

17

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 138 Bc; ErbbauVO § 2, Allg. Geschäftsbedingungen

Die Vereinbarung einer mit dem Erbbaurechtsvertrag verbundenen schuldrechtlichen Ankaufspflicht ist grundsätzlich zulässig, soweit sie nicht im Einzelfall sittenwidrig ist (Bestätigung von BGHZ 68, 1).

Eine solche Abrede kann jedoch, wenn sie in der notariellen Vertragsurkunde nur formularmäßig geregelt ist, eine unwirksame Überraschungsklausel darstellen.

BGH, Urt. v. 8. Juni 1979 - V ZR 191/76 - OLG Hamm

LG Münster

17

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 191/76

URTEIL

Verkündet am
8. Juni 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Handelsvertreters Mathias W [REDACTED] , A [REDACTED] weg [REDACTED] ,
S [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsklägers,

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

g e g e n

den Landwirt Heinrich B [REDACTED] , A [REDACTED] straße [REDACTED] ,
S [REDACTED] ,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

77

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juni 1979 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein,
Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 4. November 1976 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Vater und Rechtsvorgänger des Klägers be-
stellte durch notariellen Vertrag vom 3. August 1962
der Stadt B [REDACTED], deren Rechtsnachfolgerin die Streit-
helferin (Stadt S [REDACTED]) ist, ein Erbbaurecht an einer
etwa 23 000 qm großen Teilfläche seines landwirtschaft-
lichen Besitztums. Die Stadt hatte zunächst beabsichtigt,
das Gelände zu kaufen. Der Vater des Klägers hingegen
wollte einen Verkauf der späteren Entscheidung seines



damals 23 Jahre alten Sohnes vorbehalten. Auf Vorschlag der Stadt wurde deshalb ein Erbbaurechtsvertrag mit folgender Ankaufsklausel (§ 8) geschlossen:

"Auf Verlangen des Grundstückseigentümers hat die Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück im ganzen oder in bestimmten als Baugrundstücke abgegrenzten Teilstücken käuflich zu erwerben. Das Verlangen kann jedoch frühestens nach Ablauf von 10 Jahren seit Eintragung des Erbbaurechts gestellt werden.

Der Eigentümer hat die Erbbauberechtigte mindestens 6 Monate vor Kaufabschluß von der Verkaufsabsicht zu verständigen.

Dem Verkauf ist der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufabschlusses zugrunde zu legen..."

Nach dem Vertrag war die Stadt B [REDACTED] befugt, das Erbbaurecht aufzuteilen und die Teilrechte weiterzuübertragen.

Die Stadt B [REDACTED] übertrug demgemäß dem Beklagten und seinem inzwischen verstorbenen, von ihm beerbten Vater durch notariellen Vertrag vom 14. März 1964 das Erbbaurecht an einem 541 qm großen Teilstück zum Bau eines Wohnhauses. In dem Vertrag wurde vereinbart, daß die Erwerber in alle Rechte und Pflichten der Stadt aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 3. August 1962 eintreten.

Mit Schreiben vom 21. September 1973 machte der Kläger die Kaufverpflichtung gegen den Beklagten geltend. Dieser lehnte einen Kauf ab.

Die Klage auf Ankauf der Parzelle zu einem Preis von 50 DM/qm, hilfsweise zu einem gerichtlich festzusetzenden Preis, hat das Landgericht abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat durch das angefochtene Urteil (abgedruckt in NJW 1977, 203) der Klage nach dem Hauptantrag stattgegeben.

Mit der zugelassenen Revision will der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die zwischen dem Vater des Klägers und der früheren Stadt E[REDACTED] in dem Erbbaurechtsvertrag vom 3. August 1962 vereinbarte Ankaufspflicht für rechtmäßig. Diese Regelung, so führt das Berufungsgericht aus, sei auf Drängen der Stadt erfolgt und unter Berücksichtigung der damaligen Interessenlage des Eigentümers nicht sittenwidrig; wenn aber hier nach die Stadt ihrerseits dem Beklagten nur ein mit der Ankaufsverpflichtung verbundenes Erbbaurecht habe einräumen können, so sei auch der mit ihm geschlossene Vertrag vom 14. März 1964 nicht sittenwidrig.

Insoweit hat die Revision keinen Erfolg.

II.

