

BUNDESGERICHTSHOF

7

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 14/90

URTEIL

Verkündet am:
8. Februar 1991
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt D [REDACTED],
vertreten durch die Geschäftsführer W. K [REDACTED] und G. H [REDACTED],
A [REDACTED] Straße 1, D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

WII

- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38.
- 39.
- 40.

7

- 3 -

- 41.
- 42.
- 43.

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Februar 1991 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 30. Oktober 1989 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger zu 1, 2, 4 bis 32, 34 bis 36, 38, 40 bis 42 gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts München II vom 26. Januar 1989 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß der Hauptantrag der Klage als unzulässig und der Hilfsantrag als unbegründet abgewiesen wird.

Diese Kläger haben auch die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften durch im Jahre 1980 notariell beurkundete Verträge von der Beklagten jeweils ein Erbbaurecht; zugleich verpflichtete sich die Beklagte, auf jedem Erbbau-

grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Die Verträge enthalten, abgesehen von der unterschiedlichen Betragshöhe, gleichlautend folgende Bestimmung:

"II. Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt für das gesamte Vertragsobjekt vorläufig DM

Von dem Kaufpreis entfallen auf:

- a) Die Grunderwerbs- und Erschließungskosten DM
- b) die Baukosten und Baunebenkosten DM
- c) die Abschlagskosten für die Baufinanzierung DM

2. Über die vorstehend aufgeführten Kosten wird nach Vorliegen sämtlicher Rechnungen unter Zugrundelegung der tatsächlichen Kosten entsprechend den Bestimmungen der dieser Urkunde beigehefteten Anlage II abgerechnet.

...

Mit dem Kaufpreis abgegolten werden die Erschließungskosten, die bis zur Endabrechnung entstanden sind."

Die Beklagte erteilte den Klägern Kaufpreisabrechnungen zum 31. Dezember 1984, die über die Höhe der in den Verträgen vorläufig angesetzten Beträge erheblich hinausgingen. Über die sich daraus ergebenden Nachforderungen verglichen sich die Parteien im Jahre 1985. Ende 1986/Anfang 1987 wurden die Kaufverträge dinglich vollzogen. Die notariellen Auflassungsurkunden enthalten den Zusatz:

"Die Kaufpreisendabrechnung ist erfolgt.
Der Kaufpreis beträgt endgültig DM"

Durch Bescheide vom 28. Oktober 1987 setzte die Stadt Dachau gegen die Kläger Erschließungsbeiträge für den Straßenbau fest. In den Gründen ist angegeben, die betreffenden Straßen seien erstmals 1984 hergestellt worden.

Mit der Klage haben die Kläger Verurteilung der Beklagten zur Freistellung von den ihnen auferlegten Erschließungsbeiträgen und hilfsweise die Feststellung beantragt, daß die Beklagte zur Freistellung von diesen Beiträgen und zur Erstattung bereits gezahlter Beiträge verpflichtet sei. Die Kläger haben den Standpunkt vertreten, die Kosten der Straßenerschließung seien nach dem Vertrag durch den Kaufpreis abgegolten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger zu 1, 2, 4-32, 34-36, 38, 40-42 hat das Oberlandesgericht ihrer Klage nach dem Hauptantrag stattgegeben.

Mit der Revision will die Beklagte Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Die Kläger (Berufungskläger) beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht durfte die Beklagte nicht zur Freistellung der Kläger (Berufungskläger) von den ihnen durch die Stadt Dachau auferlegten Erschließungsbeiträgen verurteilen, weil der dahingehende Hauptantrag der Klage nicht hinreichend bestimmt ist (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) und deshalb als unzulässig hätte abgewiesen werden müssen. Dies rügt die Revision zu Recht.

