Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 2001 durch die Richter Tropf, Schneider, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 27. Juni 2000 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 7. Dezember 1990 kauften die Beklagten von der A. I.- und L. GmbH K. mehrere bebaute Betriebsgrundstücke mit Zubehör zum Preis von insgesamt 871.776 DM. Die Klägerin (damals noch "Treuhandanstalt") war alleinige Gesellschafterin des veräußernden Unternehmens. Bei Vertragsabschluß wurde die Verkäuferin von ihrem Geschäftsführer, dem Beklagten zu 1, vertreten. Dieser war von der Treuhandanstalt zum Abschluß des vorbereiteten Kaufvertrags bevollmächtigt und hierbei von den Beschrän-

kungen des § 181 BGB befreit worden. Die Beklagten zu 2 und zu 3 waren bei Abschluß des Vertrags als leitende Angestellte bei der Verkäuferin tätig.

In § 4 des Kaufvertrages vereinbarten die Vertragsparteien eine "Neubewertung" des geschuldeten Kaufpreises nach bestimmten Regeln. Im einzelnen heißt es dazu:

> "...
> Die Parteien sind sich darüber einig, daß wegen des noch nicht funktionsfähigen Grundstücksmarktes eine verläßliche Ermittlung des Verkehrswertes von Grund und Boden zur Zeit nicht möglich ist. Dem Kaufpreis liegt deshalb ein vorläufiger Wertansatz für den Grund und Boden in Höhe von DM 2,50/qm für Gebäude- und Gebäudenebenflächen sowie Straßenverkehrsflächen und DM 0,50/qm für Acker- und Gartenland zugrunde.
>
> Die Parteien werden zum 01.12.1995 eine Neubewertung durchführen, die, sollten sich die Parteien darüber nicht innerhalb von zwei Monaten nach diesem Datum anderweitig einigen, für beide Seiten verbindlich von einem öffentlich bestellten und vereidigten, von der Industrie- und Handelskammer zu bestellenden Grundstückssachverständigen durchzuführen ist.
>
> Bei der Neubewertung bleiben solche etwaigen Werterhöhungen, die auf zwischenzeitliche Maßnahmen, wie insbesondere Bau- oder Erschließungsarbeiten, die die Käufer selbst durchgeführt oder für die sie die Kosten getragen haben, unberücksichtigt. Notwendige Sanierungsarbeiten durch festgestellte Altlasten sind jedoch wertmindernd zu berücksichtigen.
>
> Übersteigt der so ermittelte Verkehrswert den dem Kaufpreis zugrunde gelegten vorläufigen Wert für den Grund und Boden um mehr als 25% (Freigrenze), so haben die Käufer den Betrag in Höhe der die Freigrenze übersteigenden Wertdifferenz innerhalb von vier Wochen an die Verkäuferin zu bezahlen.

Die Verkäuferin verzichtet jedoch auf ihr Recht der Nachforderung, wenn diese aus betriebswirtschaftlicher Sicht durch die Käufer nicht getragen werden kann und/oder dadurch Arbeitsplätze gefährdet werden. ..."

Die Klägerin wandte sich nach dem vereinbarten Stichtag an die Beklagten und schlug vor, die Neubewertung des Verkehrswerts dem von der Industrie- und Handelskammer M. bestellten und vereidigten Sachverständigen S. zu übertragen. Da die Beklagten eine Nachbewertung ablehnten, beauftragte die Klägerin den vorgeschlagenen Gutachter. Dieser führte im Juni 1996 eine Ortsbesichtigung durch und erstellte am 13. Juni 1996 bzw. 15. Juni 1996 zwei Wertgutachten (Grundstücke “K.” und “B.”). Die Beklagten wiesen die Gutachten und die von der Klägerin verlangte Zahlung eines weiteren Kaufpreises zurück.

