BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 283/06

Verkündet am:
12. Oktober 2007
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 307 Abs. 1 Satz 2 A

Zur Beachtung des Transparenzgebots bei einer Klausel, die die Anpassung einer Kaufpreisrente unter dynamischer Verweisung auf die II. Berechnungsverordnung begrenzt.

BGH, Urt. v. 12. Oktober 2007 - V ZR 283/06 - LG Hamburg
AG Hamburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der Zivilkammer 32 des Landgerichts Hamburg vom 3. November 2006 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariellem Vertrag vom 23. Februar 1968 verkaufte der Kläger der Beklagten, einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft, zwei Grundstücke in H. . Der Kaufpreis setzt sich aus einer einmaligen Zahlung von 65.000 DM und einer monatlichen zu entrichtenden Rente von 1.800 DM mit einer Laufzeit von 60 Jahren zusammen. Über ihre Anpassung und deren Begrenzung ist in den durch die Landeszentralbank genehmigten Klauseln unter § 2 Abs. 2 und 3 des Kaufvertrags folgendes bestimmt:

(2) Die Rente soll wertbeständig sein. Als Maßstab hierfür wird der Lebenshaltungskostenindex zugrunde gelegt, wie er monatlich vom Statistischen Bundesamt im Bundesanzeiger veröffentlicht wird (Vergleichsbasis 1962, mittlere Verbrauchergruppe). Sollte sich der Index gegenüber dem Stand vom April 1968 um mehr als 10 % verändern, so ändert sich die Höhe der Rente im gleichen Verhältnis. Die Änderung tritt jeweils mit dem Monatsersten ein, der auf das schriftliche Änderungsverlangen einer Seite folgt. Eine Anpassung kann erstmals zum 1. April 1973 und dann jeweils alle fünf Jahre verlangt werden.

(3) Als obere Grenze der Rente gilt bei einer Veränderung jedoch, solange die zur Förderung des Wohnungsbaues gewährten öffentlichen Mittel noch nicht getilgt sind, der Betrag, den die H. Wohnungsbaukasse bzw. eine vom Senat der Freien und Hansestadt H. beauftragte entsprechende Stelle im Rahmen der Mietfestsetzung für öffentlich geförderte Wohnungen für das auf dem verkauften Grundstück errichtete Bauvorhaben anerkennen muss. Die Käuferin ist zur planmäßigen Tilgung der zur Förderung des Wohnungsbaues gewährten öffentlichen Mittel verpflichtet.

2 Die Beklagte bebaute die Grundstücke unter Inanspruchnahme öffentlicher Förderdarlehen, deren planmäßige Tilgung noch andauert. Seither wurde die Kaufpreisrente dreimal erhöht, zuletzt mit Wirkung zum 1. Juni 1993 auf monatlich 4.467,34 DM. Mit Anwaltsschreiben vom 29. Dezember 2004 verlangte der Kläger, die Rente entsprechend dem zwischenzeitlichen Anstieg des Lebenshaltungskosten- und des Verbraucherpreisindexes um weitere 17 % auf 2.672,42 € (5.226,79 DM) zu erhöhen. Die Beklagte lehnt dies unter Berufung auf die in § 2 Abs. 3 des Kaufvertrags bestimmte Obergrenze ab.

3 Das Amtsgericht hat der – lediglich auf den Erhöhungsbetrag für die Monate Januar und Februar 2005 (insgesamt 776,62 €) gerichteten – Klage stattgegeben; die Berufung hat zur Abweisung der Klage geführt. Mit der – von dem Landgericht zugelassenen – Revision möchte der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen.

