

BUNDESGERICHTSHOF

038

IM NAMEN DES VOLKESV ZR 35/73**URTEIL****Verkündet am**
12. Juli 1974

in dem Rechtsstreit

**Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

der Stadt D o r t m u n d , gesetzlich vertreten durch
den Rat, dieser vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Hermine Ida S [REDACTED] geb. B [REDACTED], D [REDACTED]
W [REDACTED], H [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1974 durch die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern, Dr. Grell und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 9. November 1972 wird auf Kosten der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Zinsen erst seit dem 22. November 1968 zu zahlen sind.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die beklagte Stadtgemeinde kaufte am 5. Juli 1968 von der Klägerin ein zu deren Gartenbaubetrieb gehöriges Grundstück, das im wesentlichen mit Schnittrosen und Gehölzen zur Gewinnung von Schnittgrün bestanden war. Nach § 2 des notariellen Vertrages betrug der Kaufpreis 258 075 DM (25 DM/qm). Als "Entschädigung für die Betriebsumstellung und Ersatzbeschaffungen" sollte die Käuferin weitere 30 969 DM zahlen, was einem zusätzlichen Preise von 3 DM/qm gleichkam. Außerdem verpflichtete sie sich zu einer "Aufwuchsentschädigung, deren genaue Höhe noch durch ein Gutachten des städtischen Garten- und Friedhofsamtes zu ermitteln" sei.

- 3 -

Diese Dienststelle errechnete die Wiederbeschaffungskosten für das aufstehende Pflanzgut auf 41 524,50 DM. Die Beklagte bestimmte durch Schreiben vom 5. November 1968 die Aufwuchssentschädigung nach diesem Betrage und zahlte ihn an die Klägerin. Die Klägerin hielt jedoch den Ertragswert der Anpflanzungen für maßgeblich. Aufgrund eines Privatgutachtens berechnete sie ihn auf 118 558,08 DM und setzte der Beklagten Frist zur Zahlung von weiteren 77 033,58 DM bis zum 22. November 1968.

Mit der Klage hat sie zunächst diesen Betrag und später in Anpassung an ein gerichtliches Gutachten 74 425,30 DM nebst ansteigenden Zinsen seit dem 22. November 1968 verlangt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 74 425,30 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 18. November 1968 verurteilt und weitergehende Zinsansprüche abgewiesen.

Mit der Revision bittet die Beklagte um Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Der Berufungsrichter legt § 2 des Kaufvertrags dahin aus, daß die Beklagte (das Garten- und Friedhofsamt als Dienststelle der Beklagten) die Aufwuchssentschädigung habe bestimmen sollen, und zwar in dem Sinne, daß sie nicht nur "die genaue Höhe" eines feststehenden Wertes



habe "ermitteln", sondern gegebenenfalls auch zwischen verschiedenen Möglichkeiten der Bewertung habe wählen sollen. Da der Vertrag nicht erkennen lasse, daß die Parteien sich über eine bestimmte Art der Berechnung der Entschädigung einig gewesen seien, und da auch nicht erkennbar sei, daß sie bestimmte Vorstellungen über die Höhe der Entschädigung gehabt hätten - die Wertangabe von 50 000 DM in § 5 des Kaufvertrages habe nur der Kostenberechnung gedient -, sei die Entschädigung von der Beklagten nach billigem Ermessen zu bestimmen gewesen (§ 315 Abs. 1 BGB). Diese Auslegung entsprach der Auffassung der Parteien; auch in der Revisionsinstanz haben sie dagegen keine Einwendungen erhoben. Sie ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Parteien streiten darüber, ob der Aufwuchs mit dem Wiederbeschaffungspreis des Pflanzguts angemessen entschädigt oder ob er nach dem Ertragswert der Pflanzung, das heißt nach deren noch zu erwartendem Reinertrag vermindert um die Kosten einer Neuanpflanzung (Amortisation) und diskontiert auf den Zeitpunkt der Bewertung, zu entschädigen ist.

