

8

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 265/85

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
18. September 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Kreissparkasse L [REDACTED], vertreten durch den Vorstand
K [REDACTED], H [REDACTED] und K [REDACTED], S [REDACTED] platz 6, L [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Konrad U [REDACTED], K [REDACTED] straße 16, L [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. September 1987 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 21. November 1985 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von der Beklagten die Nachentrichtung von Benutzungsvergütung und Erbbauzins auf Grund einer vereinbarten Änderungsklausel.

Der Kläger bestellte der Beklagten durch notariellen Vertrag vom 4. Juli 1973 für die Zeit bis zum 31. August 2072 an einer zu verselbständigenden Teilfläche von ca. 950 qm seines Grundbesitzes am S [REDACTED] platz in L [REDACTED] ein - inzwischen eingetragenes - Erbbaurecht zur Errichtung eines Sparkassen- und Verwaltungsgebäudes. Als Erbbauzins wurde ein jährlicher Betrag von 120.000 DM vereinbart, zahlbar in 12 Monatsraten jeweils im voraus. Unter einem Abschnitt "Schuldrechtliche Vereinbarungen" ist

- 3 -

u.a. vereinbart, daß die Übergabe des Erbbaugrundstücks am 1. September 1973 erfolgt und daß von diesem Zeitpunkt an bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch eine dem Erbbauzins entsprechende Benutzungsvergütung zu entrichten ist. Des weiteren enthält dieser Abschnitt neben einer auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten abstellenden Anpassungsklausel in § 26 folgende Regelung, um die der Streit der Parteien geht:

"Änderung des Erbbauzinses durch die Fläche des Bauwerks:

Der Erbbauzins von 120.000 DM basiert auf einer nach DIN 283 zu berechnenden Grundfläche der Büro-, Geschäfts- und Wohnräume des Bauwerks mit 1 700 qm. Erhöht oder verringert sich die Grundfläche dieser Räume, dann ändert sich die Höhe des Erbbauzinses bzw. der Benutzungsvergütung nach § 24 des Vertrages ab Beginn der Zahlungspflicht im gleichen Verhältnis."

Das Gebäude wurde 1981 erstellt unter Einbeziehung eines vom Kläger von dritter Seite erworbenen Nachbargrundstücks. Außer Büro- und Geschäftsräumen der Beklagten befinden sich in ihm - neben einer zweigeschossigen Tiefgarage, den Verkehrsflächen, Technik- und sonstigen Nebenräumen - mehrere Ladengeschäfte und eine Eisdiele; die bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages bestehende Absicht der Beklagten, auch eine Hausmeisterwohnung unterzubringen, wurde nicht verwirklicht.

Die Beklagte zahlte für die Zeit vom 1. September 1973 bis 31. März 1983 (unter Berücksichtigung gestiegener Lebenshaltungskosten) insgesamt 1.385.836 DM. Unter Berufung auf § 26 des Erbbaurechtsvertrages verlangt der Kläger mit



der Klage für diesen Zeitraum eine weitere Zahlung in Höhe von 733.621,21 DM nebst 4 % Prozeßzinsen. Diese Forderung ergebe sich daraus, daß die tatsächliche Grundfläche der in § 26 des Vertrages aufgeführten Räume und damit die für die Bemessung des Erbbauzinses maßgebliche Nutzfläche nach DIN 283 2 600,08 qm betrage. Die Beklagte bestreitet dies hauptsächlich mit der Begründung, daß nach der vertraglichen Regelung entgegen der Berechnung des Klägers Nebenräume nicht zu berücksichtigen seien.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 466.881,19 DM nebst Zinsen stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten auf die Berufung des Klägers diesem insgesamt 669.081,62 DM nebst Zinsen zuerkannt.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung insoweit weiter, als dem Kläger mehr als 68.876,05 DM nebst Zinsen zugesprochen worden sind. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der in seiner Bedeutung zwischen den Parteien streitige § 26 des Erbbaurechtsvertrages lasse auch unter Berücksichtigung der dem Vertragsabschluß vorausgegangenen Verhand-