Wie der Senat bereits mit Urteil vom 1. Oktober 1976 (BGHZ 68, 1) entschieden hat, ist es nach dem Sinn und Zweck der Erbbaurechtsverordnung nicht grundsätzlich unzulässig, ein Erbbaurecht mit einer schuldrechtlichen Ankaufsverpflichtung zu koppeln; ob eine solche Vereinbarung sittenwidrig ist, hängt von der jeweiligen Vertragsgestaltung und den Umständen des Einzelfalles ab (zustimmend: Hönn, NJW 1977, 2073; Macke, NJW 1977, 2233; Staudinger/Ring, BGB 12. Aufl. Rdn. 36 zu § 2 ErbbauVO; Palandt/Bassenge, BGB 38. Aufl. Anm. 2 zu § 2 ErbbauVO). Der vorliegende Fall gibt dem Senat keinen Anlaß, von dieser Rechtsprechung abzugehen. Was die Revision hierzu vorbringt, sind Erwägungen sozialer und rechtspolitischer Natur, die zwar bei Einführung der Erbbaurechtsverordnung im Jahre 1919 wesentlich waren und auch für das Änderungsgesetz vom 8. Januar 1974 (§ 9 a ErbbauVO) eine Rolle spielten, die aber in der gesetzlichen Regelung nicht generell eine verbindliche Ausprägung gefunden haben. Das ergibt sich schon daraus, daß Erbbaurechte - wie das Berufungsurteil zutreffend hervorhebt - nicht nur zur Errichtung von Wohnungen, sondern unabhängig von dem Nutzungszweck für Bauwerke aller Art bestellt werden können. Für Wohnungserbbaurechte gelten Besonderheiten lediglich im Rahmen der §§ 9 a, 27 Abs. 2, 32 Abs. 2 ErbbauVO. Die Bedeutung dieser Vorschriften beschränkt sich jedoch allein auf die darin geregelten Tatbestände. Darüber hinaus ist die Erbbaurechtsverordnung nach Inhalt und Normzweck nicht auf eine begrenzte Zielgruppe, etwa auf einkommensschwache Bevölkerungskreise, oder nur auf bestimmte soziale Bedürfnisse angelegt. Die Vereinbarung einer schuldrechtlichen Ankaufspflicht greift mithin weder in

den Anwendungsbereich des Gesetzes noch in seinen Sinngehalt ein. Es kann folglich immer nur anhand des einzelnen Falles ermessen werden, ob sich der Kaufzwang für den davon betroffenen Erbbauberechtigten als rechtsmißbräuchlich oder sittenwidrig erweist.

1. Zu dem Vertrag vom 3. August 1962 ist es nach Feststellung des Berufungsgerichts nur gekommen, weil die Stadt B■■■■■ das Grundstück eigentlich sofort kaufen wollte, der Eigentümer sich aber damals zum Verkauf noch nicht entschließen mochte. Er ist zur Bestellung des Erbbaurechts überhaupt erst durch das Angebot einer damit verbundenen späteren Ankaufspflicht veranlaßt worden. Für einen solchen Fall hat der Senat schon in seinem Urteil vom 19. Dezember 1963, V ZR 121/62, WM 1964, 182 - ebenso nun in BGHZ 68, 1, 6 - die Verknüpfung des Erbbaurechts mit einer schuldrechtlichen Ankaufspflicht mindestens dann als unbedenklich angesehen, wenn ein finanzstarker Vertragspartner diese Verpflichtung eingeht. Das traf auf die Stadt B■■■■■ zu. Sie befand sich gegenüber dem Eigentümer, einem Landwirt, weder in einer wirtschaftlich noch intellektuell unterlegenen Verhandlungsposition. Auch inhaltlich beeinträchtigte die Regelung keine schutzwürdigen Belange der Stadt; denn der Vertrag ist so geschlossen worden, wie ihn die Stadt in Kenntnis seiner Bedeutung und Tragweite gewollt hatte.