Aus einem auf Befreiung von einer Geldschuld gerichteten Klageantrag muß die Höhe der Zahlungspflicht hervorgehen, damit eine ihm entsprechende Verurteilung aus sich heraus vollstreckbar ist (BGH, Urt. v. 18. März 1980, VI ZR 105/78, NJW 1980, 1450 - insoweit in BGHZ 76, 249 nicht abgedruckt; v. 10. Juli 1986, I ZR 102/84, BGHR ZPO § 253 Abs. 2 Nr. 2 - Zug-um-Zug-Verurteilung 1; v. 6. März 1987, V ZR 216/85, BGHR ZPO § 253 - Freistellung 1; v. 30. November 1989, IX ZR 249/88, WM 1990, 262, 264). Dafür genügte hier die Bezugnahme des Antrages auf die Beitragsbescheide der Stadt D. vom 28. Oktober 1987 schon deswegen nicht, weil die Kläger darauf bereits Zahlungen geleistet haben, so daß die Höhe ihrer jeweils noch bestehenden Zahlungspflicht im Vollstreckungsverfahren (§ 887 ZPO) erst noch ermittelt werden müßte. Solche Unklarheiten will das Erfordernis eines bestimmten Antrages gerade vermeiden. Der Hauptantrag ist mithin als unzulässig abzuweisen.

II.

Zulässig ist jedoch der Hilfsantrag auf Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet ist, die Kläger von den ihnen auferlegten Erschließungsbeiträgen freizustellen und ihnen schon gezahlte Beiträge zu erstatten. Da sich in Anbetracht der Zahlungen die Höhe eines Erstattungsanspruches laufend verändert hat, besteht auch insoweit ein Feststellungsinteresse.

Der Feststellungsantrag ist aber sachlich unbegründet.

1. Das Berufungsgericht führt aus: Die Regelung im Kaufvertrag, wonach mit dem Kaufpreis die bis zu dessen Endabrechnung entstandenen Erschließungskosten abgegolten werden, könne sich auch auf die Kosten der Straßenerschließung beziehen. Diese Kosten seien vor Erteilung der Endabrechnung vom 31. Dezember 1984 entstanden, weil die Straßen zu diesem Zeitpunkt schon fertiggestellt gewesen seien. Entgegen der Auffassung des Landgerichts komme es nicht darauf an, ob der Beklagten diese Kosten von der Stadt D■■■■ in Rechnung gestellt worden sind. Richtig sei zwar, daß die Endabrechnung des Kaufpreises nach Vorliegen sämtlicher Rechnungen erstellt werden sollte; daraus aber hätten die Kläger ihrerseits folgern können, daß die Beklagte erst dann abrechne, wenn ihr wirklich alle Rechnungen vorliegen. Diesen Zeitpunkt habe sie indes nicht abgewartet und auch nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Abrechnung die Kosten der Straßenerschließung nicht erfasse. Das Abrechnungsschreiben hätten die Kläger deshalb dahin verstehen können, daß sie mit Nachzahlungen auf Erschlie-

Bungskosten nicht mehr zu rechnen brauchten, da diese durch den Kaufpreis abgegolten seien. Die Beklagte habe sich jedenfalls objektiv irreführend verhalten. Sie könne sich nicht nachträglich darauf berufen, daß ihr von der Stadt Dachau Erschließungskosten für den Straßenbau nicht in Rechnung gestellt worden seien, denn sie hätte auf Rechnungserteilung vor ihrer eigenen Endabrechnung dringen können. Etwaige Zweifel bei der Vertragsauslegung gingen jedenfalls gemäß § 5 AGBG zu Lasten der Beklagten.

a) Diesen Ausführungen hält die Revision zu Recht entgegen, daß der vom Tatrichter als maßgeblich angesehene Gesichtspunkt des vermeintlich bei den Klägern durch die Endabrechnung hervorgerufenen Eindrucks, sie erfasse sämtliche Erschließungskosten, nichts darüber besagt, wie die im Vertrag getroffene Abgeltungsvereinbarung auszulegen ist. Sollte diese Regelung, wovon das Landgericht ausgegangen ist, in dem Sinne zu verstehen sein, daß die Endabrechnung des Kaufpreises nur die bis dahin der Beklagten in Rechnung gestellten Erschließungskosten deckt, so hätte daran der Umstand nichts ändern können, daß die Kläger dem Abrechnungsschreiben entnommen haben, der Beklagten lägen schon Rechnungen für alle Erschließungsmaßnahmen vor. Denn für die Auslegung des objektiven Erklärungswerts von Willenserklärungen können nicht spätere Umstände herangezogen werden, da eine Willenserklärung nicht nachträglich einen anderen als den bei ihrem Zugang erkennbaren Sinn erlangen kann (Senatsurt. v. 24. Juni 1988, V ZR 49/87, NJW 1988, 2878, 2879).

