BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 78/02

Verkündet am:
8. November 2002
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 133 C, 157 Ga; AGBG § 5

Auslegung einer Mehrerlösklausel

Bei einem Privatisierungsvertrag mit einem endgültigen Kaufpreis setzt eine Mehrerlösklausel, die im Fall des Weiterverkaufs die Nachzahlung der Differenz zwischen Verkehrswert und Weiterverkaufspreis vorsieht, voraus, daß ein höherer Weiterverkaufspreis erzielt wird oder der Grundstückswert zwischen Erwerb und Weiterverkauf gestiegen ist. Die spätere Feststellung, daß der ursprüngliche Verkaufspreis unter dem Verkehrswert gelegen hat, löst die Nachzahlungspflicht nicht aus.

BGH, Urt. v. 8. November 2002 - V ZR 78/02 - OLG Rostock

LG Schwerin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 2002 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 7. Februar 2002 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, die B. v. S. (BvS, vormals Treuhandanstalt), ist treuhänderische Verwalterin des Vermögens der Vereinigung organisationseigener Betriebe - Zentrale Druckerei-, Einkaufs- und Revisionsgesellschaft m.b.H. (VOB Zentrag), zu dem ein im Ostseebad B. gelegenes, 8.182 m² großes und mit einem Dreifamilienwohnhaus bebautes Grundstück gehörte. Nach der Wiedervereinigung stellte der Beklagte als früherer Miteigentümer des Grundstücks einen Antrag auf Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz, der jedoch abschlägig beschieden wurde. Darüber hinaus bemühte er sich darum, das Grundstück zurückzukaufen. Die von der Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG) mit dem Vertrieb des Grundstücks beauftragte Immobilien-Management-Service GmbH (I-M-S GmbH) unterrichtete den Beklagten mit Schreiben vom 4. Oktober 1995 darüber, daß sich der von der TLG bestätigte Kaufpreis auf 287.000 DM belaufe.

Zu diesem Preis verkaufte die Klägerin das Grundstück mit notariellem Vertrag vom 29. Februar 1996 an den Beklagten.

§ 6 des Kaufvertrags enthält unter der Überschrift „Mehrerlösabführung“ unter anderem folgende Regelungen:

> „6.1 Veräußert der Käufer den Kaufgegenstand ganz oder teilweise bis einschließlich 31. Dezember 1997, so hat er den über dem (heutigen) Kaufpreis liegenden Mehrerlös in Höhe von 80 % abzuführen. Bei einer Veräußerung nach dem 31. Dezember 1997, aber bis einschließlich 31. Dezember 1999, sind 50 % des Mehrerlöses abzuführen. ...
>
> 6.2 Liegt der erzielte Kaufpreis unter dem Verkehrswert, sind 80 % bzw. 50 % des Betrages abzuführen, um den der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehende Verkehrswert den Kaufpreis übersteigt. Liegt der Weiterverkaufspreis über dem Kaufpreis dieses Vertrages, jedoch unter dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Weiterverkaufes, führt der Käufer den Mehrerlös entsprechend Ziff. 6.1 und den Differenzbetrag entsprechend diesem Absatz an den Verkäufer ab.
>
> Kommt eine Einigung über den Verkehrswert zwischen den Parteien nicht zustande, ist dieser durch den Fachbeirat für Bewertung bei der TLG zu bestimmen.
>
> ...“