2. Die Vereinbarung verstieß auch nicht in sittenwidriger Weise gegen die Interessen derjenigen, die - wie der Beklagte - später von der Stadt ein Teilerbbaurecht unter Übernahme der Ankaufspflicht erwarben. Zwar ist anerkannt, daß ein Vertrag auch in seinen Auswirkungen

auf bestehende oder künftige Rechte Dritter dem Schutzzweck des § 138 BGB unterliegt; insoweit ist aber Voraussetzung, daß beide Vertragspartner sittenwidrig zum Nachteil des Dritten handeln (vgl. BGH Urteile vom 27. Januar 1966, VII ZR 16/64, WM 1966, 495, 496 und vom 9. Juli 1964, VII ZR 257/62, WM 1964, 1086, 1087). Dafür indessen sind hier keine Anhaltspunkte gegeben. Der Eigentümer durfte darauf vertrauen, daß die Stadt eine auf die künftigen Erwerber übergehende Ankaufspflicht nicht vorgeschlagen hätte, wenn sie sich mit deren Interessen nicht hätte vereinbaren lassen. Er wußte nicht, wer überhaupt als Erwerber in Betracht kam, und konnte nicht voraussehen, ob die Übernahme der Kaufpflicht im Einzelfall untragbar sein würde. Soweit die Revision vorträgt, der Eigentümer habe mit Unterstützung der Stadt nur "spekulative" Absichten verfolgt, glaubt sie offenbar den Vorwurf der Sittenwidrigkeit schon daraus herleiten zu können, daß sich der Eigentümer bei einem späteren Verkauf möglicherweise einen höheren Preis erhoffte als im Falle der sofortigen Veräußerung. Wirtschaftliche Überlegungen dieser Art sind jedoch nicht unlauter, zumal dann nicht, wenn sich der Kaufpreis vereinbarungsgemäß nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Veräußerung richtet und damit der für Grundstückskäufe üblichen und angemessenen Preisermittlungsgrundlage entspricht (zutreffend: Uibel, NJW 1979, 24; insoweit anders Macke aaO, der ohne überzeugende Begründung auf Kaufzwangsklauseln in Erbbaurechtsverträgen § 9 a ErbbauVO analog anwenden will; dagegen auch Richter, BWNöZ 1978, 61).

3. Was die Wirksamkeit der Schuldübernahme in dem Vertrag vom 14. März 1964 zwischen der Stadt B[REDACTED] und dem Beklagten anbelangt, so geht das Berufungsgericht zu Recht davon aus, daß die Stadt nach der mit dem Eigentümer getroffenen Vereinbarung vom 3. August 1962 (§ 2 Abs. 3) gehalten war, "sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag den neuen Erbbauberechtigten aufzuerlegen", mithin auch die Ankaufspflicht. Das verkennt die Revision, wenn sie die Ansicht vertritt, die Stadt habe die Teil-erbbaurechte auch ohne einen Kaufzwang vergeben können. Es kann daher schon im Hinblick auf diesen Ausgangspunkt der Vereinbarung nicht unterstellt werden, die Stadt habe willkürlich - aus verwerflichen Beweggründen - gehandelt.

Auch inhaltlich begründet die Regelung nicht den Vorwurf der Sittenwidrigkeit. Dafür genügt nicht allein der Umstand, daß der Beklagte und sein Vater bei Erwerb des Erbbaurechts zu dem vom sozialen Wohnungsbau begünstigten Personenkreis gehörten und daß sie damals nicht ohne weiteres zum Kauf des Grundstücks in der Lage gewesen wären. Diese Verhältnisse berücksichtigte der Vertrag; denn der Eigentümer durfte den Kauf frühestens 10 Jahre nach Eintragung des der Stadt bestellten Erbbaurechts mit einer sechsmonatigen Ankündigungsfrist verlangen. Da das Gesamterbbaurecht bei Abschluß des Vertrages vom 14. März 1964 ausweislich der notariellen Urkunde noch nicht eingetragen war, verblieben dem Beklagten seinerseits mindestens volle 10 Jahre bis zum Kauf. Der Kläger hat zwar noch vor Ablauf dieser Frist - nämlich bereits im September 1973 - den Kauf verlangt;

bei Klageerhebung im Jahre 1975 war die Zehnjahresfrist aber jedenfalls gewahrt. Ein solcher Zeitraum entspricht der Schonfrist, die der Senat in BGHZ 68, 1 im Hinblick auf die erfahrungsgemäß gerade während dieser Zeit für den Erbbauberechtigten bestehende Baukostenbelastung als angemessen bezeichnet hat. Daß hier von vornherein eine längere Frist nötig gewesen wäre, ist nicht ersichtlich. Die Bedenken, welche sich aus der zeitlich nicht begrenzten Dauer der Kaufverpflichtung ergeben könnten, sind dadurch behoben, daß der Kläger den Anspruch im Jahre 1975 klageweise geltend gemacht hat. Die bis dahin verstrichene Zeit von etwa 10 1/2 Jahren überschreitet nicht die Bindungsdauer, mit der sich der Vertrag nach der vorgenannten Senatsentscheidung entsprechend § 139 BGB aufrechterhalten läßt.