Das Berufungsgericht stellt allerdings auch darauf ab, daß die Kläger nach Ziff. II 2 Abs. 1 des Vertrages hätten erwarten können, die Beklagte werde ihnen die Endabrechnung erst nach Erhalt sämtlicher die Erschließung betreffenden Rechnungen erteilen. Die Frage ist jedoch gerade, ob bei einer dieser Erwartung zuwiderlaufenden Abrechnung die Folge eintreten sollte, daß dann die Beklagte die nicht in die Berechnung des Kaufpreises einbezogenen und damals ihr selbst noch nicht in Rechnung gestellten Erschließungskosten tragen mußte. Das indessen könnte sich nur durch Auslegung der in Ziff. II 2 Abs. 3 enthaltenen Abgeltungsklausel ergeben. Das Berufungsgericht hat aber nicht diese Klausel ausgelegt, sondern es hat als erheblich nur angesehen, daß die Beklagte durch die Endabrechnung den irreführenden Eindruck der Vollständigkeit erweckt habe. Diese auf eine Haftung für enttäushtes Vertrauen zielende Würdigung beachtet nicht, daß den Klägern durch das vermeintlich irreführende Abrechnungsschreiben kein Nachteil entstanden ist. Denn bei der von ihnen erwarteten vollständigen Abrechnung hätte sich der Kaufpreis jeweils um den gleichen Betrag erhöht, der später von der Stadt D. festgesetzt worden ist. Darauf weist die Revision zutreffend hin.

b) Weiter meint das Berufungsgericht, die Beklagte als ein von der Stadt D. betriebenes Unternehmen hätte vor Erteilung der Endabrechnung darauf dringen können, daß ihr die Stadt die Kosten der Straßenerschließung in Rechnung stellt. Damit verbindet es die Auslegung, für das "Entstehen" der Kosten im Sinne des Vertrages sei bereits der vor der Endabrechnung liegende Zeitpunkt der Durchführung der Straßenerschließung maßgebend. Diese Auslegung ist rechts-

fehlerhaft. Sie verstößt gegen den anerkannten, auf den §§ 133, 157 BGB beruhenden Auslegungsgrundsatz einer nach beiden Seiten hin möglichst interessengerechten Beurteilung (BGH, Urt. v. 3. Dezember 1980, VIII ZR 300/79, NJW 1981, 1549, 1550; BGHZ 109, 19, 22).

Das Berufungsgericht hätte berücksichtigen müssen, daß es für die Kläger keinen Unterschied machte, ob sie die Erschließungskosten an die Beklagte oder an die Stadt zahlten, weil sich in dem einen wie dem anderen Falle an der Höhe ihrer Belastung nichts änderte. Die im Berufungsurteil hervorgehobene wirtschaftliche Verflechtung zwischen der Beklagten und der Stadt D■■■■■ spielt daher keine Rolle. Den Belangen der Kläger widerspricht mithin nicht die vom Landgericht vorgenommene Auslegung, daß als "bis zur Endabrechnung entstanden" nur diejenigen Erschließungskosten anzusehen sind, die bis dahin der Beklagten in Rechnung gestellt waren.

2. Die Sache ist zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Der Senat kann seinerseits die fragliche Vereinbarung auslegen, weil hierzu tatsächliche Feststellungen nicht mehr erforderlich sind (BGHZ 65, 107, 112; 109, 19, 22). Er folgt dem Ergebnis der Auslegung, zu dem das Landgericht gekommen ist.