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

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht hält die Klage für unbegründet. Es ist der Ansicht, § 2 Abs. 3 des Kaufvertrages sei dahin auszulegen, dass eine Erhöhung der Kaufpreisrente auf den Betrag begrenzt werde, der bei der Ermittlung der Kostenmiete nach der jeweils geltenden Fassung der Zweiten Berechnungsverordnung als Kostenfaktor im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen sei. Die den Kläger weder unangemessen benachteiligende noch das Verständlichkeitsgebot verletzende Klausel schließe eine weitere Erhöhung aus. Nach dem substantiierten Vortrag der Beklagten, dem der Kläger nicht hinreichend entgegen getreten sei, könne eine solche Erhöhung aufgrund der derzeitigen Zinslage im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht berücksichtigt werden. Der Beklagten sei es auch nicht verwehrt, sich auf die vereinbarte Obergrenze zu berufen. Dass sie dies bei den ersten drei Rentenerhöhungen unterlassen habe, rechtfertige noch nicht die Annahme, die Regelung über die Obergrenze sei konkludent abbedungen worden.

II.

5 Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung überwiegend nicht stand.

6 1. § 2 Abs. 3 des Kaufvertrages steht einer Erhöhung der Kaufpreisrente nicht entgegen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob sich die Beklagte noch auf die darin enthaltene Obergrenze berufen kann und ob sie das Erreichen dieser Grenze überhaupt hinreichend dargetan hat. Denn nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei der Kappungsklausel um eine allgemeine Geschäftsbedingung. Aus dieser kann die Beklagte

jedoch schon deshalb nichts für sich herleiten, weil die Regelung – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – gegen das Transparenzgebot verstößt.

7 a) Die Auslegung der Klausel unterliegt uneingeschränkter revisionsgerichtlicher Kontrolle. Das gilt selbst dann, wenn die Klausel nur in H. verwendet worden sein sollte. Nachdem die Revision nicht mehr nur gegen die von den Oberlandesgerichten erlassenen (§ 545 Abs. 1 ZPO a.F.), sondern gegen alle Berufungsurteile stattfindet (§ 542 Abs. 1 ZPO), ist die revisionsgerichtliche Prüfung nicht mehr auf allgemeine Geschäftsbedingungen beschränkt, die über den räumlichen Bezirk des Berufungsgerichts hinaus Verwendung finden (vgl. BGHZ 163, 321, 323 f.).

8 b) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden. Dabei sind die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners zu Grunde zu legen, und es kommt nicht auf die individuelle Interessenlage im Einzelfall an, sondern auf die typisierten Interessen des Verwenders und seiner Vertragspartner (st. Rspr.; vgl. nur Senat, Urt. v. 8. November 2002, V ZR 78/02, WM 2003, 1241, 1242 m.w.N.).

9 aa) Auf dieser Grundlage ist § 2 Abs. 3 mit dem Berufungsgericht dahin auszulegen, dass die Erhöhung der Kaufpreisrente auf den Rentenbetrag begrenzt wird, der nach den jeweils geltenden Berechnungsvorschriften als Fremdkapitalkosten bei der Ermittlung der zulässigen Kostenmiete für öffentlich geförderten Wohnraum in Ansatz gebracht werden kann, und zwar bis zur vollständigen (planmäßigen) Tilgung der zur Förderung des Wohnungsbaues gewährten öffentlichen Mittel und dem damit einhergehenden Auslaufen der Mietpreisbindung. Eine andere Auslegung kommt nicht ernsthaft in Betracht. Das

gilt insbesondere für die von der Revision erwogene Interpretation, nach der die Kaufpreisrente ihre Grenze erst in der insgesamt erzielbaren Kostenmiete finden soll. Schon nach ihrem eindeutigen Wortlaut stellt die Klausel nicht auf das Ergebnis der Mietfestsetzung und damit die volle Kostenmiete ab, sondern nur auf denjenigen Rentenbetrag, der als Kostenfaktor bei der Festsetzung dieser Miete zu berücksichtigen ist. Zudem entspricht nur diese Auslegung dem für ein Wohnbauunternehmen wie die Beklagte typischen und erkennbar auch mit der Klausel verfolgten Interesse, nachträglich entstehende Mehrkosten durch eine entsprechende Erhöhung der Kostenmiete an ihre Mieter weitergeben zu können. Eine Begrenzung der Rente auf die volle Kostenmiete würde diesem Interesse nicht gerecht, was sich einem durchschnittlichen Vertragspartner auch ohne Kenntnis des konkreten Bauvorhabens erschließt.