III.

Mit Recht rügt aber die Revision, daß das Berufungsgericht den Sachverhalt nicht auch unter dem Gesichtspunkt erörtert hat, ob die Übernahme der Ankaufspflicht in dem Vertrag vom 14. März 1964 nur formularmäßig geregelt ist und ob sich diese Vereinbarung nach den für Allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Grundsätzen als eine rechtsmißbräuchliche und somit unwirksame Überraschungsklausel darstellt.

Ein Vertrag kann trotz notarieller Beurkundung die Eigenheiten Allgemeiner Geschäftsbedingungen aufweisen und deshalb als ein ihnen rechtlich gleichstehender Formularvertrag anzusehen sein. Dies hat der Senat für den hier

maßgeblichen Rechtszustand vor Einführung des AGB-Gesetzes vom 9. Dezember 1976 wiederholt entschieden (BGHZ 62, 251; 63, 238; 67, 101), und dies ergibt sich jetzt auch aus § 1 Abs. 1 dieses Gesetzes. Um einen solchen Formularvertrag handelt es sich dann, wenn er mit im wesentlichen gleichem Inhalt in einer Vielzahl von Fällen Verwendung finden soll und wenn eine Vertragspartei diese von ihr aufgestellten Bedingungen der Gegenseite abverlangt. Das trifft auf einen notariellen Vertrag zu, der nicht eine von dem Notar für den Einzelfall entworfene Regelung enthält, sondern inhaltlich nur das wiedergibt, was eine Partei für eine Reihe gleichartiger Verträge einseitig festgelegt hat (vgl. dazu Löwe, NJW 1974, 1108; Heinrichs, NJW 1977, 1505, 1507). Auch wenn der Vertrag, wovon hier mangels gegenteiliger Anhaltspunkte auszugehen ist, überwiegend als Individualvereinbarung ausgestaltet und deshalb nicht im ganzen wie Allgemeine Geschäftsbedingungen zu behandeln ist, kann er doch formularmäßige Einzelabreden mit einem für Allgemeine Geschäftsbedingungen typischen Gepräge enthalten und insoweit den dafür geltenden Rechtsgrundsätzen unterliegen (vgl. BGHZ 62, 251 = LM Allg. Geschäftsbed. Nr. 55 mit Anm. Mattern). Darum geht es hier.

Unstreitig hat die Stadt Borghorst 42 Erbbaurechtsverträge geschlossen, die ausnahmslos den Erwerbern die Übernahme der von ihr selbst dem Eigentümer gegenüber eingegangenen Ankaufspflicht auferlegten. Nach der Behauptung des Beklagten im Berufungsverfahren ist in keinem dieser Verträge die Verpflichtung zum Kauf ausdrücklich erwähnt; sie soll sich - wie in seinem Falle - jeweils nur durch

Verweisung auf die "Rechte und Pflichten" aus dem Vertrag vom 3. August 1962 ergeben. Diese große Anzahl von Verträgen mit einer für alle inhaltsgleichen und von dem Interesse der Stadt an der Weitergabe ihrer Kaufpflicht bestimmten Abrede spricht für die Annahme, daß die Klausel formularmäßig in die notarielle Vereinbarung vom 14. März 1964 aufgenommen worden ist. Sollte aber diese Voraussetzung, was nach dem Sachvortrag des Beklagten für den Revisionsrechtszug zu unterstellen ist, gegeben sein, so muß die fragliche Klausel an den für Allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Grundsätzen gemessen werden. Zwar handelt es sich hier nur um eine einzige Formularabrede; diese ist jedoch aus sich heraus nicht ohne weiteres verständlich (vgl. BGH Urteil vom 25. September 1970, I ZR 72/69, WM 1970, 1450 = BB 1970, 1504). Die Klausel verweist global auf ein ganzes Vertragswerk mit zahlreichen, umfänglichen und inhaltlich unterschiedlichen Bestimmungen, deren Sinngehalt sich nur bei genauer Kenntnis jenes Vertrages erschließt. Insoweit ist die Sachlage nicht anders zu beurteilen, als wenn ein Individualvertrag auf Allgemeine Geschäftsbedingungen Bezug nimmt; denn auch vorliegend enthält der Vertrag nicht eine in sich abgeschlossene, für den Einzelfall vollständig in der Vertragsurkunde niedergelegte Regelung; der Vertrag wird vielmehr erst durch die Einbeziehung bereits vorgegebener und für alle 42 Erbbaurechtsverträge unverändert verwendeter Bedingungen gestaltet. Die Vereinbarung vom 3. August 1962, auf die formularmäßig verwiesen ist, tritt damit gleichsam an die Stelle einseitig vorgefertigter und der Disposition des Vertragsgegners entzogener Geschäftsbedingungen.

Das Berufungsgericht hätte deshalb prüfen müssen, ob tatsächlich eine Formularvereinbarung vorliegt oder ob die Klausel im einzelnen ausgehandelt worden ist (zur Abgrenzung vgl. das zum Abdruck in BGHZ bestimmte BGH-Urteil vom 5. April 1979, VII ZR 308/77).

Beruhete die Ankaufsvereinbarung auf einer formularvertraglichen Abrede in der hier aufgezeigten Bedeutung, so hätte das Berufungsgericht der weiteren Frage nachgehen müssen, ob die Klausel nicht einen ungewöhnlichen, überraschenden Inhalt hatte und ob ihr aus diesem Grunde die rechtliche Anerkennung zu versagen ist. Es macht insoweit keinen Unterschied, ob sich eine Überraschklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder in einer ihnen gleichstehenden Formularabrede findet (BGH Urteil vom 1. März 1978, VIII ZR 70/77, NJW 1978, 1519; ebenso für den jetzigen Rechtszustand §§ 1, 3 AGB).

Die Erbbaurechtsverordnung sieht in § 2 Nr. 7 nur den Vorbehalt einer Verkaufspflicht, nicht aber einer Ankaufspflicht vor. Wenn danach auch die Vereinbarung einer schuldrechtlichen Ankaufspflicht nicht ausgeschlossen ist, handelt es sich doch um eine von dem gesetzlichen Leitbild abweichende Regelung. Demgemäß braucht die an einem Erbbaurechtsvertrag beteiligte Partei, jedenfalls wenn sie rechtsunkundig ist, nicht mit einer solchen Klausel zu rechnen. Dabei ist hier bedeutsam, daß der Vertrag die Ankaufspflicht unmittelbar überhaupt nicht erkennen ließ, sondern daß sie erst aus der pauschal in Bezug genommenen Vereinbarung der Stadt mit dem Eigentümer vom 3. August 1962 hervorging. Diese Vereinbarung wiederum hat dem Beklagten bei Vertragsabschluß nicht vorgelegen;

sie ist ihm nur inhaltlich bekanntgegeben worden, wie sich aus § 1 Abs. 2 des Vertrages ergibt. Der Beklagte hat sich in beiden Vorinstanzen darauf berufen, daß ihm und den anderen Erwerbern die rechtliche und wirtschaftliche Tragweite eines Kaufzwanges nicht klargeworden sei. Das ist gerade die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Formulklauseln liegende typische Gefahr, der ein Vertragspartner nicht ausgesetzt werden darf. Es wäre deshalb Sache des Klägers, darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, ob der Beklagte so eindeutig und unmißverständlich auf die Kaufpflicht hingewiesen worden ist, daß er den Inhalt der Abrede und deren Auswirkung auf den Erbbaurechtsvertrag vernünftigerweise nicht verkennen konnte (vgl. das schon erwähnte Urteil des VIII. Zivilsenats vom 1. März 1978).

Sollte sich hiernach ergeben, daß die Schuldübernahme unwirksam ist, so würde davon die Gültigkeit des Vertrages im übrigen grundsätzlich nicht berührt (BGHZ 62, 323, 327; 22, 90, 92; entsprechend jetzt § 6 AGBG).

Der Rechtsstreit ist daher unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. In der erneuten Verhandlung wird auch auf einen inhaltlich näher bestimmten Klageantrag hinzuwirken sein, da der Antrag in der bisherigen Fassung unvollständig ist.

Hill

Frau Richter in am
Bundesgerichtshof
Dr. Eckstein ist wegen
Erkrankung dienst-
unfähig und kann deshalb
nicht unterschreiben.

Hagen

Hill

Linden

Räfle