

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ErbbauVO § 32

Der bei Ausübung des Heimfallanspruchs nach § 32
Abs. 1 ErbbauVO entstehende Anspruch auf Vergütung
kann vor Eintritt der Fälligkeit abgetreten werden.

BGH, Urt. v. 6. Februar 1976 - V ZR 191/74 - OLG Hamm

LG Münster

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 191/74

URTEIL

Verkündet am

6. Februar 1976

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma A. [REDACTED] GmbH, D. [REDACTED], [REDACTED]
Straße [REDACTED], vertreten durch Dr. Wolfgang [REDACTED],
ebenda,

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

den Kaufmann Heinrich Z. [REDACTED], M. [REDACTED]-St. M. [REDACTED],
D. [REDACTED]-Str. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Februar 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Grell, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 20. Juni 1974 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen..

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte war Inhaber eines Gartenbaubetriebes. Ihm stand an einem Grundstück in St. M. ein Erbbaurecht zu, eingetragen im Erbbaugrundbuch von St. M. Blatt 05. In dem Erbbaurechtsvertrag vom 23. März 1966 war bezüglich des Heimfalles u.a. vereinbart, daß der Grundstückseigentümer das Recht hat, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich zu verlangen, wenn die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird.

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)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Im März 1971 stand der Klägerin aus Warenlieferungen ein Anspruch auf Zahlung von 102 096,02 DM gegen den Beklagten zu. In notarieller Urkunde vom 16. März 1971 erkannte der Beklagte jene Forderung der Klägerin an, unterwarf sich wegen der Forderung nebst Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und trat gleichzeitig "zahlungshalber unwiderruflich die Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des Erbbaurechts und der Lagergebäude ... in Höhe von 80 000 DM" an die Klägerin ab. Der Beklagte stand zu dieser Zeit in Verkaufsverhandlungen hinsichtlich des Erbbaurechts; zu dem Verkauf kam es jedoch nicht.

Danach wurde die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet und der Zwangsversteigerungsvermerk am 26. Oktober 1971 im Erbbaugrundbuch eingetragen. Über das Vermögen des Beklagten wurde das gerichtliche Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkurses eröffnet. Am 23. Februar 1972 wurde der Vergleich angenommen, wonach der Beklagte den Vergleichsgläubigern sein gesamtes Vermögen mit der Abrede überläßt, daß der nicht durch die Verwertung gedeckte Teil der Forderungen erlassen wird, sofern eine Mindestquote von 35 % erreicht wird. Der Vergleich wurde gerichtlich bestätigt und das Vergleichsverfahren aufgehoben. Die Forderung der Klägerin war als nicht bestritten in das Verzeichnis der Vergleichsgläubiger eingetragen worden.

Der Grundstückseigentümer hatte nach der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks seinen Heimfallanspruch geltend gemacht. In notariellem Vertrag vom 13. Juli 1972 einigten sich der Grundstückseigentümer und der Beklagte dahin, daß das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer übergeht und die Vergütung für das Erbbaurecht 250 000 DM beträgt. Von dem Betrag von 250 000 DM wurden vereinbarungsgemäß 106 816 DM zur Tilgung einer erstrangigen Grundschuld verwandt und 2 500 DM mit rückständigen Erbbauzinsen verrechnet. Der verbleibende Betrag von 140 684 DM wurde an den Sachwalter des Beklagten gezahlt.

In dem vorliegenden Rechtsstreit nimmt die Klägerin den Beklagten auf Grund der Abtretung vom 16. März 1971 auf Zahlung von 80 000 DM in Anspruch.

Sie hat vorgebracht:

Die Parteien seien sich bei der Abtretung am 16. März 1971 einig gewesen, daß jegliches Entgelt abgetreten werden sollte, das der Beklagte aus der Veräußerung des Erbbaurechts erzielen werde. Die Abtretung habe auch die Vergütung für das Erbbau-recht erfaßt.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie 80 000 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Er hat entgegnet: Die Teilabtretung der zukünftigen Kaufpreisforderung sei nur wegen der damaligen konkreten Kaufverhandlungen und unter dem Druck der Klägerin erfolgt.

Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen stattgegeben. Dagegen hat sich der Beklagte mit der Berufung gewandt.

In der mündlichen Verhandlung haben beide Parteien übereinstimmend erklärt, daß bei der Abtretung am 16. März 1971 von keiner der Parteien an einen Heimfall gedacht und darüber auch nicht gesprochen worden sei. Die Klägerin hat nach rechtlicher Erörterung des Prozeßstoffes ferner behauptet, die Parteien seien sich bei Abschluß der Urkunde vom 16. März 1971 erklärtermaßen darüber einig gewesen, daß aus der Verwertung der Lagerhalle, d.h. der Verwertung des Erbbaurechts mit Gebäuden, jedweder Erlös in Höhe von 80 000 DM ihr zufließen sollte, und sich zum Beweise auf das Zeugnis des gestellten Zeugen B[REITENBERG] berufen. Der Beklagte hat sich gegenbeweislich auf das Zeugnis des Notars K[REMER] berufen.

Der Beklagte hat beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage ganz abzuweisen.

Die Klägerin hat Anschlußberufung eingelegt und beantragt, unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils den Beklagten außer der vom Land-

gericht zuerkannten Hauptsumme von 80 000 DM zur Zahlung von weiteren Zinsen zu verurteilen.

Das Oberlandesgericht hat das landgerichtliche Urteil abgeändert, die Klage abgewiesen und die Anschlußberufung zurückgewiesen.

Dagegen hat sich die Klägerin mit der Revision gewandt. Sie verfolgt ihr bisheriges Begehren weiter. Der Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die Klägerin habe die Vergütungsforderung (§ 32 ErbbauVO) durch die Abtretung vom 16. März 1971 nicht erwerben können. Eine solche Forderung sei vor Fälligkeit nicht abtretbar.

Folge man dieser Ansicht nicht, so habe jedenfalls die Abtretung vom 16. März 1971 den Vergütungsanspruch nach § 32 ErbbauVO nicht erfaßt. Die Behauptung der Klägerin, jedes Entgelt für eine Veräußerung des Erbbaurechts und nicht nur der Kaufpreis aus dem beabsichtigten Verkauf habe abgetreten werden sollen, könne als wahr unterstellt werden. Die Ausübung des Heimfallanspruchs durch den Grundstückseigentümer sei keine Veräußerung durch den Erbbauberechtigten.

Die Zession vom 16. März 1971 im Wege ergänzender Vertragsauslegung auf die Vergütungsforderung nach § 32 ErbbauVO zu erstrecken, scheitere - jedenfalls - an der Interessenlage. Sie verbiete die Annahme, die Parteien hätten, wenn sie die - angebliche - Vertragslücke gesehen hätten, eine Abtretung des Vergütungsanspruchs vereinbart.

Die Behauptung der Klägerin, die Parteien seien sich darüber einig gewesen, daß jeder Erlös aus der Verwertung des Erbbaurechts in Höhe von 80 000 DM abgetreten sein sollte, hat das Berufungsgericht nach § 529 Abs. 2 ZPO nicht zugelassen.

B) 1. Die Revision beanstandet zunächst die Auffassung des Oberlandesgerichts, der Vergütungsanspruch nach § 32 ErbbauVO sei vor Fälligkeit nicht abtretbar.

Die Rüge hat Erfolg.

Jener Vergütungsanspruch entsteht gemäß § 32 ErbbauVO in dem Zeitpunkt, in dem der Grundstückseigentümer seinen Heimfallanspruch geltend macht. Der Vergütungsanspruch wird dann auch fällig. Die Frage, ob er vor Fälligkeit abgetreten werden kann, ist streitig. Nach Staudinger/Ring, BGB 11. Aufl. ErbbauVO § 32 Rdn. 6 f ergibt sich "aus der Natur des Rechtsverhältnisses, § 399 BGB", daß der Vergütungsanspruch erst nach der Fälligkeit abgetreten werden kann. Erst dann werde er ein "gewöhnlicher, vom Erbbaurecht losgelöster Anspruch" (ebenso Ingenstau, ErbbauVO 4. Aufl. § 32 Rdn. 6).

Demgegenüber ist nach BGB-RGRK 11. Aufl. Anm. 2 die Abtretbarkeit des Vergütungsanspruchs nach § 32 ErbbauVO in Gegensatz zu § 27 Abs. 4 ErbbauVO nicht beschränkt.

Der zuletzt genannten Ansicht ist beizutreten.

