

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 39/89

URTEIL

Verkündet am:
22. Juni 1990
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Ernst-Günter W [REDACTED] und Ruth W [REDACTED], T [REDACTED] weg 22,
G [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Stadt E [REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirektor, Rathaus,
P [REDACTED], E [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Juni 1990 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 28. November 1988 aufgehoben.
2. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 17. März 1988 abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

3. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin bestellte durch beurkundeten Vertrag vom 13. Oktober 1950 dem Rechtsvorgänger der Beklagten, Alexander Ott, ein Erbbaurecht für die Zeit bis zum 1. November 2049. Der zwischen ihnen vereinbarte Erbbauzins betrug 331,20 DM jährlich. Er ist durch Erbbauzinsreallast gesichert. O bebaute das Erbbaugrundstück mit einem Wohnhaus. Durch notariellen Vertrag vom 13. November 1967 verkaufte er das Erbbaurecht für 80.000 DM an die Beklagten. Die dazu nach dem Vertrag vom 13. Oktober 1950 nötige Zustimmung erteilte die Klägerin mit Schreiben an den Notar vom 8. März 1968. Gleichzeitig unterrichtete sie darüber die Beklagten und teilte ihnen mit, daß auf sie "alle Rechte und Pflichten an dem Erbbauvertrag" übergegangen seien.

Mit Schreiben vom 15. Oktober 1984 verlangte die Klägerin unter Hinweis auf den sich ihrer Meinung nach aus dem Anstieg der Lebenshaltungskosten ergebenden Wegfall der Geschäftsgrundlage von den Beklagten Erhöhung der Erbbauzinszahlung auf 2.097,39 DM jährlich.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, ihr ab 1. November 1984 - über die entrichteten 331,20 DM jährlich hinaus - weitere 1.766,19 DM jährlich zu zahlen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der Revision wollen die Beklagten Klageabweisung erreichen. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

Der vom Berufungsgericht als berechtigt angesehene Anspruch auf Zahlung eines erhöhten Erbbauzinses wegen einer durch Geldwertschwund eingetretenen Äquivalenzstörung (vgl. dazu BGHZ 91, 32, 34; 94, 257, 260; 97, 172, 175) kann der Klägerin nur dann gegen die Beklagten zustehen, wenn diese die schuldrechtlichen Verpflichtungen des Rechtsvorgängers Ott aus dem zwischen ihm und der Klägerin geschlossenen Erbbaurechtsvertrag vom 13. Oktober 1950 übernommen haben (BGHZ 97, 171, 178 im Anschluß an BGHZ 96, 371, 374 ff). Das Berufungsgericht folgert aus dem Schreiben der Beklagten vom 1. Dezember 1967 und aus dem Antwortschreiben der Klägerin vom 8. März 1968, damit seien die Beklagten in alle Rechte und Pflichten des Vorgängers eingetreten. Das hält den Revisionsrügen nicht stand.

Eine Vertragsübernahme hätte die Zustimmung des Rechtsvorgängers O. erfordert, da die Parteien nicht über seine Rechte verfügen konnten (BGHZ 96, 302, 308/309). Seine Zustimmung ist aber weder festgestellt noch dargetan. Wäre die Auslegung des Schriftwechsels fehlerfrei, so könnte allerdings zu erwägen sein, ob die Beklagten jedenfalls - was nach § 414 BGB keiner Zustimmung bedurft hätte - die schuldrechtliche Verpflichtung des Vorgängers zur Erbbauzinszahlung übernehmen wollten, weil schon der Kaufvertrag den Übergang des Erbbaurechts nach sich zog und deshalb nur noch die Erbbauzinspflicht beim Verkäufer verblieb. Die tatrichterliche Auslegung ist jedoch fehlerhaft.

Das Berufungsgericht versteht die in dem Schreiben der Beklagten vom 1. Dezember 1967 geäußerte Bitte um "Fortsetzung des Erbbauvertrages" ersichtlich als Angebot einer Vertragsübernahme. Damit greift der Tatrichter unter Verstoß gegen die §§ 133, 157 BGB jedoch nur einzelne Worte heraus, ohne deren Bedeutung im Gesamtzusammenhang des Schreibens zu ermitteln. Das rügt die Revision zu Recht. Sie weist zutreffend darauf hin, daß an anderen Stellen des Schreibens nur von "Fortbestehen" und "Weiterbestehen" des Erbbaurechts die Rede ist. Bei dieser nicht einheitlichen, laienhaften Wortwahl hätte sich die Auslegung mit dem vollständigen Inhalt des Schreibens befassen müssen.

Der Senat kann das Schreiben selber auslegen, da hierzu tatsächliche Feststellungen nicht mehr in Betracht kommen (BGHZ 65, 107, 112; Senatsurt. v. 24. Juni 1988, V ZR 49/87, NJW 1988, 2878, 2879). Es hatte den erklärten Zweck, die Klägerin von der Absicht abzubringen, die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts davon abhängig zu machen, daß die Beklagten auch das Grundstück kauften. Die Beklagten wollten mithin erreichen, daß das Erbbaurecht so bestehen blieb, wie sie es von O. gekauft hatten, nämlich als ein Recht an dem Grundstück der Klägerin. Bei diesem Sinnzusammenhang besagten die in dem Schreiben verwendeten Worte "Fortsetzung des Erbbauvertrages" lediglich, daß die Beklagten allein das Erbbaurecht erwerben wollten. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der - im Berufungsurteil nicht berücksichtigten - Tatsache, daß die Beklagten sich zugleich bereit erklärten, den Erbbauzins in einem bestimmten Umfang dem gestiegenen Grundstückswert anzupassen. Denn diese Erklärung zielte ausdrücklich auf eine "zusätzliche schuld-

rechtliche Vereinbarung" ab, das heißt auf eine Regelung, die der Erbbaurechtsvertrag vom 13. Oktober 1950 nicht vorsah und die deshalb nicht Inhalt einer bloßen Verpflichtungsübernahme hätte sein können. Auf die ihr angebotene Anpassungsvereinbarung hat sich die Klägerin nicht eingelassen, denn sie hat in ihrem Schreiben vom 8. März 1968 lediglich erwidert, daß nach dem Kaufvertrag vom 13. November 1967 "alle Rechte und Pflichten an dem Erbbauvertrag" auf die Beklagten übergingen. Mit diesem Hinweis hat die Klägerin auch ihrerseits nicht den Beklagten die Vereinbarung einer Schuldübernahme angeboten, sondern nur ihre Ansicht über die sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Rechtsfolgen zum Ausdruck gebracht. Daher konnte eine Schuldübernahme nicht gemäß § 151 Satz 1 BGB dadurch zustande kommen, daß die Beklagten dem Standpunkt der Klägerin nicht widersprochen haben.

Unzutreffend ist die Auffassung der Revisionserwidern, schon der Kaufvertrag zwischen O und den Beklagten enthalte schlüssig die - von der Klägerin genehmigte - Vereinbarung der Übernahme aller Pflichten des Verkäufers aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 13. Oktober 1950. Dafür spricht nicht die Regelung in § 3 des Kaufvertrages, wonach "Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr, Steuern und sonstige einmalige oder wiederkehrende Abgaben" ab 1. Februar 1968 auf die Beklagten übergehen. Denn damit haben die Beteiligten nur die rechtlichen Auswirkungen des Besitzüberganges dem Gesetz entsprechend festgelegt (§§ 451, 446 Abs. 1 BGB).

Mangels einer Verpflichtungsübernahme ist die Klage unbegründet, so daß es auf die sonstigen Revisionsrügen nicht ankommt. Dies bedeutet nicht, daß die Klägerin infolge der zu der Veräußerung erteilten Zustimmung auch von dem Erbbaurechtsnehmer O. keine Anpassung des Erbbauzinses beanspruchen könnte. Denn O. ist weiterhin an die schuldrechtliche Erbbauzinsvereinbarung gebunden. Ihm wiederum könnte im Umfang einer von ihm wegen Äquivalenzstörung geschuldeten Erhöhung der Zahlung gegen die Beklagten aus dem Gesichtspunkt einer ergänzenden Auslegung des Kaufvertrages ein Anspruch auf Freistellung zustehen (Senatsurt. v. 4. Mai 1990, V ZR 21/89 - zur Aufnahme in BGHZ bestimmt); diesen Anspruch könnte er an die Klägerin mit der Folge der Umwandlung in eine Zahlungsforderung abtreten (BGHZ 71, 167, 170).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Wenzel