Der Beklagte zahlte den vereinbarten Kaufpreis. Am 16. Dezember 1996 wurde zu seinen Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 31. Dezember 1996 veräußerte er das Grundstück zum Preis von 287.000 DM an die H. N. I. V. GmbH. Dies teilte er der Klägerin im März 1998 mit. Ein daraufhin von der Klägerin beauftragter Sachverständiger kam zu dem Ergebnis, daß der Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Abschlusses beider Kaufverträge jeweils 1.560.000 DM betragen habe. Nach einer Stellungnahme des Fachbeirates für Bewertung der TLG vom 22. Februar 2000 soll sich der Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 31. Dezember 1996 auf 2.210.000 DM belaufen haben.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Ausgehend von einem Verkehrswert in Höhe von mindestens 1.500.000 DM errechnet die Klägerin einen Anspruch auf Abführung eines fiktiven Mehrerlöses gemäß § 6 Nr. 6.2 Abs. 1 S. 1 des Kaufvertrags in Höhe von 970.400 DM. Hiervon macht sie im Wege der Teilklage einen Betrag in Höhe von 150.000 DM geltend. Die Klage ist in beiden Tatsacheninstanzen erfolglos geblieben. Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Zahlungsanspruch weiter. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht qualifiziert die Mehrerlösklauseln in § 6 des zwischen den Parteien geschlossenen Grundstückskaufvertrags als Allgemeine Geschäftsbedingungen. Die die Verpflichtung zur Abführung eines fiktiven Mehrerlöses regelnde Klausel in § 6 Nr. 6.2 Abs. 1 S. 1 stelle eine Preisnebenabrede dar, die der Inhaltskontrolle gemäß § 9 AGBG unterliege. Dieser Kontrolle halte die Bestimmung, die wirtschaftlich einer Nachbewertungsklausel gleichkomme, nicht stand. Die Klägerin habe an einer möglichen Wertsteigerung des Grundstücks partizipieren sollen, ohne irgendwelche Risiken zu tragen. Dagegen sei dem Beklagten nicht die Möglichkeit eingeräumt worden, eine Verringerung des Verkehrswerts geltend zu machen. Die Klausel sei für den Beklagten mit einem bei Vertragsschluß nicht einzuschätzenden finanziellen Risiko verbunden gewesen, zumal weder eine Obergrenze festgelegt noch die Möglichkeit einer Lösung vom Vertrag vorgesehen worden sei. Unwirksam sei auch die in § 6 Nr. 6.2 Abs. 2 geregelte Bestimmung des Verkehrswerts durch

den Fachbeirat für Bewertung der TLG, weil es sich hierbei nicht um eine unabhängige Stelle handele und dem Beklagten kein Ablehnungsrecht eingeräumt worden sei. Schließlich verstoße die Geltendmachung der Klageforderung wegen der großen Diskrepanz zwischen dem am 29. Februar 1996 vereinbarten Kaufpreis und dem durch die Klägerin nachträglich ermittelten Verkehrswert gegen die guten Sitten. Auf die hiermit verbundenen finanziellen Risiken habe die Klägerin den Beklagten nicht hingewiesen. Der Beklagte habe davon ausgehen dürfen, daß die Veräußerung an ihn zum Verkehrswert erfolgt sei und daß die Weiterveräußerung zum gleichen Preis deshalb keine Ansprüche der Klägerin habe auslösen können.

II.

Die hiergegen gerichtete Revision bleibt im Ergebnis ohne Erfolg. Der Klägerin steht der geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht zu.

1. Mögliche Grundlage eines Anspruchs der Klägerin gegen den Beklagten auf Zahlung eines Betrags in Höhe der Differenz zwischen dem Verkehrswert des verkauften Grundstücks im Zeitpunkt des Weiterverkaufs und dem Kaufpreis, zu dem die Klägerin dem Beklagten das Grundstück seinerzeit verkauft hatte, kann hier nur § 6 Nr. 6.2 des Kaufvertrags der Parteien sein. Voraussetzung dafür wäre aber nicht nur, daß der Beklagte das Grundstück vor Ablauf der Bindungsfrist verkauft hat, sondern auch, daß der Beklagte bei diesem Weiterverkauf einen Kaufpreis erzielt hat, der über dem Erwerbspreis liegt, oder daß er eine zwischenzeitlich eingetretene Wertsteigerung nicht realisiert hat. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