Der Berufungsrichter hat die Leistungsbestimmung der Beklagten für unverbindlich erklärt, weil sie der Billigkeit nicht entspreche (§ 315 Abs. 3 BGB). Sie sei sachlich unrichtig und widerspreche den allgemeinen Grundsätzen für die Bewertung gärtnerischer Anlagen. Werde nur der Wiederbeschaffungspreis des Pflanzguts in Ansatz gebracht, dann blieben die Pflanz-, Pflege- und alle sonstigen Nebenkosten, die in einer Erwerbsgärtnerei

anfallen, unberücksichtigt. Diese Bewertung könne allenfalls für einen "Hobbygärtner" gelten.

Die hiergegen gerichteten Einwendungen der Revision sind unbegründet. Die Beklagte hat den Aufwuchs offenbar unrichtig bewertet. Zutreffend verweist der Berufungsrichter darauf, daß eine ertragsfähige Pflanzung nicht nur den Wert des Pflanzguts, sondern mindestens auch die Pflanz-, Pflege- und Nebenkosten repräsentiert, mit deren Hilfe ihr gegenwärtiger Ertragsstand zu erzielen ist. Die Beklagte selbst hat im Schriftsatz vom 10. April 1969 außer dem Anschaffungswert für die neuen Pflanzen auch den notwendigen Arbeitsaufwand beziffert und im Schriftsatz vom 25. Juni 1969 darauf hingewiesen, daß der Sachwert einer Pflanzung neben den Katalogpreis des Pflanzguts die Aufwendungen für Fracht, Pflanzung, Pflege und etwaige Zinsen umfasse; sie hat daraus allerdings keine Folgerungen für ihren Prozeßantrag gezogen. Der Berufungsrichter ist aufgrund des Buches von Koch, Wertabschätzung und Entschädigung im Gartenbau, Stuttgart 1967 ferner rechtsirrtumsfrei zu der Überzeugung gelangt, daß die Bewertung einer erwerbsgärtnerischen Pflanzung mit dem bloßen Wiederbeschaffungspreis des Pflanzguts der allgemeinen Übung widerspricht. Objektive Unrichtigkeit verbunden mit einer Abweichung von verkehrsüblichen Bewertungsgrundsätzen führt aber regelmäßig zu einer Unbilligkeit des Ergebnisses im Sinne des § 315 BGB (vgl. Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl., § 315 Rdz. 6).

Da die Leistungsbestimmung der Beklagten auf einer methodisch falschen und unüblichen Bewertung des Aufwuchses beruht, war die Leistung vom Berufungsrichter nach

billigem Ermessen zu bestimmen (§ 315 Abs. 3 BGB). Er hat sie im Anschluß an das Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen nach dem (Rest-) Ertragswert der Pflanzung bestimmt.

Die Revision hält das für unbillig, weil es zu einem unangemessen hohen Gesamtentgelt für das Kaufgrundstück führe. Da schon der Preis für den Grund und Boden nach Baulandpreisen und nicht nach dem Wert gartenbaulich genutzten Landes bestimmt und darüber hinaus eine Entschädigung für "Betriebsumstellung und Ersatzbeschaffungen" gewährt worden sei, dürfe der Aufwuchs nur mit seinem "Sachwert" angesetzt werden.

Dieser Einwand greift nicht durch. Es mag dahinstehen, ob im allgemeinen Anlaß besteht, gärtnerischen Aufwuchs zu entschädigen, wenn der gartenbaulich genutzte Boden bereits mit Baulandpreisen bezahlt wird, und ob die Klägerin eine Aufwuchsentschädigung neben einem Bodenpreis von 25 DM/qm und einer weiteren ebenfalls nach der Verkaufsfläche berechneten Entschädigung von 3 DM/qm im Enteignungsverfahren erstritten hätte. Denn der Wille der Beklagten, zusätzlich zu diesen flächenbezogenen Entgelten eine Aufwuchsentschädigung zu gewähren, ergibt sich aus § 2 des Kaufvertrages. Die zweifelsfreie Einigung auf eine Entschädigung für den Aufwuchs n e b e n einem für Erwerbsgartenland möglicherweise ungewöhnlichen oder objektiv überhöhten Bodenpreis darf nicht unter dem Gesichtspunkt der "Doppelentschädigung" oder "unangemessen hohen Entschädigung" korrigiert werden. Maßgeblich ist der Vertragswille der Parteien; die richterliche

Bestimmung der Leistung muß sich in seinem Rahmen halten. Die Frage geht deshalb dahin, welche Bewertung des Aufwuchses auf der Grundlage dieser Einigung der Billigkeit entspricht. Ob es, wie die Revision unter Hinweis auf BGHZ 41, 271 geltend macht, einer objektiven Abwägung der beiderseitigen Interessen entsprach, neben dem eingeräumten Bodenpreis die übliche Entschädigung für erwerbsgärtnerische Pflanzungen zu gewären, oder ob die Käuferin die auszuhandelnde Entschädigung auf den "Sachwert" oder auf den Widerbeschaffungspreis des Pflanzguts hätte beschränken können, ist demgegenüber unerheblich. Denn die Beklagte hat diese Beschränkung im Verträge nicht ausbedungen.

Aus dem gleichen Grunde geht auch der Einwand der Revision gegen die Berechnung des Ertragswerts fehl, die dem angefochtenen Urteil zugrundeliegt. In dieser Berechnung ist, dem Koch'schen Verfahren entsprechend, der Produktionsfaktor Boden mit dem üblichen Landpachtzins angesetzt. Die Revision meint, es müsse der von ihr zugestandene Bodenkaufpreis eingesetzt werden, sodaß sich wahrscheinlich überhaupt kein Ertragswert ergebe; dies entspreche auch der Auffassung von Koch. In dem angeführten Buch wird jedoch nicht auf die hier vorliegende Vertragsgestaltung abgestellt: da die Parteien neben einem Quadratmeterpreise, den die Beklagte als Baulandpreis wertet, eine Entschädigung für den Verlust der aufstehenden Pflanzung vereinbart haben, ist der Berufungsrichter ohne Rechtsirrtum davon ausgegangen, daß nach ihrer Vorstellung diese Entschädigung nicht etwa so bemessen werden sollte, als betreibe die Klägerin Schnittblumen- und Schnittgrünzucht unter Einsatz baulich nutzbaren

Bodens. Im übrigen lag die Sache auch nicht so. Denn da das Kaufgrundstück als Bauland für öffentliche Zwecke ausgewiesen war, konnte es weder von der Klägerin noch von einem Dritterwerber baulich genutzt werden; außer für die Beklagte hatte es für jeden privaten Besitzer bestenfalls den Wert erwerbsgärtnerisch zu nutzenden Landes.

Unter diesen Umständen kann aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden, daß der Tatrichter eine Bestimmung der Aufwuchssentschädigung nach dem Ertragswert der Pflanzung in verkehrsüblicher Bewertung als billig angesehen hat. Insbesondere rügt die Revision zu Unrecht eine § 157 BGB widersprechende Vertragsauslegung. Das tatrichterliche Ermessen hält sich im Rahmen der rechtsirrtumsfrei ausgelegten Vertragsbestimmung. Auf die Seite 9 des Berufungsurteils angestellte Hilfsbegründung braucht nicht eingegangen zu werden.

Die Verfahrensrügen, insbesondere gegen die Feststellung des Ertragswerts, hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet; von ihrer Erörterung wird abgesehen (Art. 1 Nr. 4 EntlG). Es sei lediglich darauf hingewiesen, daß die Beklagte die Aufwuchssentschädigung durchaus in Kenntnis des Schreibens vom 12. Dezember 1967 bewilligt hat, nach welchem die Klägerin die Pflanzung zu roden und durch Gewächshäuser zu ersetzen beabsichtigte; ob unter diesen Umständen objektiv Anlaß bestand, den Restertragswert zu ersetzen, ist unerheblich.

Auch die Verurteilung zur Verzinsung des geschuldeten Unterschiedsbetrages ist, soweit sie nicht über den Antrag der Klägerin hinausgeht und deshalb zu berichtigen war, im Ergebnis richtig. Eine auf den richterlich bestimmten Ertragswert beschränkte Leistung ohne Zinsen entspräche im Zeitpunkt ihrer Erbringung nicht mehr der Billigkeit (vgl. auch RGZ 90, 27, 30).

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell

von der Mühlen