lungen, die von Fachleuten geführt worden seien, eine von seinem Wortlaut abweichende Auslegung nicht zu. Die DIN 283 sei von Anfang an Berechnungsgrundlage gewesen; sie enthalte sowohl die Definition der in § 26 angeführten "Büro-, Geschäfts- und Wohnräume" als auch Bestimmungen über die flächenmäßige Berechnung dieser Räume und sei in beiden Hinsichten maßgebend. Es könne nicht davon ausgegangen werden, daß zwischen den Parteien von Anfang an darüber Einigkeit bestanden hätte, es seien insbesondere keine Nebenräume in die Berechnung der Höhe des Erbbauzinses einzubeziehen. Somit komme es nicht nur auf die Grundflächen der reinen Büro-, Geschäfts- oder Wohnräume an, vielmehr seien auch die in der DIN 283 erwähnten sonstigen Flächen, insbesondere Nebenräume, bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Dahinstehen könne, ob auf Grund des Ankaufs des Nachbargrundstücks und des mit einem anderen Nachbarn vereinbarten Grenzüberbaues eine flächenmäßig größere Bebauung des Erbbaugrundstücks möglich geworden sei. Nach § 26 des Vertrages komme es allein auf die tatsächliche Bebauung des Erbbaugrundstücks an und nicht darauf, wodurch diese möglich geworden sei.

Es sei daher dem gemeinsamen Gutachten der Sachverständigen F [REDACTED] und M [REDACTED] zu folgen, das auf der Grundlage der Definition sowie der flächenmäßigen Berechnung der Büro-, Geschäfts- und Wohnräume des Bauwerks im Sinne der DIN 283 zu einer zu berücksichtigenden Grundfläche von 2 520,84 qm komme. Die Basisfläche von 1 700 qm erhöhe sich damit um 48,28 %. Hieraus errechne sich unter Berücksichtigung auch der vereinbarten Anpassung des Erbbauzinses ent-

sprechend der Änderung der Lebenshaltungskosten und der von der Beklagten geleisteten Zahlungen ein dem Kläger noch zustehender Betrag von 669.081,62 DM.

II.

Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Gegen die Wirksamkeit der in § 26 des Erbbaurechtsvertrages mit lediglich schuldrechtlicher Wirkung getroffenen Regelung bestehen keine Bedenken. Es entspricht der ständigen Senatsrechtsprechung (im Anschluß an BGHZ 22, 220, 222 f, s. auch BGHZ 61, 209, 211), daß die Vorschrift des § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO, wonach der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt sein muß, nur für die dingliche Vereinbarung gilt; eine schuldrechtliche Vereinbarung über eine künftige Veränderung des Erbbauzinses ohne ziffernmäßige Festlegung wird dadurch nicht ausgeschlossen und ist im Hinblick auf den Grundsatz der Vertragsfreiheit für zulässig zu erachten. Ob es bei den schuldrechtlichen Änderungsklauseln wie in den beiden zitierten Fällen um Abreden geht, mit denen eine Anpassung des Erbbauzinses an veränderte wirtschaftliche Verhältnisse erreicht werden soll, oder aber, wie hier, um Anpassung an den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht im einzelnen bekannten Umfang der künftigen Bebauung, ist in diesem Zusammenhang ohne rechtliche Bedeutung. Im Rahmen einer schuldrechtlichen Vereinbarung steht es den Parteien auch frei, die Änderung des Erbbauzinses mit Rückwirkung auszustatten.

