

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 28/69

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
5. März 1971

Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der T- W-B GmbH in D b. D,
vertreten durch ihren Geschäftsführer G, D,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

g e g e n

Fräulein Hildegard B in D,
Post D,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. März 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 12. Dezember 1968 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariell beurkundete Verträge vom 2. Dezember 1958 und 17. April 1959 wurde der Beklagten ein Erbbaurecht für die Dauer von 33 Jahren zur Errichtung von Ferienbungalows u.a. an den Parzellen 5 (1794 qm) und 6 (8039 qm), Flur 2 der Gemarkung L-M bestellt. Die Beklagte hat auf diesen und weiteren Parzellen ein Bungalow-Feriendorf errichtet. In § 13 des Vertrags vom 2. Dezember 1958 heißt es u.a.:

"1. Die Erbbauberechtigte hat der Grundstückseigentümerin vom heutigen Tage ab einen jährlichen Erbbauszins in Höhe von 0,06 DM pro qm zu entrichten.

2.

- 3 -

3. Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses wird als Reallast zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers im Erbbaugrundbuch eingetragen.
4. Falls durch die Entwicklung der Geldverhältnisse oder aus sonstigen Gründen der Grundstückswert sich ändern sollte, ist ein angemessener Erbbauzins neu festzusetzen.
5. Für die Entscheidung von Streitigkeiten über die Festsetzung des Grundstückswerts (Ziff. 4) ist das Schiedsgutachten des örtlich zuständigen Katasteramtes maßgebend."

Die in Nr. 4 enthaltene Wertsicherungsklausel hat die Landeszentralbank Nordrhein-Westfalen genehmigt. Die Klägerin, die im Wege der Erbfolge Eigentümerin der Parzellen 5 und 6 geworden ist, hat Erhöhung des Erbbauzinses von der Beklagten verlangt. Der Gutachterausschuß für den Landkreis Detmold hat am 11. Juli 1966 ein Wertgutachten erstattet, in dem der Verkehrswert u.a. für die Parzellen 5 und 6 auf 7,-- bis 7,50 DM festgestellt worden ist. Die Beklagte hat sich (vor Klagerhebung) nur bereit erklärt, ab 1. Juli 1966 einen um 25 % höheren Erbbauzins zu zahlen.

Die Klägerin hat Klage erhoben und im Hinblick auf jenes Gutachten in erster Linie beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ab 1. Juli 1966 darin einzuwilligen, daß anstelle des vereinbarten jährlichen Erbbauzinses von 0,06 DM/qm über den von der Beklagten anerkannten Betrag von 0,075 DM/qm hinaus weitere 0,225 DM gezahlt werden.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.



Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, darin einzuwilligen, daß sie anstelle des jährlichen Zinses von 0,06 DM/qm über den anerkannten Betrag von 0,075 DM/qm hinaus weitere 0,045 DM/qm an die Klägerin zu zahlen hat und die Klage im übrigen abgewiesen.

Dagegen hat sich die Klägerin mit der Berufung gewandt und beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen, darin einzuwilligen, daß anstelle des jährlichen Zinses von 0,06 DM/qm über den von der Beklagten anerkannten Betrag von 0,075 DM/qm hinaus insgesamt weitere 0,165 DM/qm gezahlt werden.

Die Beklagte hat um Zurückweisung der Berufung sowie im Wege der Anschlußberufung um Abänderung des angefochtenen Urteils und Abweisung der Klage gebeten.

Die Klägerin hat Zurückweisung der Anschlußberufung beantragt.

Die Parteien haben ihr bisheriges Vorbringen wiederholt und ergänzt.

Das Oberlandesgericht hat das angefochtene Urteil auf die Berufung abgeändert, soweit Klagabweisung erfolgt ist. Es hat die Beklagte verurteilt, anstelle des vereinbarten jährlichen Erbbauzinses von 0,06 DM/qm 0,24 DM/qm zu zahlen. Die Anschlußberufung hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen.

Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten. Sie verfolgt ihre im Berufungsrechtszug gestellten Anträge weiter. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat § 13 des Vertrags vom 2. Dezember 1958 dahin ausgelegt, daß sich die Neufestsetzung des Zinses an den veränderten Wert des der Beklagten überlassenen Grundbesitzes und nicht an die Änderung des Lebenshaltungsindexes anzuschließen hat. Die Klägerin dürfe grundsätzlich jeweils 4 % des Grundstückswerts verlangen; bei Vertragsschluß sei man davon ausgegangen, daß sich der vereinbarte Zins von 0,06 DM/qm unter Berücksichtigung eines ortsüblichen, weil auch vom Landschaftsverband für ähnliche Fälle berechneten Zinssatzes von 4 % des Grundstückswertes, der dem Stop-Preis entsprechend mit 1,50 DM angesetzt wurde, ergibt. Für die von der Klägerin verlangte Neufestsetzung ab 1. Juli 1966 sei nach dem für die Parteien verbindlichen Schiedsgutachten des Gutachterausschusses für den Landkreis Detmold vom 11. Juli 1966 von einem objektiven Grundstückswert von 7,50 DM/qm auszugehen. Bei einem Grundstücksverkehrswert in dieser Höhe entspreche ein Erbbauzins von 0,24 DM/qm einem Prozentsatz von $3 \frac{1}{5}$. Damit bleibe die Klägerin unter dem als Richtschnur zu betrachtenden Satz von 4 %. Die Klägerin komme damit ihrer Vertragspflicht nach, die wirtschaftlichen Belange der Beklagten bei der Neufestsetzung eines angemessenen Erbbauzinses in Rechnung zu stellen.

II.

A) 1. a) Die Revision meint demgegenüber zunächst, die Klägerin dürfe ihre Forderung nicht auf den Verkehrswert abstellen. Er werde durch Angebot und Nachfrage gebildet und könne dann nicht angesetzt werden, wenn es wie hier gerade darum gehe, den Sachwert zu behalten und einen Ertrag aus ihm zu ziehen. Das Berufungsgericht habe sich mit der Frage, ob der Verkehrs- oder der Ertragswert anzusetzen sei, nicht befaßt.

b) Rechtsirrig habe sich das Oberlandesgericht durch das Schiedsgutachten des Gutachterausschusses vom 11. Juli 1966 gebunden gesehen. Nach § 13 Nr. 5 des Vertrags habe das Schiedsgutachten des örtlich zuständigen Katasteramts maßgebend sein sollen. Die Rechtsfrage, ob der Verkehrs- oder der Ertragswert zugrunde zu legen sei, könne ferner nicht von einem Schiedsgutachter entschieden werden.

c) Bedenken beständen ferner gegenüber der Auffassung des Berufungsgerichts, es komme auf die Meinungsverschiedenheit der Parteien über den "inneren" Wert des Grundbesitzes zur Zeit des Vertragsschlusses nicht an. Der Berufungsrichter weite seine Feststellung, die Parteien seien sich darüber einig gewesen, daß der Erbbauzins bei Vertragsschluß mit 4 % des damals geltenden Step-Preises von 1,50 DM/qm festgelegt worden sei, unzulässigerweise dahin aus, daß ein ortsüblicher Erbbauzins von 4 % des Grundstückswerts Richtschnur sein solle.

2. Die Rügen haben keinen Erfolg.

a) Der Tatrichter hat § 13 Nr. 4 des Vertrags dahin ausgelegt, daß die Vertragspartner dem Grundstückswert entscheidende Bedeutung für die Höhe des Erbbauzinses beigemessen haben. Dem Grundstückseigentümer sollte eine angemessene Verzinsung seines - jeweils - im Grund und Boden steckenden Kapitals sicher sein; eine Werterhöhung dieses Kapitals sollte ihm einen höheren Zinsertrag bringen. Den Gründen, die zu einer Änderung des Wertes führten, habe man keine rechtserhebliche Bedeutung beigemessen. Unter Benutzung des Grundstückswerts als Ausgangsbasis sei ein angemessener Zins neu festzusetzen. Die Vertragspartner seien beim Vertragsschluß nicht davon ausgegangen, der wahre Wert liege zwei- bis dreifach höher als der Stop-Preis; sie hätten keine erheblich unter 4 % liegende Kapitalverzinsung zur Vertragsgrundlage machen wollen.

Die Angriffe der Revision laufen auf eine hiervon abweichende, der Beklagten günstige Auslegung hinaus. Damit überschreitet die Revision die ihr verfahrensrechtlich gezogenen Grenzen (§ 561 ZPO). Die Auslegung des Berufungsrichters enthält keinen Rechtsverstoß. Sie ist möglich und bindet daher das Revisionsgericht. Es ist kein Anhalt dafür vorhanden, daß der Tatrichter sich nicht des Unterschieds zwischen Verkehrs- und Ertragswert bewußt gewesen wäre. Der Hinweis auf das Urteil des Senats vom 10. November 1967 - V ZR 105/65, WM 1967, 1220, hilft der Revision nicht weiter. Diese Entscheidung und die darin geäußerte Rechtsauffassung waren dem Berufungsrichter, wie die Verweisung auf den Schriftsatz der Beklagten vom 13. August 1968 ergibt (BU 4),

bekannt. Gleichwohl hat er im Wege der Auslegung festgestellt, daß nach dem Willen der Vertragspartner der Verkehrswert (und nicht der Ertragswert) der Grundstücke maßgebend sein soll.

b) Entgegen der von der Revision vertretenen Meinung unterliegt die Auffassung des Oberlandesgerichts keinen rechtlichen Bedenken, das Gutachten vom 11. Juli 1966 sei für die Parteien verbindlich. Wie beide Parteien übereinstimmend vorgetragen haben, ist im Rahmen des § 13 Nr. 5 des Vertrags vom 2. Dezember 1958 an die Stelle des Katasteramts "der Gutachterausschuß gemäß BBauG" getreten. Die Beklagte selbst hat unter Bezugnahme auf jene Vertragsbestimmung das Schiedsgutachten eingeholt. Der Gutachterausschuß hat auch nicht, wie die Revision meint, über die Rechtsfrage befunden, ob der Verkehrs- oder der Ertragswert zugrundezulegen sei. Es hat sich zum Verkehrswert geäußert. Der Berufungsrichter hat diesen Wert als maßgebend festgestellt. § 317 BGB ist nicht verletzt.

c) Gegenüber der Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Vertragspartner bei Vertragsschluß nicht den wahren (inneren) Wert höher als den Stop-Preis ansetzen wollten, kann die Revision nicht mit der gegenteiligen Behauptung durchdringen. Für die Folgerung, die Klägerin sei nach Aufhebung des Preisstops vertraglich gehalten, bei Zinserhöhungen einen niedrigeren als den tatsächlichen Grundstückswert am Stichtag zugrunde zu legen, ist deshalb nach der nicht zu beanstandenden

Würdigung des Berufungsgerichts kein Raum (vgl. Senatsurteil vom 30. Oktober 1970 - V ZR 4/68, WM 1971, 39, 41).

B) 1. Hilfsweise macht die Revision geltend, das Landgericht sei unter Zugrundelegung des Bodenwertanteils zu einem vertretbaren Ergebnis gelangt.

Gegenüber der Auslegung der Wertsicherungsklausel weist die Revision darauf hin, daß es nicht ausreichend sei, nur auf das Steigen des Grundstückswerts abzustellen. Das Beispiel des sprunghaft gestiegenen Verkehrswerts bei Grundstücken zeige, daß die vom Berufungsgericht gegebene Bedeutung dem Willen der Vertragspartner nicht entsprechen könne. Nur die Gesamtheit aller Umstände könne für die Erhöhung wie für die Herabsetzung des Erbbausinses bedeutungsvoll sein. § 286 ZPO sei verletzt.

2. Auch diese Rügen bleiben erfolglos.

Der Berufungsrichter hat rechtsirrtumsfrei festgestellt, die Vertragspartner hätten nicht den als Bezugsgröße für den Erbbausins maßgeblichen Grundstückswert nach dem sogenannten Bodenwertanteil ermitteln wollen. Im übrigen hat der Tatrichter (vgl. oben A 2) den Vertrag nicht in dem von der Revision behaupteten Sinne ausgelegt, daß für eine Erhöhung oder Herabsetzung des Zinses nach den Vorstellungen der Vertragspartner nur die Gesamtheit aller maßgeblichen Umstände bedeutungsvoll sei. Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, daß das Oberlandesgericht aus dem Absehen von einer Klausel mit "automatischem" Steigen und Fallen des

XL

Zinseszins hätte entnehmen müssen, es seien alle Umstände und nicht nur der Grundstückswert zu berücksichtigen. Die Revision versucht insoweit unzulässigerweise wiederum, den Sachverhalt anders als der Tatrichter zu würdigen. § 286 ZPO ist nicht verletzt.

Schließlich läßt die tatrichterliche Würdigung entgegen der von der Revision vertretenen Meinung keinen Verstoß gegen § 242 BGB erkennen. Das Berufungsgericht hat den vom Gutachterausschuß ermittelten Grundstückswert als "richtigen" Preis angesehen und die Anknüpfung an diesen Wert sowie den Zinsfaktor auch bei Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange der Beklagten als tragbar erachtet. Daß die Partner bei Vertragsschluß davon ausgegangen seien, eine Erhöhung des Bodenwerts sei zu erwarten, eine solche werde aber keinesfalls in der nunmehrigen Höhe eintreten, und daß die Vertragspartner derartige Überlegungen etwa zur Vertragsgrundlage gemacht hätten (Wegfall der Geschäftsgrundlage; vgl. Senatsurteil vom 13. Februar 1970 - V ZR 33/67, WM 1970, 353, 354), hat der Tatrichter nicht festgestellt. Darin liegt kein Rechtsverstoß. Die Revision erhebt insoweit auch keine Rüge.

III.

Da das Berufungsurteil keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell