

12

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

WährG § 3; BGB § 433

Ist beim Kauf eines Hausgrundstücks der in Form einer Rente vereinbarte Kaufpreis an dem Ertragswert ausgerichtet und soll sich auch die künftige Rentenhöhe nach dem jeweiligen Ertragswert bemessen, so liegt eine - genehmigungsfreie - Spannungsklausel vor.

BGH, Urt. v. 18. Mai 1979 - V ZR 205/77 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

12

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 205/77

URTEIL

Verkündet am

18. Mai 1979

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Else B [REDACTED] geb. W [REDACTED] C [REDACTED]-L [REDACTED]-Straße [REDACTED],
L [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Euphrosine W [REDACTED], C [REDACTED]-L [REDACTED]-Straße [REDACTED], L [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

11

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Mai 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 19. Oktober 1977 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien sind Schwestern. Ihre Eltern waren Eigentümer eines Hausgrundstücks in L[REDACTED]. Die Mutter wurde nach dem Tode ihres Ehemannes dessen Vorerbin; die Parteien waren Nacherben. Durch notariellen Vertrag vom 7. November 1952 übertrug die Mutter mit Zustimmung der Klägerin das Hausgrundstück auf die Beklagte. Diese verpflichtete sich, ihrer Mutter eine Rente von 300 DM und der Klägerin eine Rente von 200 DM monatlich zu zahlen. Die der Klägerin zustehende Rente sollte sich nach dem Tode der Mutter auf monatlich 300 DM erhöhen. Im Vertrag wurde vereinbart, daß die Rentenbeträge "jederzeit mindestens dem fünffachen Wohlfahrtssatz der Stadt L[REDACTED] entsprechen müssen". Die Mutter der Parteien verstarb 1966. In einem Rechtsstreit vor dem Landgericht Düsseldorf (1 0 727/73) bean-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

spruchte die Klägerin aufgrund der vereinbarten Anpassungsklausel von der Beklagten für die Zeit vom 1. Juni 1971 bis zum 30. Mai 1972 eine Erhöhung der bis dahin gezahlten Monatsrente von 800 DM um 185 DM. Durch gerichtlichen "Zwischenvergleich" vom 2. Mai 1974 trafen die Parteien folgende Abrede:

"Die Parteien sind sich darüber einig, daß sich die zu zahlende Leibrente zum Ertragswert des Hauses so verhalten soll, wie sich der fünffache Wohlfahrtssatz der Stadt L. im November 1952 zum Ertragswert des Hauses im Jahre 1952 verhalten hat."

Auf der Grundlage dieses Vergleiches holte das Landgericht ein Sachverständigengutachten über die Höhe des Ertragswertes ein und gab sodann der Klage statt.

Seit dem 1. November 1973 zahlt die Beklagte nur noch monatlich 750 DM. Mit der Klage hat die Klägerin für die Folgezeit bis zum 31. Dezember 1975 weitere 249,21 DM monatlich, insgesamt 6 479,46 DM nebst Zinsen geltend gemacht.

Das Landgericht hat nach dem Klageantrag erkannt. Die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte weiter ihren Antrag auf Klageabweisung. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Revision ist zulässig. Entgegen der Revisionserwiderung hat das Berufungsgericht die Zulassung der Revision nicht darauf beschränkt, ob die im Vertrag vom 7. November 1952 enthaltene Anpassungsklausel wirksam sei. Zulassungsgrund war vielmehr die Frage der währungsrechtlichen Gültigkeit der an die Stelle jener Klausel getretenen Vergleichsabrede vom 2. Mai 1974, wie die Urteilsgründe deutlich machen. Die auf eine bestimmte Rechtsfrage begrenzte Revisionszulassung könnte zudem allenfalls dann zur Einschränkung des Rechtsmittels führen, wenn die Zulassung zweifelsfrei nur einen selbständigen und zum Erlaß eines Teilurteils geeigneten Teilanspruch oder ein tatsächlich und rechtlich abtrennbares Verteidigungsmittel beträfe (BGHZ 53, 152; 48, 134). Diese Voraussetzungen liegen hier ersichtlich nicht vor.

II.

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der im Vorprozeß geschlossene "Zwischenvergleich" vom 2. Mai 1974 nach seiner Bedeutung und Tragweite auch für die Höhe der künftigen Rentenansprüche aus dem Vertrag vom 7. November 1952 maßgebend sein sollte. Das wird von der Revision nicht beanstandet. Sie rügt indessen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß dieser Vergleich

nicht der Genehmigung durch die Deutsche Bundesbank gemäß § 3 Satz 2 WährG bedurft habe. Diese Rüge ist unbegründet.

Dem Berufungsgericht ist darin zu folgen, daß die in dem Vergleich vereinbarte Anpassung des Rentenanspruchs an den jeweiligen Ertragswert des Hauses eine genehmigungsfreie sogenannte Spannungsklausel darstellt. Eine solche Spannungsklausel ist - zum Unterschied von einer genehmigungspflichtigen Wertsicherungsklausel - dann anzunehmen, wenn der vereinbarte Wertmaßstab einer Geldschuld mit der ihr zugrunde liegenden Gegenleistung gleichartig oder doch jedenfalls vergleichbar ist (so u.a. BGHZ 14, 306, 310; BGH Urteile vom 17. Dezember 1973, II ZR 48/71, NJW 1974, 273 und vom 26. November 1975, VIII ZR 267/73, NJW 1976, 422; vgl. auch das zur Veröffentlichung vorgesehene Senatsurteil vom 23. Februar 1979, V ZR 106/76). Das ist hier der Fall.

Die im Vertrag vom 7. November 1952 ausbedungenen Renten waren eine Gegenleistung für den Verkauf des Hausgrundstücks. Der Kaufpreis orientiert sich seinem Wesen nach am Wert des Grundstücks. Dabei spielt es keine Rolle, ob er in Form einer Kaufpreisrente festgelegt wird; denn auch dem verrenteten Kaufpreis liegt die Vorstellung der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung zugrunde. Daß der Verkauf im Rahmen einer vorweggenommenen Erbauseinandersetzung erfolgte, ändert daran nichts. Maßstab dafür, was die Beklagte ihrer Mutter und der Klägerin als Gegenleistung für das Grundstück zu entrichten hatte, war auch hierbei dessen Wert.

An das Äquivalenzverhältnis dieser sich gegenüberstehenden Leistungen knüpft die Regelung im Vergleich vom 2. Mai 1974 an. Mit der Annahme des gerichtlichen Vergleichsvorschlages haben sich die Parteien die damalige - den Vorschlag rechtfertigende - Erwägung des Landgerichts zu eigen gemacht, daß Grundlage des notariellen Vertrages die gleichbleibende Relation zwischen dem Ertragswert des Hauses und der Rente war. Demgemäß haben sie in Abänderung der ursprünglichen Wertsicherungsklausel, die für die künftige Rentenhöhe den Wohlfahrtssatz der Stadt L[REDACTED] als Bezugsgröße vorsah, nunmehr den jeweiligen Ertragswert des veräußerten Hauses zum Wertmesser gewählt. Sie haben damit die Höhe der Rentenleistung dem gleichen Bezugsmaßstab unterworfen, der nach ihrer übereinstimmenden Vorstellung auch bei Abschluß des Veräußerungsgeschäfts den Wert der Gegenleistung für die Rente bestimmte. Es handelt sich folglich nicht um eine der vertraglichen Gegenleistung art- oder sachfremde, sondern um eine ihr gleichartige Bezugsgröße (vgl. auch Dürkes, Wertsicherungsklauseln, 8. Aufl. Rdn. F 46 Fußn. 15 b und Rdn. F 96 Fußn. 30 a; Fögen, NJW 1953, 1321, 1323).

In diesem Zusammenhang ist es unerheblich, daß die Rente nach dem Kaufvertrag "mindestens dem fünffachen Wohlfahrtssatz der Stadt L[REDACTED]" entsprechen sollte und auch der Vergleich vom 2. Mai 1974 dieses Wertverhältnis zugrunde legt. Eine Wertsicherung im Sinne des § 3 Satz 2 WährG ergibt sich daraus entgegen der Revision nicht; denn die neue Regelung stellt - abweichend vom Kaufvertrag - nicht mehr auf die künftigen Wohlfahrtssätze ab, sondern erhebt den jeweiligen Ertragswert zur alleinigen Bezugsgröße. Die für den Zeitpunkt des Kaufes festgelegte Wertbeziehung

der Rente zu dem damaligen Wohlfahrtsbetrag bildet nur noch den rechnerischen Ansatz, von dem aus die durch den Ertragswert bestimmte Höhe der Rentenanpassung ermittelt wird. Da somit die künftige Rentenhöhe auf dem gleichen Wertmesser beruht, an dem nach Übereinstimmender Vorstellung der Beteiligten die vereinbarte Kaufpreisrente von vornherein ausgerichtet war, liegt eine genehmigungsfreie und folglich wirksame Spannungsklausel vor.

2. Den Vergleich legt das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung dahin aus, daß der Ertragswert des Hausgrundstücks und nicht bloß der des Gebäudes die maßgebende Bezugsgröße sein sollte. Diese Auslegung wird von der Revision nicht beanstandet, wie der Senat in der mündlichen Verhandlung klargestellt hat.

Den Ertragswert des Hausgrundstücks hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei anhand der "Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken" in der Fassung vom 15. August 1972 (BGBl I, 1416) berechnet. Nach § 8 Abs. 1 dieser Verordnung wird der Ertragswert durch den Gebäude- und den Bodenwert bestimmt. Davon ist das Berufungsgericht zutreffend ausgegangen. Seine tatsächlichen Wertansätze, die es dem im Vorprozeß erstatteten Sachverständigen-gutachten entnommen hat, greift die Revision nicht an. Woraus die Revision ihre Auffassung herleitet, das Berufungsgericht habe die vom Sachverständigen mit herangezogenen Richtlinien zur WertermittlungsVO vom 27. Juli 1973 (Beil.z.BAnz. Nr. 182/73) unberücksichtigt gelassen, ist

nicht dargetan. Es ist auch nicht ersichtlich, welche Wertverschiebungen sich bei Anwendung dieser Richtlinien zugunsten der Beklagten hätten ergeben müssen.

Soweit die Revision für ihren Standpunkt, der Bodenwert des Grundstücks müsse angesichts einer durch den allgemeinen Kaufkraftschwund bedingten nur "nominellen" Wertsteigerung außer Betracht bleiben, auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Frage des Zugewinnausgleichs verweist (BGHZ 61, 385), geht die Rüge fehl. Dort handelt es sich um den Gesichtspunkt, daß der ausgleichsberechtigte Ehegatte nach dem gesetzlichen Zweck der Zugewinnngemeinschaft nicht aus einer durch die Geldentwertung nur scheinbaren Werterhöhung des dem ausgleichspflichtigen Ehegatten zustehenden Anfangsvermögens (§ 1373 BGB) Vorteile ziehen soll. Vorliegend hingegen zielte die Regelung der Parteien gerade darauf ab, das vertragliche Wertverhältnis der gegenseitigen Leistungen einer sich künftig ändernden Entwicklung anzupassen.

Eine andere Frage ist, ob der beim Ertragswert zu berücksichtigende Bodenwert etwa unvorhergesehen eine Steigerung solchen Ausmaßes erreicht, daß die Geschäftsgrundlage der vereinbarten Spannungsklausel hinfällig wird (vgl. das schon erwähnte Urteil des II. Zivilsenats vom 17. Dezember 1973). Einen dahingehenden Sachvortrag, wonach für den hier bedeutsamen Zeitraum bis zum 31. Dezember 1975 eine grundlegende Änderung gegenüber der bei Vergleichsabschluß am 2. Mai 1974 gegebenen Wertvorstellung eingetreten wäre, hat die Revision indessen nicht aufgezeigt.

Da das Berufungsurteil auch im übrigen keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill Richter am Bundesgerichtshof Offterdinger ist beurlaubt und kann daher nicht unterschreiben.

Hill

Vogt

Richterin am Bundesgerichtshof Dr. Eckstein ist infolge Erkrankung dienstunfähig und kann nicht unterschreiben.

Hill

Räfle