Nach Ziff. II 2 Abs. 1 des Vertrages durfte die Beklagte alle ihr in Rechnung gestellten tatsächlichen Baukosten, insoweit auch Erschließungskosten (Ziff. II 1 a),

auf die Kläger und die anderen Erbbaurechtskäufer umlegen. Erkennbar damit hängt die Regelung in Ziff. II 2 Abs. 3 zusammen, wonach mit dem Kaufpreis die bis zu dessen Endabrechnung entstandenen Kosten der Erschließung abgegolten werden. Ohne diese Klausel hätte die Endabrechnung den Käufern gemäß Ziff. II 2 Abs. 1 erst erteilt werden können, nachdem der Beklagten alle die Erschließung betreffenden Rechnungen vorlagen, weil sich hiernach die endgültige Höhe des Kaufpreises bestimmte. Die Abgrenzung schon entstandener von erst noch entstehenden Erschließungskosten hatte daher den Sinn, daß die Endabrechnung zwar die bis dahin der Beklagten in Rechnung gestellten und mithin nachweisbaren Erschließungskosten berücksichtigen mußte, später anfallende Kosten aber nicht in den Kaufpreis eingehen sollten, sondern von den Käufern gesondert zu tragen waren. Damit haben die Vertragsparteien eine Regelung gewählt, die der Vorschrift des § 134 Abs. 1 und 2 BBauG (in Geltung bis zum 30. Juni 1987) entsprach. Danach nämlich brauchte die Beklagte ihrerseits Erschließungsbeiträge nur dann zu zahlen, wenn sie dazu von der Stadt herangezogen wurde. Das wiederum setzte voraus, daß die Erbbaugrundstücke noch in der Hand der Beklagten waren, weil nach Veräußerung der Erbbaurechte nur noch die Erwerber beitragspflichtig werden konnten (BVerwG, NJW 1975, 403, 404). Die Vereinbarung stellte somit für das Innenverhältnis sicher, daß auf den Kaufpreis nicht solche Erschließungskosten umgelegt werden konnten, für die keine Beitragspflicht der Beklagten bestand.

Diese Auslegung ist auch interessengerecht. Denn diejenigen Erschließungskosten, welche die Beklagte nicht in die Berechnung des Kaufpreises einbeziehen durfte, wurden

nach Ziff. II 2 Abs. 3 des Vertrages auch nicht durch den Kaufpreis abgegolten, gingen also ebenfalls zu Lasten der Käufer. Mußten aber die Käufer ohnehin alle Erschließungskosten tragen, so wahrte die Klausel gerade das eigene Interesse, weil sie gewährleistete, daß die Beklagte nur die Kosten umlegen durfte, die sie rechnungsmäßig zu belegen vermochte.

Auslegungszweifel bleiben nicht. Die Unklarheitenregel des § 5 AGBG kommt daher nicht zum Zuge, so daß dahinstehen kann, ob die Kaufverträge - wie das Berufungsgericht angenommen hat - dem AGB-Gesetz unterliegen.

Unstreitig hat die Beklagte in der dem Vertrag entsprechenden Weise nur die ihr in Rechnung gestellten Erschließungskosten auf den jeweiligen Kaufpreis umgelegt. Die im Jahre 1987 von der Stadt D[REDACTED] gegen die Kläger festgesetzten Kosten der Straßenerschließung sind mithin durch den Kaufpreis nicht abgegolten. Die Kläger haben deshalb keinen Anspruch auf Freistellung von ihrer Beitragspflicht und auf Erstattung hierauf schon geleisteter Zahlungen. Der dahin gehende Feststellungsantrag ist folglich unbegründet.

Demgemäß ist auf die Revision der Beklagten das Urteil des Landgerichts hinsichtlich der jetzt noch am Rechtsstreit beteiligten Kläger mit der Maßgabe wiederherzustellen, daß der Hauptantrag der Klage als unzulässig und der Hilfsantrag als unbegründet abgewiesen wird.

Die Kostenentscheidung für die Berufungsinstantz beruht auf den §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO und für die Revisionsinstanz auf den §§ 91, 100 Abs. 1 ZPO. Soweit im Urteilsrubrum unter einer Nummer zwei Kläger aufgeführt sind, bilden beide zusammen einen "Kopfteil" im Sinne des § 100 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Wenzel