

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Schneider, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 19. Dezember 2000 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der von dem Kläger gestellte Hilfsantrag abgewiesen wurde.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 2. Januar 1992 erwarb die Rechtsvorgängerin der Beklagten von dem Kläger zwei Wiesengrundstücke zur Größe von 251 qm zum Preis von 40 DM pro qm. Bei der Beurkundung trat für den Kläger eine Notariatsangestellte ohne Vertretungsmacht auf. Der Kläger verweigerte zunächst die Genehmigung des Vertrags. Durch einen weiteren notariell beurkundeten Vertrag vom 3. Juni 1992, bei dessen Abschluß für den Kläger wiederum die Notariatsangestellte ohne Vertretungsmacht auftrat, ergänzten die Vertragsparteien den Kaufvertrag u.a. wie folgt:

"Für den Fall, daß der verkaufte Grundbesitz innerhalb von 10 Jahren, von heute an gerechnet, einer anderen Verwendung, insbesondere einer Bebauung zugeführt werden kann, verpflichtet sich der Käufer und seine Rechtsnachfolger, eine Nachzahlung in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem heutigen Kaufpreis von DM 40,-- pro qm und dem dann geltenden Verkehrswert an den M. Universitätsfonds zu leisten."

Daraufhin genehmigte der Kläger sämtliche für ihn von der Notariatsangestellten abgegebenen Erklärungen.

Mit der Behauptung, der verkaufte Grundbesitz sei bebaubar geworden und der Verkehrswert betrage nunmehr 765 DM pro qm, hat der Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 181.975 DM nebst Zinsen beantragt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers, mit der er zusätzlich zu dem Zahlungsantrag hilfsweise die Rückabwicklung des Kaufvertrags verlangt hat, ist erfolglos geblieben.

Mit seiner Revision, die der Senat lediglich im Umfang der Abweisung des Hilfsantrags angenommen hat, verfolgt der Kläger die Durchsetzung dieses Antrags weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Nachzahlungsklausel nach § 9 AGBG für unwirksam. Der Kaufvertrag sei im übrigen jedoch wirksam, weil das Festhalten an ihm für den Kläger keine unzumutbare Härte im Sinne des § 6 Abs. 3 AGBG bedeute. Er habe nämlich den Grundbesitz zu einem angemessenen Preis veräußert und auch durch die Entwicklung in den folgenden Jahren keine zusätzlichen Belastungen zu tragen.

II.

Das hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Die von dem Prozeßbevollmächtigten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat erhobene Gegenrüge (§ 286 ZPO), mit der er die unterbliebene Beweisaufnahme über die Behauptung der Beklagten, der Zeuge H. habe vor Abschluß des Kaufvertrags gegenüber ihrem Ehemann erklärt, die Nachzahlungsklausel komme überhaupt nur bei einer - bis heute nicht erfolgten - tatsächlichen Bebauung der verkauften Grundstücke zum Tragen, ist nicht begründet. Dieser Vortrag ist nämlich unerheblich. Selbst wenn der Zeuge und die Rechtsvorgängerin der Beklagten die Klausel in demselben - vom objektiven Erklärungsinhalt abweichenden - Sinn, nämlich der tatsächlichen Bebauung als Voraussetzung für eine Nachzahlung, verstanden haben sollten, hätte das nicht zwangsläufig zur Folge, daß diese Willensübereinstimmung noch in dem maßgeblichen Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags (vgl.



Senatsurt. v. 21. Februar 1986, V ZR 126/84, WM 1986, 857, 858) - hier also der Genehmigung durch den Kläger - bestand. Dazu hat die Beklagte jedoch nichts vorgetragen.

2. Wie bei der auf die Abweisung des Hilfsantrags beschränkten Annahme der Revision ist der Senat in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht weiterhin der Auffassung, daß die Vertragsklausel, auf die der Kläger seinen Nachzahlungsanspruch gestützt hat, nach § 9 AGBG unwirksam ist. Nach § 6 Abs. 1 AGBG bleibt der Kaufvertrag im übrigen jedoch wirksam, es sei denn, daraus ergäbe sich eine unzumutbare Härte für den Kläger (§ 6 Abs. 3 AGBG). Dies verneint das Berufungsgericht zu Unrecht.

3. Ob eine unzumutbare Härte vorliegt, ist im Wege der Interessenabwägung zu ermitteln; zu berücksichtigen ist nicht nur die nachteilige Veränderung der Austauschbedingungen für den Verwender der Allgemeinen Geschäftsbedingung, sondern auch das berechtigte Interesse des anderen Teils an der Aufrechterhaltung des Vertrags. Wegen des Ausnahmecharakters von § 6 Abs. 3 AGBG gegenüber der in § 6 Abs. 1 AGBG enthaltenen Grundregel müssen besondere Gründe vorliegen, wenn die Vorschrift eingreifen soll. Die Unwirksamkeit einzelner Klauseln nach §§ 9 bis 11 AGBG reicht hierfür im allgemeinen nicht aus, weil sie gerade dazu dient, ein vorhandenes Ungleichgewicht des Vertrags im Interesse des Kunden zu beseitigen, und weil der Vertrag durch dispositives Recht oder richterliche Ergänzung einen beiderseits interessengerechten Inhalt erhält. Unzumutbar kann das Festhalten am Vertrag jedoch dann sein, wenn infolge der Unwirksamkeit einer AGB-Klausel das Vertragsgleichgewicht grundlegend gestört ist. Allerdings genügt nicht schon jeder wirtschaftliche Nachteil des Verwenders, sondern es ist eine einschneidende

Störung des Äquivalenzverhältnisses erforderlich, die das Festhalten am Vertrag für ihn unzumutbar macht (BGH, Urt. v. 9. Mai 1996, III ZR 209/95, WM 1996, 2018, 2020).

Das ist hier der Fall. Allerdings ergibt die von dem Kläger behauptete Wertsteigerung der verkauften Grundstücke von ca. 1.800 % grundsätzlich kein krasses Ungleichgewicht von Leistung und Gegenleistung, weil sich die Höhe des vereinbarten Kaufpreises nach dem aus § 433 Abs. 2 folgenden Grundsatz der festen Preisbestimmung nicht ändert, selbst wenn sich der Wert des Kaufgegenstands nach Abschluß des Kaufvertrags ändert. Das Risiko eines sinkenden Werts trägt der Käufer; ihm kommen jedoch auch Wertsteigerungen zugute. Aber die Parteien können Abweichendes vereinbaren, denn die Preisbestimmung unterliegt ihrer freien Disposition; sie sind deswegen nicht gehindert, bei dem Verkauf von Grundstücken eine Nachzahlungspflicht für den Käufer zu vereinbaren, falls der Grundstückswert nach Vertragsschluß steigt. Das sollte hier geschehen. Deswegen ist bei der Beurteilung der Unzumutbarkeit zu berücksichtigen, daß der Kläger den Kaufvertrag ohne die Nachzahlungsklausel gar nicht abgeschlossen hätte; ihm kam es entscheidend darauf an, nach Vertragsschluß eintretende Wertsteigerungen aufgrund einer anderen Nutzbarkeit der Grundstücke abschöpfen zu können. Die Gegenleistung für die Übereignung der Grundstücke sollte deswegen nicht nur in dem bei Vertragsschluß für angemessen gehaltenen Kaufpreis, sondern auch in dem Ausgleich einer etwaigen nachträglichen Wertsteigerung liegen. Die Beklagte war hiermit einverstanden. Durch den Wegfall der Klausel trifft den Kläger daher nunmehr ein Risiko, das er bei der Kalkulation seines Preises oder sonstigen Gestaltung des Vertrags nicht berücksichtigt hat. Die hierdurch entstandene Lücke läßt sich weder durch die Anwendung gesetzlicher Vorschriften noch

durch eine ergänzende Vertragsauslegung schließen, weil mehrere Gestaltungsmöglichkeiten denkbar sind und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, für welche dieser Alternativen sich die Parteien redlicherweise entschieden hätten. Damit führt ein Festhalten an dem Vertrag für den Kläger zu einer Härte, die nur dann nicht unzumutbar wäre, wenn die Unwirksamkeit der Klausel ohne weiteres vorhersehbar war, er es sich also selbst zuzuschreiben hätte, daß er eine rechtlich unzulässige Klausel in den Vertrag aufgenommen hat. Das ist aber zu verneinen. Denn anders als die Tagespreisklauseln im Kraftfahrzeughandel (vgl. BGHZ 82, 21, 28; 90, 69 ff) betrifft die hier verwandte Klausel nicht das Tagesgeschäft eines gewerblichen Verkäufers, der an dem Absatz seiner Ware interessiert ist und sich bei der Preisgestaltung an einer einschlägigen Rechtsprechung orientieren kann, sondern ein hiermit nicht vergleichbares Grundstücksgeschäft, für das es eine entsprechende Rechtsprechung nicht gibt. Deswegen wäre es unbillig und widerspräche der Zielsetzung des AGB-Gesetzes, der Beklagten einen Vorteil zu belassen, der das Vertragsgefüge völlig einseitig zu ihren Gunsten verschiebt.

4. Da die Frage der Bebaubarkeit der verkauften Grundstücke und die Höhe ihres Verkehrswerts zwischen den Parteien streitig ist, bedarf es für die

Entscheidung, ob der Hilfsantrag begründet ist, weiterer Feststellungen. Das Berufungsgericht erhält durch die Zurückverweisung der Sache Gelegenheit, diese nachzuholen.

Wenzel

Tropf

Schneider

Klein

Lemke