2. a) Der Revision ist allerdings zuzugeben, daß § 6 Nr. 6.2 des Vertrags dem Wortlaut nach nicht ausschließt, in dem von der Klägerin ihrer Klage zugrunde gelegten Sinne verstanden und so ausgelegt zu werden, daß eine Differenz zwischen dem Erwerbspreis und dem Verkehrswert des Grundstücks bei Weiterverkauf auch dann geschuldet sein soll, wenn - wie hier - ein Mehrerlös nicht erzielt wurde und der Verkehrswert zwischen Kauf und Weiterverkauf auch nicht gestiegen ist. Eine solche Auslegung wird aber den hier anzulegenden Maßstäben einer objektiven Auslegung nicht gerecht.

b) Bei der Klausel in § 6 Nr. 6.2 des Vertrags handelt es sich, wie das Berufungsgericht zu Recht festgestellt hat, um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Denn die Klägerin hat sie einseitig für eine Vielzahl von Verträgen vorgegeben und auch so verwendet. Dies wird von der Revision auch nicht in Zweifel gezogen. Allgemeine Geschäftsbedingungen sind für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert. Sie sind deshalb nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (BGH, Urt. v. 9. Mai 2001, VIII ZR 208/00, NJW 2001, 2165, 2166; Urt. v. 25. Juni 1992, IX ZR 24/92, NJW 1992, 2629). Bei dieser einheitlichen Auslegung sind die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen (BGH, Urt. v. 16. Juni 1999, IV ZR 44/98, NJW-RR 1999, 1473; Urt. v. 6. März 1996, IV ZR 275/95, NJW-RR 1996, 857). Es kommt dabei nicht auf die individuelle Interessenlage im Einzelfall, sondern auf die typisierten Interessen des Verwenders und seiner Vertragspartner an (BGHZ 60, 377, 380; Urt. v. 10. Dezember 1998, I ZR 162/96, NJW 1999, 1711, 1714).

c) Bei Anlegung dieser Maßstäbe ist die Klausel in § 6 Nr. 6.2 des Vertrages der Parteien in dem Sinne zu verstehen, daß neben einem tatsächlich erzielten Mehrerlös auch ein in einer Wertsteigerung des Grundstücks liegender, nicht ausgeschöpfter Mehrwert ausgeglichen werden soll.

aa) Hierfür spricht zunächst das Verhältnis des § 6 zu § 2 des Vertrags. In § 2 ist der Kaufpreis endgültig festgelegt und in § 6 schon nach der Überschrift keine nachträgliche Überprüfung des Kaufpreises oder der ihm zugrunde liegenden Bewertung des Grundstücks vorgesehen. Bei dieser Struktur der Vertragsbedingungen kann der typische Vertragspartner der Klägerin in § 6 nur eine Regelung erwarten, die nach Erwerb eingetretene Vorteile abschöpfen soll. Dies muß nicht nur ein tatsächlich erzielter Mehrerlös sein, den § 6 Nr. 6.1 regelt. Es kann auch sein, daß der Erwerber in der Situation des Weiterverkaufs einen Wertvorteil hat, ihn aber nicht oder nicht voll ausschöpft. Einen solchen Fall will § 6 Nr. 6.2 ersichtlich regeln. Er besteht nach der Klausel darin, daß der Weiterverkaufspreis hinter dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Weiterverkaufs zurückbleibt. Dieser nicht ausgenutzte Mehrwert des Grundstücks soll in der in der Klausel im Einzelnen beschriebenen Weise abgeschöpft werden. Von einem durch diese Klausel abschöpfbaren Mehrwert kann aber nur gesprochen werden, wenn nach dem Ersterwerb eine Steigerung des Verkehrswerts eingetreten ist, die nicht auf Aufwendungen des Erwerbers zurückzuführen ist (vgl. § 6 Nr. 6.3 des Vertrags). Hier ist der Verkehrswert in dem kurzen Zeitraum bis zum Weiterverkauf aber nicht gestiegen. Es hat sich vielmehr ergeben, daß, wovon in der Revisionsinstanz auszugehen ist, schon der Erwerbspreis deutlich unter dem Verkehrswert lag. Das ist kein Mehrwert, mit dessen Abschöpfung der typische Erwerber rechnen kann. Ein Erwerber in der Lage des Beklagten kann nicht erwarten, daß ihm ein besonders günstiger Preis eingeräumt wird. Er kann und muß vielmehr mangels abweichender Um-

stände davon ausgehen, daß die Klägerin ihm das Grundstück entsprechend ihrer Verpflichtung zur bestmöglichen Verwertung des ihr zur Verwaltung übertragenen Vermögens der Parteien und Massenorganisationen (vgl. Anlage II Kapitel II Sachgebiet A Abschnitt III Nr. 1 des Einigungsvertrags, § 7 Abs. 1 S. 1 BHO, § 6 Abs. 1 HGrG; Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht im neuen Bundesgebiet, 2. Aufl., § 18 Rdn. 98; Weimar, DÖV 1991, 813, 818) zum Verkehrswert verkauft, zumal die Klägerin hierbei mit der Kommission zur Verwaltung des Vermögens der Parteien und Massenorganisationen zusammenzuwirken hat. Er braucht redlicherweise nicht damit zu rechnen, daß eine Klausel zur Abschöpfung von Vorteilen in einem Vertrag mit einem festen Kaufpreis eine verdeckte Nachbewertung des Erwerbspreises enthalten soll.

bb) Diese Auslegung wird dadurch bestätigt, daß die Parteien auch im übrigen davon ausgegangen sind, daß nicht nachträglich überprüft werden soll, ob der Erwerbspreis dem Verkehrswert entspricht. So haben sie in § 7 zwar für den Fall des nachträglichen Bekanntwerdens vermögensrechtlicher Ansprüche eine Verpflichtung des Erwerbers zur Freistellung der Klägerin vorgesehen. Diese ist aber auf eine Differenz zwischen Erwerbspreis und Wert von bis zu 10 % begrenzt. Bei einer weitergehenden Differenz ist gerade wegen des fest vereinbarten Preises keine Nachzahlungspflicht, sondern nur eine Pflicht zur Nachverhandlung und für den Fall von deren Scheitern ein beiderseitiges Recht zum Rücktritt vorgesehen. Damit ist für einen Sachverhalt, bei dem der typische Erwerber angesichts der gesetzlichen Vorgaben eine Durchbrechung des festen Preises noch am ehesten erwarten würde, eine Lösung gefunden worden, die der Erwartung des Erwerbers, daß der Preis verbindlich bleiben soll, besonders Rechnung trägt. Daraus muß der typische Erwerber ableiten, daß eine etwaige Differenz von Erwerbspreis und Verkehrswert in anderen Fällen keine Nachzahlungspflicht auslöst. Jedenfalls muß er davon ausgehen, daß eine sol-

che Pflicht nicht in einer Regelung enthalten ist, die mit dem Begriff „Mehrerlös“ auf nachträglich eingetretene Vorteile hindeutet und keinerlei Begrenzung einer Nachzahlungspflicht vorsieht.

cc) Ein anderes Verständnis dieser Klausel läßt sich schließlich auch nicht mit einem anderen Interesse der Klägerin begründen. Ein Restitutionsinteresse gegenüber dem Beklagten hat die Klägerin nicht verfolgt. In § 7 Nr. 7.1 des Vertrags heißt es ausdrücklich, daß der Beklagte nicht restitutionsberechtigt ist. Investitions- oder Sanierungspflichten, deren Durchsetzung eine konditionierte Pflicht zur Auskehrung der Differenz zwischen Kaufpreis und Verkehrswert dienen könnte, sieht der Vertrag nicht vor. Gesichtspunkte, die sonst eine andere Auslegung der Klausel rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

3. Greift die Klausel nach alledem nicht ein, weil der Beklagte einen Mehrerlös tatsächlich nicht erzielt hat und der Verkehrswert zwischen Kauf und Weiterverkauf nicht gestiegen ist, bedarf es keiner Entscheidung darüber, ob die Klausel einer AGB-Kontrolle oder den Anforderungen des § 138 BGB standhalten würde.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Tropf Krüger

Gaier Schmidt-Räntsch