2. Auch die Auslegung des § 26 des Erbbaurechtsvertrages durch das Berufungsgericht hält den Revisionsangriffen stand.

Wie auch die Revision nicht verkennt, ist die tatrichterliche Auslegung einer individualvertraglichen Vereinbarung, wie sie hier gegeben ist, für das Revisionsgericht grundsätzlich bindend und nur darauf überprüfbar, ob gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt worden sind oder wesentlicher Auslegungstoff außer acht gelassen worden ist (statt vieler BGH Urt. v. 30. November 1977, VIII ZR 69/76, WM 1978, 266 m.w.N.). Derartige Verstöße sind hier nicht festzustellen:

Das Berufungsgericht hat sich nicht etwa - entgegen §§ 133, 157 BGB - auf die Berücksichtigung des Vertragswortlauts in seinem buchstäblichen Sinn beschränkt, sondern hat insbesondere auch die Entstehungsgeschichte des Vertrages sowie die Fachkenntnis der von den Parteien bei seinem Aushandeln herangezogenen Personen berücksichtigt und auf dieser Grundlage den Vertragswortlaut ausgelegt. Wenn es hierbei zu dem Ergebnis kommt, die Bezugnahme in § 26 des Erbbaurechtsvertrages auf die DIN 283 sei von den Parteien sowohl hinsichtlich der Definition der "Büro-, Geschäfts- und Wohnräume" als auch hinsichtlich der Art und Weise der flächenmäßigen Berechnung dieser Räume gewollt gewesen, so ist diese Auslegung jedenfalls möglich. Soweit das Berufungsgericht seinen einschlägigen Ausführungen den einleitenden Satz vorausschickt, § 26 des Erbbaurechtsvertrages lasse auch unter Berücksichtigung der zu seinem Abschluß führenden Verhandlungen eine von seinem Wortlaut abweichende Auslegung nicht zu, zwingt dies auch nicht etwa zu dem Schluß, das vom Berufungsgericht unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Vertragsschlusses gewonnene Auslegungsergebnis

sei durch ein unrichtiges Verständnis des buchstäblichen Sinnes des Vertragswortlauts beeinflußt worden. Weiter liegt es im zulässigen Rahmen tatrichterlicher Auslegung, wenn das Berufungsgericht aus der Bezugnahme auf die DIN 283 (s. insbesondere Bl. 1 Ziff. 4.2. und Bl. 2 Fußn. 2 zu Ziff. 4.2. i.V.m. Ziff. 1.2.) unter Berücksichtigung der sich aus den Vertragsverhandlungen ergebenden Anhaltspunkte entnommen hat, daß die im Vertrag erwähnten "Büro- und Geschäftsräume" auch die jeweiligen Nebenräume umfassen sollten. Was insoweit für die in § 26 weiter aufgeführten - unstreitig aber nicht errichteten - "Wohnräume" zu gelten hätte, brauchte das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang nicht ausdrücklich zu erörtern. Im übrigen ist entgegen der Ansicht der Revision auch nicht ersichtlich, weshalb die vom Berufungsgericht berücksichtigten Verkehrs- und Nebenräume nicht dem Geschäftszweck dienen sollten.

3. Nicht begründet ist auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe die Ausführungen der Sachverständigen Feldmann und Majer ohne eigene Sachprüfung übernommen. Die Revision will dies daraus schließen, daß das Berufungsgericht (im letzten Absatz von Bl. 11 des angefochtenen Urteils) von den die Definition und die flächenmäßige Berechnung der "Büro-, Geschäfts- sowie Wohnräume" des Bauwerks im Sinn der DIN 283 berücksichtigenden Ausführungen dieser Sachverständigen spreche, während in dem errichteten Haus kein einziger Wohnraum vorhanden sei und die Sachverständigen sich dementsprechend auch in keiner Weise mit Wohnräumen befaßt hätten. Dieser Schluß ist jedoch nicht zwingend; die beanstandete Formulierung kann ebensowohl auf einer Anlehnung an den Wortlaut des § 26 des Vertrages beruhen.

III.

Nach alledem ist die Revision der Beklagten zurückzuweisen mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt