

2

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

010

V ZR 55/70

URTEIL

Verkündet am

14. Juli 1971

Hirth

Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt W [REDACTED], vertreten durch
den Oberstadtdirektor,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Witwe Berni K [REDACTED] geb. H [REDACTED]
in W [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED] a,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juli 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 6. März 1970 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagende Stadtgemeinde ist seit September 1955 Eigentümerin des in ihrem Stadtgebiet gelegenen, 915 qm großen Grundstücks P[REDACTED]straße [REDACTED] a, das vorher der V[REDACTED]werk GmbH gehörte. Diese bestellte an dem Grundstück durch notariellen Vertrag vom 16. Januar 1954 der Offenen Handelsgesellschaft Gebrüder Heinrich und Carl K[REDACTED] zur Errichtung ei-

nes Wohn- und Geschäftshauses ein Erbbaurecht für 99 Jahre. Den jährlichen Erbbauzins setzten die Vertragspartner auf 824 DM fest, und der (formularmäßige) Erbbaurechtsvertrag enthielt darüber in Nr. 6 Abs. 4 folgende weitere Bestimmung:

"Die V[REDACTED]werk GmbH als auch der Erbbauberechtigte sind berechtigt, bei einer wesentlichen Änderung des Wertes des Erbbaugrundstückes oder der allgemeinen Wirtschafts- und Währungsverhältnisse - als wesentliche Änderungen werden nur solche über 20 % angesehen - eine Anpassung des Erbbauzinses an die veränderten Umstände zu verlangen, durch die eine billige und angemessene Verzinsung des Grundstückswertes gewährleistet wird. Einigen sich die Vertragsparteien über die Höhe des neu festzusetzenden Erbbauzinses nicht, so soll die Preisbehörde oder eine andere amtliche Schätzstelle entscheiden."

In der Folgezeit starb Carl K[REDACTED] und wurde von seiner Witwe, der Beklagten, allein beerbt. Heinrich K[REDACTED] schied aus dem W[REDACTED] Handelsgeschäft aus, und dieses wurde mit allen Aktiven und Passiven, darunter auch dem Erbbaurecht, von der Beklagten übernommen. Die Klägerin, inzwischen Eigentümerin des Erbbaurechtsgrundstücks geworden, stimmte der Übernahme zu.

Als die Klägerin im Dezember 1963 auf Grund vorstehender Anpassungsklausel eine Erhöhung des Erbbauzinses ab Januar 1964 verlangte, lehnte die Beklagte dies ab. Andere Erbbauberechtigte, in deren Verträgen die gleiche Klausel enthalten ist, widersetzten sich



ebenfalls einer Zinserhöhung. Daraufhin wandte sich die Klägerin an den Regierungspräsidenten in Lüneburg in seiner Eigenschaft als Preisbehörde. Der Regierungspräsident verwies sie auf die inzwischen durch das Bundesbaugesetz eingetretene Freigabe der Grundstückspreise und vertrat den Standpunkt, daß die ihm unterstellte Preisüberwachungsstelle zur Erstattung von Schiedsgutachten nicht befugt sei; er müsse deshalb ein Tätigwerden seiner Behörde in dieser Angelegenheit ablehnen.

Nachdem die Klägerin die Beklagte noch mehrfach vergeblich aufgefordert hatte, in eine Erbbauzinserhöhung einzuwilligen, hat sie gegen Ende Januar 1969 die vorliegende Klage erhoben, mit der zunächst die Feststellung begehrt wurde, daß die Beklagte verpflichtet sei, für das Jahr 1964 über die im Erbbau-rechtsvertrag festgelegte Summe hinaus einen weiteren, durch die Preisbehörde oder eine andere amtliche Schätzstelle oder gegebenenfalls durch das ordentliche Gericht noch zu bestimmenden Betrag als Erbbauzins zu zahlen. Das Landgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen, weil die Klägerin auf Leistung klagen könne und infolgedessen kein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung habe.

In der Berufungsinstanz ist die Klägerin zur Leistungsklage übergegangen und hat unter Vorlage eines von dem "Gutachterausschuß für die Stadt W[REDACTED]-[REDACTED]" erstatteten "Schiedsgutachtens", dem zufolge

der angemessene Erbbauzins für das Grundstück P-
straße a seit 1964 jährlich 5 943,11 DM be-
trägt, von der Beklagten Zahlung des Unterschiedsbe-
trages für die Jahre 1964 bis 1966, hilfsweise auch
für 1967 bis 1969, in Höhe von insgesamt 15 357,33
DM nebst Zinsen gefordert; ihr bisheriges Feststel-
lungsbegehren hat sie, unter Ausdehnung auf die Jah-
re 1965 und 1966, als Hilfsantrag aufrechterhalten.
Die Beklagte ist dem entgegengetreten, hat die Rechts-
wirksamkeit der Anpassungsklausel aus verschiedenen
Gründen in Zweifel gezogen und hat insbesondere auch
das Fehlen des vertraglich vorgesehenen Schiedsgut-
achterverfahrens beanstandet; mit der Einschaltung
jenes Gutachterausschusses - dessen fachliche Eig-
nung und Unabhängigkeit zudem keineswegs feststün-
den - könne sie sich nicht einverstanden erklären,
da er nicht von beiden Parteien gemeinsam zum Schieds-
gutachter bestellt worden sei; ferner sei das von ihm
erstattete Gutachten falsch und offenbar unbillig. Das
Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurück-
gewiesen mit der Maßgabe, daß die Klage hinsichtlich
des Zahlungsanspruchs als unbegründet abgewiesen wer-
de.

Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision
verfolgt die Klägerin ihre Anträge aus der Vorinstanz
weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des
Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Da der neue, im zweiten Rechtszug erstmals gestellte Zahlungsantrag vom Oberlandesgericht für sachdienlich erachtet wurde, steht seine verfahrensrechtliche Zulässigkeit jetzt nicht mehr zur Erörterung (§ 270 ZPO). Die Anpassungsklausel in Nr. 6 Abs. 4 des Erbbaurechtsvertrages läuft, wie das angefochtene Urteil zutreffend darlegt, weder dem Bestimmtheitserfordernis des § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO zuwider, noch bedarf sie der Genehmigung nach § 3 Satz 2 WährG. Mit Recht hat das Berufungsgericht schließlich den Einwand der Beklagten, daß die Klausel wegen der "Monopolstellung", welche die Klägerin auf dem Grundstücksmarkt ihres Stadtgebietes innehatte, gegen die guten Sitten verstoße und gemäß § 138 BGB nichtig sei, nicht durchgreifen lassen (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 27. Februar 1970, V ZR 49/67, WM 1970, 582, 583).

2. Ohne Erfolg bekämpft die Revision den Standpunkt des angefochtenen Urteils, wonach das in der Anpassungsklausel vorgesehene Schiedsgutachterverfahren über die Höhe des Erbbauzinses bislang nicht durchgeführt worden ist und insbesondere das sogenannte "Schiedsgutachten", das die Klägerin sich durch den bei ihrer Stadtverwaltung nach § 137 BBauG gebildeten Gutachterausschuß hat erstatten lassen, keine verbindliche Leistungsbestimmung im Sinne der §§ 317, 318 BGB darstellt. Wie das Berufungsgericht aus Wortlaut und

Sinn der Klausel entnommen hat, hätten die Vertragsschließenden seinerzeit nur eine einzige Stelle, nämlich die Preisbehörde, als leistungsbestimmenden Dritten eingesetzt. Für den - später tatsächlich eingetretenen - Fall dagegen, daß diese Behörde im maßgebenden Zeitpunkt nicht mehr bestehen oder aus sonstigen Gründen zur Neufestsetzung des Erbbauzinses außerstande sein sollte, sei bei Vertragsabschluß lediglich insoweit Vorsorge getroffen worden, als man dann eine andere amtliche Stelle - die allerdings ebenfalls eine "Schätzstelle" sein müsse - habe vereinbaren wollen; über die Identität eines solchen Ersatzschiedsgutachters hätten aber damals noch keinerlei, jedenfalls keine übereinstimmenden Vorstellungen bestanden, und infolgedessen sei darüber im Erbbauvertragsvertrag nichts festgelegt worden.

Was die Revision gegen diese Ansicht ins Feld führt, läuft auf den verfahrensrechtlich unzulässigen Versuch hinaus, einen Individualvertrag anders auszulegen als der Tatrichter. Die angegriffene Auslegung läßt keinen Rechtsfehler erkennen und ist daher für das Revisionsgericht bindend (§ 561 Abs. 2 ZPO). Daß durch den Wegfall der Preisbehörde die streitige Klausel eindeutig geworden und damit einer Auslegung überhaupt entzogen sei, trifft entgegen der Meinung der Revision nicht zu. Denn selbst wenn die Gutachterausschüsse gemäß § 137 BBauG heutzutage die einzigen amtlichen Schätzstellen für Grundstückswerte sein sollten, ergäbe sich daraus keineswegs

zwingend, daß aus der großen Zahl dieser Ausschüsse nur ein bestimmter einzelner, und noch dazu gerade der bei der klagenden Stadtgemeinde, als "andere amtliche Schätzstelle" im Sinne jener Klausel in Betracht käme. Auch für eine ergänzende Vertragsauslegung nach § 157 BGB, wie die Revision sie gegebenenfalls für erforderlich hält, ist kein Raum, da es hier nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils an einer Vertragslücke fehlt (BGHZ 9, 273, 277).

3. Mit Recht wendet sich jedoch die Revision gegen den vom Berufungsgericht aus seiner Vertragsauslegung gezogenen Schluß, die Klägerin müsse die Beklagte, falls die Parteien sich über die Person des Ersatzschiedsgutachters nicht einigen könnten, zunächst auf Abschluß einer entsprechenden Vereinbarung (eines "den Erbbaurechtsvertrag ergänzenden Vertrages") verklagen. Es geht nicht an, die Klägerin auf einen neuen Prozeß zu verweisen (dem dann möglicherweise noch ein dritter nachfolgen würde über die nach Erstattung des Schiedsgutachtens etwa auftauchende Streitfrage der Billigkeit oder offenbaren Unbilligkeit). Dies würde zu schwerwiegenden, mit dem Gebot der Prozeßwirtschaftlichkeit und Sicherheit im Rechtsverkehr kaum zu vereinbarenden Folgen führen und der Klägerin die Verwirklichung ihres vertraglichen Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses in unzumutbarer Weise erschweren, wenn nicht gar unmöglich machen. Deshalb muß bei Sachverhalten der hier vor-

liegenden Art die Vorschrift des § 319 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BGB entsprechend angewendet werden mit der Folge, daß die geschuldete Leistung durch gerichtliches Urteil zu bestimmen ist (vgl. auch das Urteil des Senats vom 14. Juli 1971, V ZR 54/70). Infolgedessen wäre es Aufgabe des Berufungsgerichts gewesen, unter Würdigung der gesamten Umstände die den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechende Höhe des Erbbauzinses von sich aus zu ermitteln und, zweckmäßigerweise unter Zuziehung von Sachverständigen, in der Sache selbst abschließend zu entscheiden.

4. Da hiernach das angefochtene Urteil aufgehoben und der Rechtsstreit in die Vorinstanz zurückverwiesen werden muß (§§ 564, 565 Abs. 1 ZPO), erübrigt sich ein Eingehen auf die weiteren Rügen der Revision. Zu diesen sei lediglich bemerkt, daß die Abweisung des auf Feststellung gerichteten Hilfsantrags nicht zu beanstanden ist; denn mit Rücksicht auf ihre Leistungsklage fehlt der Klägerin ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung (§ 256 ZPO), und sie ist, soweit die Klage rechtzeitig erhoben wurde, auch gegen einen Verjährungseintritt geschützt (§ 209 Abs. 1 BGB).

Dem Berufungsgericht ist zugleich die vom endgültigen Prozeßausgang abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Augustin

Rothe

Hill

Offterdinger

Dr. Grell