10 bb) Entgegen der Auffassung der Revision haben die Parteien § 2 Abs. 3 auch nicht übereinstimmend im Sinne der von dem Kläger ins Feld geführten Auslegung mit der Folge verstanden, dass dieser Wille der objektiven Auslegung der Klausel vorginge (vgl. Senat, Urt. v. 22. März 2002, V ZR 405/00, NJW 2002, 2102, 2103 m.w.N.). Dem Vortrag des Klägers kann nur entnommen werden, dass er von diesem Verständnis ausgegangen ist. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Beklagte den ersten drei Rentenerhöhungen zugestimmt hat, ohne sich auf die nach dem objektiven Sinn der Klausel maßgebende Obergrenze zu berufen. Unerheblich ist auch, ob der Beklagten die von ihr behauptete Überschreitung dieser Grenze bewusst war. Denn selbst wenn dies der Fall gewesen sein sollte, folgte daraus noch nicht, dass sie sich von demselben – objektiv fern liegenden – Vertragsverständnis leiten ließ wie der Kläger.

11 c) Der im Wege der Auslegung ermittelte Inhalt der Kappungsklausel ist mit dem Transparenzgebot unvereinbar.

12 aa) Ob die Vorschriften der §§ 305 ff. BGB nach Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB auch dann zugrunde zu legen sind, wenn die Anwendbarkeit des AGB-Gesetzes durch die Übergangsvorschrift des § 28 Abs. 1 und 2 AGBG ausgeschlossen war (so etwa Palandt/Heinrichs, BGB, 66. Aufl., Art. 229 § 5 EGBGB Rdn. 7), kann jedenfalls mit Blick auf das nunmehr in § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB normierte Transparenzgebot offen bleiben, weil mit der Kodifizierung dieses von der Rechtsprechung bereits vor Geltung des AGB-Gesetzes entwickelten Gebots (vgl. dazu etwa BGH, Urt. v. 2. März 1978, VII ZR 104/77, WM 1978, 723 m.w.N.) keine inhaltliche Änderung bezweckt wurde (BGH, Urt. v. 23. Februar 2005, IV ZR 273/03, NJW-RR 2005, 902, 903 m.w.N.).

13 bb) Die Heranziehung des Transparenzgebots ist vorliegend auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil § 2 Abs. 3 des Kaufvertrags die Kaufpreisrente begrenzt und damit die Höhe der von der Beklagten zu erbringenden Hauptleistung regelt. Denn zum einen entspricht die Regelung des § 307 Abs. 3 Satz 2 BGB, nach der das Transparenzgebot auch für Leistungsbeschreibungen und Preisvereinbarungen gilt, in der Sache ebenfalls der bisherigen Rechtsprechung (BGHZ 165, 12, 20 f.). Zum anderen unterlagen Wertsicherungsklauseln als bloße Preisnebenabreden ohnehin der Kontrolle sowohl nach § 9 AGBG (vgl. BGHZ 93, 358, 361) als auch nach § 242 BGB (vgl. Senat, Urt. v. 11. Dezember 1981, V ZR 222/80, NJW 1982, 2381, 2382). Das gilt umso mehr, als dem Transparenzgebot gerade bei derartigen Nebenabreden besondere Bedeutung zu kommt (BGHZ 112, 115, 117). Das Gesetz geht nämlich davon aus, dass der Vertragspartner des Verwenders der – einer materiellen Inhaltskontrolle entzogenen – Preisvereinbarung besondere Aufmerksamkeit widmet und insoweit seine Verhandlungsmöglichkeiten und Marktchancen interessengerecht wahrnimmt. Das kann er jedoch nur, wenn der Vertragsinhalt ihm ein vollständiges und wahres Bild vermittelt und ihn so auch zum Marktvergleich befähigt. Bei Nebenabreden, die zu zusätzlichen Belastungen führen, ist daher in erhöhtem Maße darauf zu achten, dass der Vertragspartner ihre Bedeutung nicht