Dafür spricht zunächst, daß § 32 ErbbauVO im Gegensatz zu § 27 Abs. 4 ErbbauVO keine Beschränkung der Abtretung bestimmt. Mag auch der Grund dafür, daß dem Grundstückseigentümer die Verpflichtung zur Gewährung einer Vergütung auferlegt ist, ebenso wie bei der Verpflichtung zur Leistung der Entschädigung bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf (§ 27 ErbbauVO) darin liegen, daß sowohl im Interesse der Beteiligten (Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter) als auch im Interesse der Allgemeinheit die ordnungsmäßige Instandhaltung des Bauwerks hinreichend gewährleistet werden soll, so darf doch nicht verkannt werden, daß der Gesetzgeber die Vergütung nach § 32 und die Entschädigung nach § 27 ErbbauVO verschieden gestaltet hat. Während die Entschädigung nur den Wertersatz für die Baulichkeit selbst nebst Bestandteilen und Zubehörstücken in sich begreift, geht die Vergütung weiter. Sie umfaßt außer der Entschädigung für das Bauwerk den Ersatz für die Rechte, die sich aus dem Nutzungsrecht am Grund und Boden ergeben (vgl. BGH Betrieb 1975, 685). Der Entschädigungsanspruch ist im Gegensatz zum Vergütungsanspruch dinglich ausgestaltet, er haftet nach § 28 ErbbauVO an Stelle des Erbbaurechts und mit dessen Rang auf dem Grundstück. Beim Heimfall (§ 32 ErbbauVO) bleibt das Erbbaurecht hingegen bestehen, die dinglichen Rechte an ihm setzen sich nach Maßgabe des

§ 33 ErbbauVO fort. Der als Vergütung zu zahlende Geldbetrag ist nicht zweckgebunden. Von erheblicher Bedeutung ist ferner, daß der Grundstückseigentümer im Falle des § 27 das Recht hat, seine Verpflichtung zur Entschädigung dadurch abzuwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf verlängert; lehnt der Erbbauberechtigte die Verlängerung ab, erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Wenn der Gesetzgeber im Anschluß hieran in § 27 Abs. 4 ErbbauVO bestimmt, daß der Entschädigungsanspruch vor Fälligkeit nicht abgetreten werden kann, so mag dies im Hinblick auf die besondere, die Interessenlage des Grundstückseigentümers stärker berücksichtigende Ausgestaltung des Entschädigungsanspruchs (vgl. Glaß/Scheidt, Erbbaurecht § 27 Anm. 3) angeordnet worden sein. Jedenfalls sind hiernach die beiden Ansprüche so unterschiedlich ausgestaltet, daß für eine entsprechende Anwendung des § 27 Abs. 4 ErbbauVO kein Raum ist.

Bedenken gegen die Abtretbarkeit vor Fälligkeit ergeben sich auch nicht aus den allgemeinen Vorschriften der §§ 398 ff BGB über die Übertragung von Forderungen und anderen Rechten. Nach § 399 BGB kann eine Forderung nur dann nicht abgetreten werden, wenn die Leistung an einen anderen als den ursprünglichen Gläubiger nicht ohne Veränderung ihres Inhalts erfolgen kann oder wenn die Abtretung durch Vereinbarung mit dem Schuldner ausgeschlossen ist. Die zuletzt genannte Alternative liegt nicht vor. Aber auch der zuerst angeführte Tatbestand des § 399 BGB ist

nicht erfüllt. Für eine entsprechende Anwendung des § 399 BGB (so Ingenstau aaO) liegt kein durchschlagender Grund vor. Daß sich die Unabtretbarkeit vor Fälligkeit "von selbst aus der Natur des Rechtsverhältnisses" (vgl. Staudinger aaO) ergibt, leuchtet nach den vorstehenden Ausführungen nicht ein. Die Wirksamkeit der Abtretung scheitert auch nicht daran, daß die Forderung zur Zeit der Abtretung noch nicht bestand. Denn auch künftige Forderungen können abgetreten werden. Eine solche Abtretung setzt voraus, daß die Entstehung der Forderung zur Zeit der Zession möglich erscheint und die abgetretene Forderung so konkret bezeichnet wird, daß sie bei ihrer Entstehung bestimmbar ist. Diese Voraussetzungen kann die Zession eines künftigen Vergütungsanspruchs erfüllen. Aus alledem folgt, daß aus den Bestimmungen über die Abtretung gemäß §§ 398 ff BGB keine durchgreifenden Bedenken bestehen, die Zession des Vergütungsanspruchs vor Fälligkeit für zulässig zu erachten.

2. Die Revision macht weiter geltend, die in der Hilfsbegründung vom Oberlandesgericht vertretene Meinung, die Abtretung vom 16. März 1971 habe den Vergütungsanspruch nicht erfaßt, sei rechtsfehlerhaft. Dieser Ansicht des Tatrichters widerspreche zunächst der von ihm als wahr unterstellte Sachverhalt.

Die Rüge hat ebenfalls Erfolg.

Das Oberlandesgericht hat den Vortrag der Klägerin als wahr unterstellt, daß "jedes Entgelt für eine Veräußerung des Erbbaurechts abgetreten sein sollte und nicht etwa nur der Kaufpreis aus dem konkret beabsichtigten Verkauf gemeint war". Mit der Erwägung des Berufungsrichters, die Ausübung des Heimfallanspruchs sei keine Veräußerung des Erbbauberechtigten, kann die Erheblichkeit dieses Klagevortrags aber nicht ausgeräumt werden.

Der Heimfall ist in § 2 Nr. 4 ErbbauVO als Verpflichtung des Erbbauberechtigten normiert, das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer zu übertragen. Es tritt also kein Rückfall und kein Übergang kraft Gesetzes ein (vgl. BGH WM 1965, 1152). Das Erbbaurecht muß vielmehr im Wege der Einigung und Eintragung im Grundbuch übertragen werden. Diese Übertragung ist eine Verfügung über das Erbbaurecht und damit nach dem Sprachgebrauch des Gesetzes (vgl. §§ 135 ff BGB) eine Veräußerung.

Die Vergütung gemäß § 32 ErbbauVO ist nun zwar keine aus der Veräußerung erwachsende Gegenleistung (Entgelt), sondern wirtschaftlich betrachtet ein Ausgleich für den Verlust des Erbbaurechts und nach dessen gemeinem Wert zu berechnen (vgl. Ingenstau aaO § 32 Rdn. 2). Die formalrechtliche Betrachtung besagt aber nicht, daß die so geartete Vergütung in der Vorstellung von Vertragspartnern nicht "Entgelt für die Veräußerung" im Sinn des auszulegenden Vertrags sein kann. Der Berufungsrichter durfte sich

jedenfalls bei der Würdigung des von ihm als wahr unterstellten Vortrags nicht mit der formalen Feststellung begnügen, die Ausübung des Heimfallanspruchs sei "keine Veräußerung durch den Erbbauberechtigten". Damit hat er den möglichen Sinngehalt des Klagevortrags nicht ausreichend bedacht. Die Klägerin hatte überdies mit Schriftsatz vom 18. Juni 1974 unter Beweisanspruch vorgetragen, es sei für alle Parteien klar gewesen, daß jedweder Erlös aus der Veräußerung der Lagerhalle bis zur Höhe von 80 000 DM auf Grund der notariellen Abtretung an die Klägerin fließen sollen. Dies unterstreiche auch ein Ausspruch, den Fräulein Z., die bei den notariellen Besprechungen zugegen gewesen sei, nach Vergleichseröffnung getan habe. Sie habe gegenüber dem Zeugen B. geäußert: "Ihnen kann doch nichts passieren, Sie sind doch abgesichert." Zumindest war der Berufungsrichter unter solchen Umständen gehalten, auf seine Beurteilung des als wahr unterstellten Vortrags hinzuweisen (§ 139 ZPO). Die Klägerin hätte dann, wie die Revision geltend macht, vorgetragen, daß jedes Entgelt, das dem Beklagten im Rahmen seines Erbbaurechts zufließen wird, gemeint war.

Hiernach wird das angefochtene Urteil auch nicht von der vorerwähnten Hilfsbegründung getragen. Eine Erörterung der gegen die ergänzende Vertragsauslegung vorgetragenen Revisionsangriffe erübrigt sich unter diesen Umständen.

C) Das Berufungsurteil muß somit aufgehoben werden. Mangels Entscheidungsreife ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm wird auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen.

Hill

Dr. Eckstein

Dr. Grell

Hagen

von der Mühlert