Die Klägerin macht nunmehr aus abgetretenem Recht die auf der Grundlage der eingeholten Gutachten berechnete Wertdifferenz von 92.325,90 DM nebst 1.514,10 DM Gutachterkosten geltend. Die Beklagten beanstanden die Gutachten und weisen insbesondere darauf hin, daß der Sachverständige bei seiner Bewertung die vorhandenen Altlasten außer acht gelassen habe, die vor allem durch eine jahrzehntelange Nutzung der Kaufgrundstücke für Wartungs- und Reparaturarbeiten an landwirtschaftlichen Maschinen verursacht worden seien. Außerdem haben sie die Anfechtung des Grundstückskaufvertrages wegen Irrtums und arglistiger Täuschung erklärt, weil der Treuhandanstalt die in den Wertgutachten nicht berücksichtigten Altlasten bekannt gewesen und den Käufern nicht offenbart worden seien.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

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

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht diese Entscheidung abgeändert und die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Klägerin. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht sieht § 4 des Grundstückskaufvertrages als eine für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Nachbewertungsklausel an, die den Beklagten von der Verkäuferin als Verwenderin bei Vertragsabschluß gestellt worden sei. Für das Vorliegen einer Individualvereinbarung habe die Klägerin nichts vorgetragen. Die Nachbewertungsklausel werde von § 8 AGBG nicht erfaßt und unterliege daher der Inhaltskontrolle nach § 9 AGBG. Dieser Kontrolle halte die Klausel nicht stand. Sie sei mit den gesetzlichen Grundgedanken des Kaufrechts nicht zu vereinbaren, von denen sie einseitig zu Lasten der Käufer abweiche, ohne daß dieser Form der Vertragsgestaltung billigenswerte Interessen der Verkäuferin oder der Klägerin zugrunde lägen.

Dies hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

II.

Rechtsfehlerhaft hält das Berufungsgericht die Nachbewertungsklausel für unwirksam. Dabei kann offenbleiben, ob die Klausel - wie vom Berufungs-

gericht angenommen - als Allgemeine Geschäftsbedingung anzusehen ist. Denn die Klausel ist auch dann wirksam, wenn es sich bei ihr nicht um eine Individualvereinbarung, sondern um eine Allgemeine Geschäftsbedingung nach § 1 AGBG handelt. Der Bundesgerichtshof hat bereits mehrfach ausgesprochen, daß formularmäßige Nachbewertungsvereinbarungen in Privatisierungsverträgen der Treuhandanstalt keine ungewöhnlichen Klauseln nach § 3 AGBG darstellen und zudem als Preishauptabreden nicht der Inhaltskontrolle gemäß §§ 9 ff AGBG unterliegen (Senat, BGHZ 146, 331; Urt. v. 11. Mai 2001, V ZR 491/99, WM 2001, 1305; BGH, Urt. v. 7. November 2001, VIII ZR 104/00, unveröffentl.). Die hier verwendete Klausel weicht in den entscheidenden Punkten nicht von den bislang vom Bundesgerichtshof beurteilten Nachbewertungsklauseln ab. Von ihrer Wirksamkeit ist damit auszugehen. Der Senat hält trotz der im Schrifttum gegen die Ablehnung einer Inhaltskontrolle nach §§ 9 ff AGBG geäußerten Bedenken (Lindacher, EWiR 2001, S. 505 f; Kiethe, VIZ 2001, 345, 346, 353 f; zustimmend dagegen Schreiber, NJ 2001, 428 f; vgl. ferner Wächter, VIZ 1994, 265, 267; Schäfer-Furmans, in: Graf von Westphalen, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, "AGB der Treuhandanstalt", Rdn. 25, 28 ff) an seiner bisherigen Rechtsprechung fest.

1. Die Nachbewertungsklausel ist nicht so ungewöhnlich, daß sie als Allgemeine Geschäftsbedingung nicht Vertragsbestandteil geworden wäre (§ 3 AGBG). Sie trägt ausdrücklich dem Umstand Rechnung, daß es im Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Beitrittsgebiet erkennbar noch keinen funktionsfähigen Grundstücksmarkt und damit keine verläßliche Grundlage für die Bemessung des Kaufpreises gab (Senat, BGHZ 146, 331, 336 f; Urt. v. 11. Mai 2001, V ZR 491/99, aaO, 1306; ferner OLG Karlsruhe, VIZ 1998, 534, 536 m.w.N.; KG, DB 1998, 1277, 1279; Lindacher, aaO; Schreiber, aaO). Aus die-

sen Gründen sah bereits Anlage IX Nr. 4 des Vertrages über die Schaffung einer Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion vom 18. Mai 1990 (BGBl II, S. 518, 566) für die Zeit vor dem Beitritt eine Nachbewertung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vor (vgl. Senat, aaO; OLG Karlsruhe, aaO; KG, aaO). In dem Zeitraum zwischen dessen Inkrafttreten und dem Vertragsschluß (7. Dezember 1990) haben sich die tatsächlichen Verhältnisse nicht wesentlich geändert; denn die Privatisierung der Volkswirtschaft der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik hatte erst kurz vor dem Beitritt begonnen und war noch lange nicht abgeschlossen.

2. Die Nachbewertungsklausel ist nicht gemäß § 9 AGBG unwirksam. Sollte sie als Allgemeine Geschäftsbedingung einzustufen sein, wäre sie gemäß § 8 AGBG einer Inhaltskontrolle nach §§ 9 ff AGBG entzogen, da sie weder von Rechtsvorschriften abweicht noch diese ergänzt. Abreden, die Art und Umfang der vertraglichen Hauptleistungspflicht und der hierfür geschuldeten Vergütung unmittelbar bestimmen, unterliegen nicht der Regelung durch Rechtsvorschriften, sondern sind von der den Parteien eingeräumten Vertragsfreiheit umfaßt (BGHZ 116, 117, 119; 124, 254, 256; 136, 261, 264; 137, 27, 29; 141, 380, 383; 143, 128, 139). Mit solchen Preisabsprachen ist daher im nicht preisregulierten Markt keine Änderung oder Ergänzung von Rechtsvorschriften verbunden (BGHZ 141, 380, 383). Kontrollfähig sind dagegen vorformulierte Vereinbarungen, die zwar mittelbare Auswirkungen auf Preis und Leistung haben (Nebenabreden), an deren Stelle aber, wenn eine wirksame vertragliche Regelung fehlt, dispositives Gesetzesrecht treten kann (BGHZ 91, 316, 318; 93, 358, 361; 106, 42, 46; 116, 117, 119 f; 124, 254, 256; 136, 261, 264; 137, 27, 29 f; 141, 380, 383; 143, 128, 139). Hierzu zählen Klauseln, die entweder eine einseitige Änderung einer festgelegten Leistung bzw. eines fest

vereinbarten Preises vorsehen (BGHZ 82, 21 ff; 89, 206, 211; 90, 69 ff; 93, 252, 255; BGH, Urt. v. 18. Mai 1983, VIII ZR 20/82, NJW 1983, 1603 ff; Urt. v. 12. Juli 1989, VIII ZR 297/88, NJW 1990, 115) oder einem Dritten ein einseitiges Leistungs- bzw. Preisbestimmungsrecht einräumen (vgl. BGHZ 81, 229, 232, 236; BGH, Urt. v. 18. Mai 1983, VIII ZR 83/82, NJW 1983, 1854, 1855) oder in einer die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung berührenden Weise die Entstehungsvoraussetzungen für den Vergütungsanspruch regeln (BGHZ 93, 358, 364 f). Solche das dispositive Gesetzesrecht und die aus ihm abgeleiteten Rechtsgrundsätze abändernden oder ergänzenden Regelungen enthält die streitgegenständliche Nachbewertungsklausel nicht.

a) Die Nachbewertungsklausel unterfällt nicht deshalb einer Inhaltskontrolle, weil sie den angesetzten Kaufpreis zugunsten der Verkäuferin mit einem Erhöhungsvorbehalt versieht.

aa) Zwar geht das Kaufrecht in § 433 Abs. 2 BGB vom Grundsatz der bindenden und festen Preisbestimmung aus (vgl. BGHZ 81, 229, 232; 93, 252, 255; BGH, Urt. v. 12. Juli 1989, VIII ZR 297/88, aaO; Senat, BGHZ 146, 331, 335 f). Vorformulierte Klauseln, die eine einseitige Änderung eines zunächst fest vereinbarten Preises vorsehen (sog. Preisanpassungs- oder Preisänderungsklauseln), sind daher regelmäßig an §§ 9 ff AGBG zu messen (vgl. BGHZ 82, 21 ff; 90, 69 ff; 93, 252, 255; 94, 335, 337 f; BGH, Urt. v. 18. Mai 1983, VIII ZR 20/82, aaO). Um eine solche Abrede handelt es sich vorliegend aber nicht. Vielmehr haben die Vertragsparteien den bezifferten Kaufpreis nur als "vorläufigen Wertansatz" bezeichnet und damit noch keine feste Entgeltabsprache getroffen, sondern einen - den Preis teilweise offenlassenden - Preisvorbehalt (vgl. BGHZ 94, 338; BGH, Urt. v. 18. Mai 1983, VIII ZR 20/82, aaO,

1603, 1604) vereinbart. Diese Unterscheidung läßt Kiethe (VIZ 2001, 345, 353 ff) außer acht, wenn er Nachbewertungsklauseln der vorliegenden Art den im Kraftfahrzeughandel verwendeten Tagespreisklauseln (vgl. BGHZ 82, 21 ff; 90, 69 ff; BGH, Urt. v. 18. Mai 1983, VIII ZR 20/82, aaO) gleichstellen will.

bb) Auch der Umstand, daß die Vertragsparteien die geschuldete Gegenleistung nicht bereits bei Vertragsschluß endgültig festgelegt haben, führt zu keiner inhaltlichen Überprüfung nach §§ 9 ff AGBG (offengelassen in BGHZ 94, 338 und in BGH, Urt. v. 18. Mai 1983, VIII ZR 20/82, aaO, 1605). Die gegenteilige Ansicht (OLG Naumburg, VIZ 1998, 412, 414; OLG Jena, OLG-NL 1999, 271, 273; OLG Brandenburg, VIZ 2000, 689, 691; Lindacher, aaO, 506; Kiethe, aaO, 355; Niebling, WM 1992, 845, 851; Wolf, in: Wolf/Lindacher/Horn, AGBG, 4. Aufl., § 11 Nr. 1 Rdn. 12; wohl auch Brandner, in: Ulmer/Brandner/Hensen, AGBG, 9. Aufl., § 8 Rdn. 21 i. V. m. FN 70) berücksichtigt nicht hinreichend, daß der in § 433 Abs. 2 BGB zum Ausdruck kommende Grundsatz der festen Preisbestimmung dann nicht gilt, wenn eine Bezifferung des Entgelts bei Vertragsschluß von vornherein nicht möglich ist. Dementsprechend hat der Bundesgerichtshof in solchen Fällen formularmäßige Klauseln, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Höhe des Entgelts offen ließen und statt dessen nur die für die spätere Ermittlung der Vergütung maßgeblichen Bemessungsfaktoren und das hierbei einzuhaltende Verfahren regelten, nicht bereits aufgrund der unterbliebenen festen Preisbestimmung einer Inhaltskontrolle nach §§ 9 ff AGBG unterworfen (vgl. BGHZ 93, 358, 362; 143, 128, 139 f), sondern auch diese Art der Preisgestaltung dem kontrollfreien Kernbereich der Vertragfreiheit zugeordnet (vgl. BGHZ 143, 128, 140). So liegen die Dinge auch hier. Bei der Vereinbarung der streitgegenständlichen Nachbewertungsklausel war eine endgültige Bezifferung des letztlich geschuldeten Kaufpreises nicht mög-

lich, weil kurz nach dem Übergang von der Volkswirtschaft der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik zur Marktwirtschaft noch kein funktionsfähiger Grundstücksmarkt vorhanden war (Senat, BGHZ 146, 331, 336 f; Urt. v. 11. Mai 2001, V ZR 491/99, aaO; ferner OLG Karlsruhe, aaO, 536). Aus diesen Gründen sah der Vertrag vom 18. Mai 1990 in Anlage IX Nr. 4 (BGBl II, S. 518, 566) vor, daß "im Rahmen der Vertragsfreiheit mit den üblichen Klauseln vereinbart werden kann, den zunächst vereinbarten Grundstückspreis nach Ablauf einer Übergangsfrist einer Überprüfung und nachträglichen Anpassung zu unterziehen".

An den hierfür maßgeblichen Umständen hatte sich bis zum Abschluß des Kaufvertrages der Beklagten mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin nichts geändert (vgl. Senat, BGHZ 146, 331, 335). Die sonach für eine Preisanpassung vorausgesetzte Herausbildung verläßlicher Marktpreise nahm erwartungsgemäß mehrere Jahre in Anspruch, da die seit der Öffnung des Grundstücksverkehrs getätigten Geschäfte erfaßt und ausgewertet werden mußten, um zuverlässige Daten für eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren zu erlangen (vgl. OLG Dresden, OLG-NL 2000, 73, 77). Handelte es sich dabei – wie hier - um altlastenverdächtige Betriebsgrundstücke, so mußten zusätzlich Erkenntnisse über die Marktverhältnisse bei sanierungsbedürftigen Grundstücken gewonnen werden. Daher hält sich der vorliegend vereinbarte Nachbewertungszeitraum noch im Rahmen der zeitlichen Vorgaben.

b) Die Nachbewertungsklausel unterliegt auch nicht deswegen einer inhaltlichen Überprüfung nach §§ 9 ff AGBG, weil die preisbildenden Faktoren - bei nicht erzielbarem Einvernehmen der Vertragsparteien - durch einen öf-

fentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt werden sollen (a.A. OLG Karlsruhe, aaO, 536; OLG Naumburg, aaO, 415; KG, aaO, 1279). Zwar hat der Bundesgerichtshof formularmäßige Abreden, die einem Dritten ein einseitiges Preisbestimmungsrecht einräumen, in den Grenzen der §§ 9 ff AGBG einer inhaltlichen Überprüfung unterzogen (vgl. BGHZ 81, 229, 232, 236; BGH, Urt. v. 18. Mai 1983, VIII ZR 83/82, aaO, 1855). Auch solche Regelungen ändern bzw. ergänzen nämlich den im dispositiven Recht verankerten Grundsatz, daß die Gegenleistung von den Parteien im Vertrag bindend festzulegen ist (BGHZ 81, 232, 93, 255; Erman/Hefermehl/Werner, BGB, 10. Aufl., § 8 AGBG Rdn. 12; Wolf, in: Wolf/Lindacher/Horn, aaO, § 8 AGBG Rdn. 20). Hier liegen die Dinge jedoch anders, weil wegen eines fehlenden funktionsfähigen Grundstücksmarkts eine bindende und endgültige Entgeltbestimmung bei Vertragschluß nicht möglich war. Eine Abrede, die die Bestimmung der preisbildenden Faktoren einem Gutachter überträgt, entspricht den Regelungen der §§ 317 ff BGB und ist im Grundstückverkehr weit verbreitet. Damit stellt die im Kaufvertrag geregelte nachträgliche Verkehrswertermittlung durch einen Schiedsgutachter keine Abänderung oder Ergänzung des dispositiven Rechts dar. Folglich ist die Nachbewertungsklausel auch hinsichtlich des vorgesehenen Bewertungsverfahrens kontrollfrei (so auch BGHZ 143, 128, 140 bei Bestimmung des Sachzeitwerts von Stromanlagen durch eine Sachverständigen-Kommission).

c) Schließlich unterfällt die Nachbewertungsklausel auch nicht wegen eines Eingriffs in den Grundsatz der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung (vgl. BGHZ 93, 358, 364 f; 96, 103, 109; BGH, Urt. v. 12. Juni 2001, XI ZR 274/00, NJW 2001, 2635, 2636) einer Inhaltskontrolle. Denn sie enthält keine Regelungen, die die von den Parteien vorausgesetzte Äquivalenz

der beiderseitigen Leistungen in Frage stellen könnten. Die gegenteilige Ansicht, die davon ausgeht, daß das Äquivalenzrisiko hierdurch unzulässigerweise auf den Käufer verlagert wird (vgl. OLG Naumburg, aaO, 414; OLG Brandenburg, aaO, 691; Kiethe, aaO, 355), verkennt, daß durch die Nachbewertung keine Verschiebung einer ursprünglich angenommenen Gleichwertigkeit der gegenseitigen Leistungen bezweckt wird, sondern diese eine bei Vertragabschluß gerade nicht sicher herstellbare Äquivalenz zwischen Grundstückswert und Kaufpreis gewährleisten soll (vgl. OLG Karlsruhe, aaO, 536 m. w. N.; OLG Dresden, aaO, 76; Wächter/Kaiser/Krause, WM 1992, 293, 295; Zeuner, ZIP 1993, 1365, 1369; Hormann, VIZ 1996, 71, 72; Schreiber, aaO, 428).

III.

Die Sache ist noch nicht entscheidungsreif und deshalb an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO a.F.).

1. Dieses hat sich, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, nicht mit der Frage befaßt, ob die von den Beklagten erklärte Anfechtung wegen arglistiger Täuschung (§ 123 BGB) durchgreift. Das erfordert zunächst Feststellungen dazu, ob die Beklagten trotz ihrer leitenden Tätigkeit im Betrieb der Verkäuferin lediglich einen Altlastenverdacht hegten, während ihnen das tatsächliche Vorhandensein und das Ausmaß bestehender Altlasten unbekannt war (vgl. Senat, Urt. v. 20. Oktober 2000, V ZR 285/99, NJW 2001, 64 f). Weiter bleibt zu prüfen, ob die Treuhandanstalt als Alleingesellschafterin der Verkäuferin - dieser zurechenbare - Informationen über vorhandene Altlasten erlangt und diese zumindest bedingt vorsätzlich den Beklagten verschwiegen hatte. Eine daneben von den Beklagten auf § 119 Abs. 2 BGB gestützte Anfechtung ist von vorn-

herein aufgrund des Vorrangs der Sachmängelhaftung (§§ 459 ff BGB) ausgeschlossen (vgl. BGHZ 78, 216, 218).