verkennt, sondern möglichst mühelos und ohne weitere Erläuterung versteht (BGHZ, aaO, 117 f.), was insbesondere auch für den Umfang einer Mehrbelastung gilt (Senat, Urt. v. 14. November 2003, V ZR 144/03, NJW-RR 2004, 263, 264 m.w.N.). Dabei richten sich die Anforderungen, die an die Transparenz einer solchen Klausel zu stellen sind, danach, in welchem Maße die Regelung den Erwartungen eines durchschnittlichen Vertragspartners widerspricht (BGHZ, aaO, 118). Sie dürfen den Verwender zwar nicht überfordern, verpflichten ihn aber, von mehreren ohne unangemessene Ausweitung des Textumfangs möglichen Klauselfassungen diejenige zu wählen, bei der die belastende Wirkung einer Regelung nicht unterdrückt, sondern deutlich gemacht wird (BGHZ, aaO, 119).

14 cc) Diesen Maßstäben wird die Kappungsklausel nicht gerecht, weil ein durchschnittlicher Vertragspartner nicht mit der gebotenen Deutlichkeit den Umfang der langjährigen Begrenzung erkennen kann. Weder weist § 2 Abs. 3 die Obergrenze betragsmäßig aus noch wird deren Berechnung erläutert. Die Klausel verweist lediglich auf den Betrag, den die Beklagte im Rahmen der Mietfestsetzung für öffentlich geförderte Wohnungen auf ihre Mieter abwälzen kann. Dem kann der Vertragspartner nur entnehmen, dass er das Risiko einer Überschreitung des insoweit zulässigen Kostenansatzes tragen soll. Die damit verbundene Belastung kann er anhand der Klausel nicht einschätzen. Er ist vielmehr darauf angewiesen, die maßgeblichen Berechnungsvorschriften und den danach zulässigen Kostenansatz selbst zu ermitteln. Eine solche Verweisung auf nicht im Einzelnen bezeichnete Gesetze oder Verordnungen kann zwar im Einzelfall unschädlich sein (vgl. etwa Senat, Urt. v. 14. November 2003, aaO, 264 und Urt. v. 7. Juli 2006, V ZR 246/05, NZM 2006, 835 f.). Hier verletzt sie das Transparenzgebot jedoch in zweifacher Hinsicht.

15 (1) Zum einen fehlt in der Kappungsklausel ein unmissverständlicher Hinweis darauf, dass der Kostenansatz nach den im Zeitpunkt der jeweiligen Ren-

tenerhöhung geltenden Vorschriften berechnet wird. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann zwar auch eine solche dynamische Verweisung auf das jeweils geltende Recht dem Transparenzgebot genügen (vgl. etwa BGH, Urt. v. 5. November 2003, VIII ZR 10/03, NJW 2004, 1598, 1600 und Urt. v. 3. März 2004, VIII ZR 153/03, NZM 2004, 379). Sie muss aber eindeutig als solche erkennbar sein. Denn mit ihr wird dem Vertragspartner auch das Risiko künftiger Rechtsänderungen aufgebürdet, so dass er den Umfang der auf ihn zukommenden Belastung nicht einmal anhand der bei Vertragsschluss geltenden Vorschriften abschließend ermitteln kann. Daran fehlt es hier.

16 (2) Zum anderen verstößt § 2 Abs. 3 auch deshalb gegen das Transparenzgebot, weil die Begrenzung der Kaufpreisrente den vertraglich vorausgesetzten Erwartungen des Vertragspartners in hohem Maß zuwiderläuft und auch von daher in der Klausel selbst hätte deutlich zum Ausdruck gebracht werden müssen.

17 (a) Nach § 2 Abs. 2 des Kaufvertrags soll die Rente gemessen an dem Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe wertbeständig sein. Der typische Zweck einer solchen Wertsicherungsklausel besteht darin, den Kaufkraftschwund des Geldes aufzufangen und dadurch das Wertgleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung zu erhalten (Senat, Urt. v. 9. März 1990, V ZR 197/88, NJW-RR 1990, 780, 781). Darüber hinaus begründet die regelmäßige Anpassung der Kaufpreisrente an die allgemeinen Lebenshaltungskosten die Erwartung des Vertragspartners, dass er mit der Rente während der gesamten Laufzeit einen gleich bleibenden Teil seines Lebensunterhalts bestreiten kann.

18 (b) Demgegenüber wird die in § 2 Abs. 3 des Kaufvertrags vorgesehene Obergrenze nach den insoweit unverändert gebliebenen Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung und damit durch die hypothetische Zinslast be-

stimmt, die von der Beklagten zu tragen wäre, wenn sie die beiden Grundstücke zum Verkehrswert erworben und den Kaufpreis durch ein erstrangig gesichertes Hypothekendarlehen finanziert hätte. Die für den Erwerb der Baugrundstücke zu entrichtende Kaufpreisrente gehört als Rentenschuld zu den Fremdkapitalkosten im Sinne von § 21 Abs. 1 Nr. 3 II. BV (vgl. Pergande/Feulner in Fischer-Dieskau u.a., Wohnungsbaurecht, Stand Februar 1993, § 21 II. BV Anm. 6; ebenso schon Pergande/Schwender, Die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 1. August 1963 [Sonderdruck], § 21 Anm. 6). Als solche kann sie bei der Ermittlung der Kostenmiete zwar grundsätzlich voll in Ansatz gebracht werden, höchstens jedoch mit dem Betrag, der einer Verzinsung zu dem im Zeitpunkt nach § 4 II. BV – also bei Antragstellung oder spätestens bei der Bewilligung der Fördermittel – marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken entspricht (§ 21 Abs. 4 II. BV). Für die Berechnung dieser Verzinsung ist der kapitalisierte Rentenbetrag zugrunde zu legen, der nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 II. BV als Fremdmittel im Finanzierungsplan ausgewiesen ist (vgl. Pergande/Feulner, aaO). Dabei begrenzt § 13 Abs. 3 II. BV die Kapitalisierung der Kaufpreisrente auf den Betrag, der bei den Gesamtkosten für die Gegenleistung angesetzt ist. Das wiederum kann nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 II. BV höchstens der Verkehrswert sein, den die beiden Grundstücke zu dem nach § 4 II. BV maßgebenden Zeitpunkt der Antragstellung oder der Bewilligung hatten (vgl. Pergande/Schwender, aaO [Sonderdruck], § 13 Anm. 5 und in Fischer-Dieskau u.a., aaO, Stand September 1974, § 13 II. BV Anm. 5). Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 II. BV bleibt der Ansatz der Kaufpreisrente auch bei einer nachträglichen Rentenerhöhung auf die hypothetische Verzinsung des Verkehrswerts begrenzt, nur mit dem Unterschied, dass es in diesem Fall auf den marktüblichen Zinssatz im Zeitpunkt der Erhöhung ankommt. Als fiktiver Kapitalbetrag ist dagegen nach wie vor der anfängliche Verkehrswert zugrunde zu legen. Denn dieser Wert bleibt gemäß § 11 Abs. 2 II. BV für die Gesamtkosten maßgebend und darf deshalb nach § 13 Abs. 3 II. BV auch weiterhin nicht überschritten werden (vgl. Heix in Fischer-Dieskau u.a., aaO, Stand Juli 2000, § 23

