zu setzen und alsdann Ersatz desjenigen Schadens zu verlangen, der ihm entstehen kann, wenn sich die Heimfallvergütung infolge einer Wertsteigerung des Erbbaurechts erhöht.

Demgemäß ist die tatrichterliche Auslegung nicht tragfähig. Da weitere Feststellungen hierzu nicht in Betracht kommen, kann das Revisionsgericht die Auslegung vornehmen (BGHZ 65, 107, 112; 109, 19, 22). Sie führt aus den dargelegten Gründen zu dem Ergebnis, daß Stichtag für die Ermittlung des Erbbaurechtswerts die Vollziehung des Heimfallanspruchs ist, mithin hier die Löschung des Erbbaurechts am 8. Juni 1983.

Demnach hat das Berufungsgericht den Vergütungsanspruch der Klägerin zu gering bemessen, indem es sich infolge unrichtiger Vertragsauslegung der höheren Wertfeststellung in dem ersten Gutachten des Sachverständigen S. vom 14. März 1988 nicht angeschlossen hat. Auf der Grundlage dieses Gutachtens erhöhen sich dann allerdings - was die Revision nicht verkennt - die im Berufungsurteil von dem Sachwert des Gebäudes vorgenommenen Abzüge wegen technischer Wertminderung (Gebäudealter) von 4 % auf 5 % und wegen einer durch "bauliche Mängel und Schäden" bedingten Wertminderung von 6,9 % auf 9,7 %. Soweit dieser letztere Abzug dem Grunde nach von der Revision angegriffen worden ist, hat der Senat das Rechtsmittel nicht angenommen.

2. Begründet ist die Revision auch insoweit, als das Berufungsgericht entsprechend den Gutachten des Sachverständigen S. "zur Anpassung des Zeitsachwerts von Gebäude und Außenanlagen an den Verkehrswert" Abzüge von 24,2 % (Gebäude) und von 24,5 % (Außenanlagen) vorgenommen hat.

Die sich hierauf beziehenden Rügen sind nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Klägerin dem Berufungsurteil zufolge gegen die Gutachten vom 7. November 1989 und vom 12. April 1990 "keine Einwendungen mehr erhoben" habe. Denn damit sind nach dem Sachzusammenhang nicht solche Einwände gemeint, die schon in der Berufungsbegründung vorgetragen worden sind und mit denen sich das Berufungsgericht auch befaßt hat.

Unberechtigt ist allerdings die Rüge, es komme nicht auf den Verkehrswert, sondern auf den "realen" Wert des Bauwerks an. Nach der im Erbbaurechtsvertrag getroffenen Abrede beträgt die Heimfallvergütung 2/3 des "gemeinen" Werts des Erbbaurechts. Deshalb ist auch für das in die Wertermittlung einzubeziehende Gebäude einschließlich der Außenanlagen von dem gemeinen Wert auszugehen. Darunter aber ist der Verkehrswert zu verstehen (Senatsurt. v. 3. Oktober 1980 - V ZR 125/79 = NJW 1981, 1045, 1047). Soweit in dem Urteil des Senats vom 6. Dezember 1974 - V ZR 95/73 = WM 1975, 256, 257 vom "realen" Wert die Rede ist, war auch damit der Verkehrswert gemeint (so ausdrücklich dort Seite 257 unter B 1 Abs. 1), nicht etwa - worauf

die Revision abzielt - der Herstellungswert unter Berücksichtigung lediglich eines durch das Alter des Gebäudes bedingten technischen Minderwerts.

Im Grunde ist auch nicht zu beanstanden, daß der Sachverständige und ihm folgend das Berufungsgericht über den technischen Minderwert sowie über den Umfang der auf "baulichen Mängeln und Schäden" beruhenden Wertminderung hinaus einen weiteren Abzug zur Anpassung des Sachwerts an den Verkehrswert für erforderlich gehalten haben. Denn bei einem nur teilweise im Rohbau fertiggestellten Haus ist einleuchtend, daß es im Grundstücksverkehr nicht den vollen Sachwert einbringt.