2. Gelangt das Berufungsgericht zu der tatrichterlichen Überzeugung, daß die Käufer über das Bestehen von Altlasten nicht arglistig getäuscht wurden, wird es zu prüfen haben, ob der geltend gemachte Zahlungsanspruch nach den vertraglich vereinbarten Bedingungen besteht. Eine Leistungsbestimmung durch Urteil nach § 319 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BGB käme dabei nur dann in Betracht, wenn der in der Nachbewertungsklausel vereinbarte, im Streitfall jedoch nicht eingehaltene Verfahrensweg (Bestellung des Sachverständigen durch die Industrie- und Handelskammer) nicht mehr gangbar sein sollte (vgl. Senat, BGHZ 146, 331, 340; Urt. v. 11. Mai 2001, V ZR 491/99, aaO, 1306 f, ferner Senat, Urt. v. 7. April 2000, V ZR 36/99, NJW 2000, 2986 f). Hierfür bestehen bislang keine hinreichenden Anhaltspunkte. Entgegen der Ansicht der Revision ist es den Beklagten nach bisherigem Vorbringen nicht verwehrt, sich auf die Einholung eines dem vorgesehenen Verfahren entsprechenden Schiedsgutachtens zu berufen (§ 242 BGB). Denn sie haben zwar erstmals im Revisionsverfahren die Nichteinhaltung des vorgesehenen Auswahlverfahrens gerügt, jedoch bereits in der Klageerwiderung den weiterreichenden Einwand erhoben, der von der Klägerin beauftragte Gutachter sei einseitig in deren Interesse tätig geworden. Damit haben sie letztlich geltend gemacht, daß das beschrittene Verfahren noch nicht einmal zu einem Schiedsgutachten geführt habe (vgl. BGH, Urt. v. 6. Juni 1994, II ZR 100/92, NJW-RR 1994, 1314 f). Die Beklagten haben der Klägerin auch keinen Anlaß gegeben, von dem vereinbarten Verfahren abzuweichen. Somit ist es ihnen nach derzeitigem Prozeßstoff nicht gemäß § 242 BGB verwehrt, die Klägerin zunächst auf die - bislang unterbliebene - Einholung eines Schiedsgutachtens durch einen

hierzu von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen zu verweisen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, daß ein solches Gutachten nur dann den vereinbarten Anforderungen genügt und damit analog § 319 Abs. 1 Satz 1 BGB verbindlich ist, wenn es die im Kaufvertrag vorgegebenen Bewertungsmaßstäbe zugrunde legt (BGHZ 9, 195, 198; 62, 314, 316; Senat, Urt. v. 3. November 1995, V ZR 182/94, NJW 1996, 452, 453). Dies bedeutet, daß in die – auf den 1. Dezember 1995 bezogene - Verkehrswertermittlung auch der Sanierungsaufwand für zu diesem Zeitpunkt vorhandene (und nicht in der Besitzzeit der Käufer verursachte) Altlasten einzubeziehen ist. Der Revision ist nicht zu folgen, wenn sie die Nachbewertungsklausel anders als das Berufungsgericht so verstehen will, daß nur bis zum Stichtag ermittelte Sanierungskosten wegen Altlasten wertmindernd zu berücksichtigen seien. Diese Auffassung findet bereits im Wortlaut der vereinbarten Regelung keine Stütze; denn der Begriff "festgestellte Altlasten" ist ersichtlich nicht auf einen bestimmten Zeitraum bezogen. Auch die beiderseitige Interessenlage verbietet es, nur solche Altlasten in die Wertermittlung einfließen zu lassen, die zum Nachbewertungsstichtag auf Veranlassung der Beklagten bereits festgestellt worden waren. Der Schiedsgutachter soll den marktgerechten Verkehrswert zum 1. Dezember 1995 für beide Parteien verbindlich bestimmen. Dieser wird maßgeblich durch die zum Stichtag vorhandenen (also nicht nur vermuteten) Altlasten beeinflußt. Die Ermittlung solcher Altlasten und des mit ihnen verbundenen Sanierungsaufwands kann dabei nicht durch einen von den Beklagten zu beauftragenden Privatgutachter erfolgen; denn dessen Feststellungen käme nicht die von den Parteien gewollte Verbindlichkeit zu. Eine ordnungsgemäße Wertermittlung setzt demnach voraus, daß der Schiedsgutachter in eigener Verantwortung feststellt, ob zum Nachbewertungsstichtag tatsächlich sanierungsbedürftige Altlasten bestehen.

Tropf Schneider Krüger

Klein Gaier