II. BV Anm. 4 Nr. 1 und 2; Pergande/Schwender, aaO, § 23 Anm. 3; Roquette, Mieten- und Berechnungsverordnungen, § 23 II. BV Rdn. 10 f.). Eine weitergehende Erhöhung des Kostenansatzes, wie sie § 23 Abs. 2 Satz 2 bis 4 II. BV bei erhöhten Erbbauzinsen zulässt, ist für Rentenschulden nicht vorgesehen und darum nach § 4a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 II. BV ausgeschlossen (vgl. Heix in Fischer-Dieskau u.a., aaO, Stand November 2000, § 4a II. BV Anm. 4 Nr. 1 und 4; Pergande/Schwender, aaO [Sonderdruck], § 4a Anm. 3).

19 (c) Nach diesen für einen durchschnittlichen, juristisch nicht vorgebildeten Vertragspartner ohnehin schwer zu durchschauenden Vorschriften führt die Kappungsklausel in § 2 Abs. 3 des Kaufvertrags dazu, dass sich die Kaufpreisrente von vornherein nur bis zu dem Betrag erhöhen kann, den die Beklagte für die Verzinsung des ursprünglichen Verkehrswerts der beiden Grundstücke aufwenden müsste. Ist diese Grenze einmal erreicht, kann ein weiterer Anstieg der Lebenshaltungskosten im Rahmen der Rentenanpassung nur noch berücksichtigt werden, wenn und soweit der aktuelle Zinssatz für erstrangige Hypotheken den bei Beantragung oder Bewilligung der Fördermittel üblichen Zinssatz zufällig gerade übersteigt. Und selbst im Fall einer solchen Zinserhöhung wird deren Effekt dadurch erheblich verringert, dass der zu verzinsende Betrag auf den anfänglichen Verkehrswert der beiden Grundstücke beschränkt bleibt. Im Ergebnis ist die Wertbeständigkeit der Kaufpreisrente damit allenfalls vorübergehend gesichert, während der Lebenshaltungskostenindex nach aller Erfahrung stetig ansteigt (Senat, Urt. v. 17. November 2006, V ZR 71/06, NJW 2007, 294, 295). Entgegen der Erwartung des Vertragspartners wird der Kaufkraftschwund des Geldes also nicht dauerhaft aufgefangen, so dass weder das Wertgleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung erhalten noch die Eignung der Rente zur Bestreitung des Lebensunterhalts gewährleistet bleibt.

20 Ob die Kappungsklausel damit – wie die Revision meint – sogar den Vertragszweck vereitelt (nunmehr § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB), bedarf hier keiner Ent-

scheidung. Denn ihre belastende Wirkung weicht so stark von der durch die Wertsicherungsklausel begründeten Erwartung des Vertragspartners ab, dass sie nach dem Transparenzgebot jedenfalls nicht durch die – zudem bloß mittelbare – Verweisung auf die für die Kostenmiete maßgeblichen Berechnungsvorschriften verdeckt werden darf. Vielmehr müsste in der Klausel selbst zum Ausdruck kommen, dass die Obergrenze nach den schon bei Vertragsschluss geltenden Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung der hypothetischen Verzinsung des anfänglichen Verkehrswerts zu dem marktüblichen Zinssatz für erstrangige Hypotheken entspricht. Eine solche Klarstellung wäre der Beklagten ohne unangemessene Ausweitung des Textumfangs ohne weiteres möglich und zumutbar gewesen.

21 2. Der Verstoß gegen das Transparenzgebot berührt nicht die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen, weil das Festhalten an ihm für die Beklagte keine unzumutbare Härte bedeutet (vgl. dazu nunmehr § 306 Abs. 1 u. 3 BGB). Zwar kann die durch den Wegfall der Kappungsgrenze entstandene Lücke weder durch die Anwendung gesetzlicher Vorschriften noch durch eine ergänzende Vertragsauslegung geschlossen werden, weil mehrere Gestaltungsmöglichkeiten denkbar sind und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, für welche Alternative sich die Parteien redlicherweise entschieden hätten (vgl. BGH, Urt. v. 12. Juli 1989, VIII ZR 297/88, NJW 1990, 115, 116 m.w.N.; Senatsurt. v. 22. Februar 2002, V ZR 26/01, NJW-RR 2002, 1136, 1137). Dies wiederum führt dazu, dass das Äquivalenzverhältnis von Leistung und Gegenleistung gestört ist, weil die Beklagte nunmehr ein Risiko trifft, das sie bei der Eingehung des Vertrages so nicht einkalkuliert hat. Indessen war für die Beklagte als gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen ohne weiteres vorhersehbar, dass die Klausel des § 2 Abs. 3 – zumal mit ihrer dynamischen Verweisung – für einen durchschnittlichen Vertragspartner nicht durchschaubar sein konnte. Das steht der Annahme einer unzumutbaren Härte entgegen (vgl. Senatsurt. aaO).

III.

22 Nach allem unterliegt das Berufungsurteil der Aufhebung (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, weil die für eine abschließende Entscheidung erforderlichen Feststellungen noch getroffen werden müssen (§ 563 Abs. 3 ZPO). Zwar hat das Amtsgericht, auf dessen Feststellungen das Berufungsurteil verweist, den Anstieg des Lebenshaltungskostenindexes in der Zeit von Juni 1993 bis Dezember 1999 und des Verbraucherpreisindexes in der Zeit von Januar 2000 bis November 2004 festgestellt. Maßgeblich ist jedoch, wie sich die Verhältnisse seit dem 1. April 1993 entwickelt haben, wobei der Verbraucherpreisindex erst für die Zeit ab Januar 2003 zugrunde zu legen ist.

23 1. Nach § 2 Abs. 2 Satz 3 des Kaufvertrags ändert sich die Kaufpreisrente in dem gleichen Verhältnis wie der Lebenshaltungskostenindex. Die Änderung tritt aber nur ein, wenn sich dieser Index gegenüber dem Stand vom April 1968 um mehr als 10 % verändert hat. Der hierfür maßgebliche Zeitpunkt ergibt sich aus Satz 5 der Klausel. Danach kann eine Anpassung der Rente erstmals zum 1. April 1973 und dann jeweils alle fünf Jahre verlangt werden. Nach dem eindeutigen Wortlaut dieser Bestimmung handelt es sich dabei nicht um Mindestfristen, sondern um feste Stichtage. Etwas anderes folgt auch nicht aus der Bestimmung des Satzes 4, nach der die Änderung am ersten Tag des Monats eintritt, der auf das schriftliche Änderungsverlangen folgt. Sie macht den Eintritt der Rentenanpassung zwar von einer unbefristeten Gestaltungserklärung abhängig, regelt aber nicht den für die Anpassung selbst maßgeblichen Zeitpunkt.

24 2. Der Verbraucherpreisindex darf erst für die Zeit ab 1. Januar 2003 herangezogen werden. Erst ab diesem Zeitpunkt steht der vertraglich vereinbarte Maßstab nicht mehr zur Verfügung mit der Folge, dass eine Lücke vorliegt, die im Wege ergänzender Vertragsauslegung (dazu Palandt/Heinrichs, aaO, § 245 Rdn. 29a, m.w.N.) zu schließen ist (vgl. auch Reul, DNotZ 2003, 92, 99 f.).

25 3. Die erforderlichen Feststellungen hat das Berufungsgericht zu treffen. Die Ermittlung der maßgeblichen Indexzahlen ist dem Tatrichter vorbehalten (vgl. Senat, Urt. v. 4. Mai 1990, V ZR 21/89, NJW 1990, 2620, 2621 f. – insoweit in BGHZ 111, 214 ff. nicht abgedruckt).

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
AG Hamburg, Entscheidung vom 27.10.2005 - 14 C 143/05 -
LG Hamburg, Entscheidung vom 03.11.2006 - 332 S 77/05 -