Zuzugeben ist der Revision jedoch, daß der Sachverständige für die Höhe des Abzuges von 25 % - so für den im ersten Gutachten zutreffend zugrunde gelegten Stichtag 8. Juni 1983 - nur eine pauschale, aus sich heraus nicht nachprüfbare Begründung gegeben hat. Diese geht dahin, die Höhe des Abzuges ergebe sich aus der "Einbeziehung aller der zum Bewertungszeitpunkt bekannt gewesenen situationsbedingten Merkmale unter Berücksichtigung der Verwertbarkeit der baulichen Anlagen". Um welche "Merkmale" es sich dabei handelt und in welcher Hinsicht die "Verwertbarkeit" des Bauwerks eingeschränkt ist, läßt sich dem Gutachten nicht entnehmen. Das gilt um so mehr, als der Sachverständige schon die Wertminderung wegen "baulicher Mängel und Schäden" von 9,7 % - bezogen auf den richtigen Stichtag - bei seiner mündlichen Anhörung vor dem Landgericht damit erklärt hat, daß dieser Abzug nicht auf konkreten Mängeln und Schäden beruhe, sondern darauf, daß ein potentieller Käufer

auch die Tatsache der nur in zeitlichen Abständen vorgenommenen Bauherstellung und des schon seit längerer Zeit unvollendeten Bauzustands berücksichtige. Dieser vom Berufungsgericht anerkannte - bei dem von ihm irrigerweise als maßgeblich angesehenen Stichtag des 20. Juni 1980 mit 6,9 % bemessene - Abzug erfaßt daher bereits einen merkantilen Minderwert. Der Tatrichter meint zwar, die in den Gutachten darüber hinaus abgezogenen 24,2 % für das Gebäude bzw. 24,5 % für die Außenanlagen (richtig: je 25 %) mit der Erwägung rechtfertigen zu können, daß zur Ermittlung des Verkehrswerts auch andere Faktoren heranzuziehen seien, wie etwa die Lage des Grundstücks, Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie die allgemeine Wirtschaftslage; die Frage ist jedoch gerade, ob und in welchem Ausmaß sich derartige Umstände hier tatsächlich wertbeeinflussend ausgewirkt haben. Darüber geben die Gutachten des Sachverständigen keinen Aufschluß.

Unbeachtlich sind die in der Revisionserwiderung aufgegriffenen vorinstanzlichen Einwendungen der Beklagten gegen die Gutachten. Denn diese Einwände betreffen nicht den angenommenen Teil der Revision. Sie hätten deshalb durch Anschlußrevision geltend gemacht werden müssen.

3. Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben, soweit der Anspruch auf Zahlung einer Heimfallvergütung - nebst Zinsen - in folgender, anhand des Gutachtens vom 14. März 1988 zu errechnender, Höhe abgewiesen worden ist:

Bodenwertanteil des Erbbaurechts	57.500 DM,
Gebäudewert:	
Ausgangswert	163.162 DM,
abzüglich 5 % technischer Minderwert	<u>8.158 DM</u>
	155.004 DM,
abzüglich 9,7 % merkantiler Minderwert	15.035 DM =
	139.969 DM,
Wert der Außenanlagen	<u>18.000 DM</u>
	215.469 DM.
Vom Berufungsgericht zuerkannt	<u>157.300 DM</u>
	58.169 DM.

Nicht zu beanstanden ist die Ansicht des Berufungsgerichts, daß sich die Höhe der Vergütung, wenn dies angemessen ist, nach dem vollen Wert des Erbbaurechts bestimmt und nicht nur nach einem Anteil von zwei Dritteln dieses Werts. Die dahingehende Auslegung der Vereinbarung läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Verfahrensfehler hat die Revisionserwiderung nicht aufgezeigt. Gleiches gilt für die tatrichterliche Feststellung, daß hier im Sinne der Abrede die Zubilligung einer dem vollen Erbbaurechtswert entsprechenden Heimfallvergütung angemessen ist.

Schon jetzt zur Endentscheidung reif ist der Differenzbetrag von 18.700 DM (nebst Zinsen) zwischen der vom Berufungsgericht der Klägerin zuerkannten Forderung von 157.300 DM und dem vom Landgericht als begründet erachteten Anspruch von 176.000 DM; denn diese Differenz beruht nur

darauf, daß das Berufungsgericht fälschlich den 20. Juni 1980 statt des 8. Juni 1983 als Stichtag für die Bewertung des Erbbaurechts zugrunde gelegt hat. Daher ist das Urteil des Landgerichts wiederherzustellen, mithin die Berufung der Beklagten im vollen Umfang zurückzuweisen.

In Höhe des verbleibenden Vergütungsanspruchs der Klägerin von 39.469 DM nebst Zinsen sowie im Kostenpunkt ist der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zu der erneuten Prüfung zurückzuverweisen, ob ein Abzug von 25 % von den Sachwerten des Gebäudes und der Außenanlagen gerechtfertigt ist.

Linden

Vogt

Räfle

Wenzel

Tropf