

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

V\_ZR\_4/68

### URTEIL

Verkündet am

30. Oktober 1970  
Hirth  
Justizsekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des emeritierten Universitätsprofessors

Dr. med. Dr. med. dent. Eugen Viktor W [REDACTED] -

[REDACTED] in M [REDACTED] (Westf.), von B [REDACTED]  
Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

das Land N o r d r h e i n - W e s t f a l e n ,  
Münster'scher Studienfonds, vertreten durch den  
Kultusminister in D [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED] und  
Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Offterdinger für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm (Westf.) vom 25. September 1967 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Der Beklagte, der als Professor für Zahnheilkunde an die Universität M■■■■■ berufen worden war, wollte dort für sich und seine Familie ein Wohnhaus errichten. Nachdem er zunächst mit der Stadt wegen Ankaufs eines Baugrundstücks verhandelt hatte, brachte er in Erfahrung, daß für Universitäts-Angehörige die Möglichkeit bestehe, aus dem "M■■■■■'schen Studienfonds", einem Sondervermögen des klagenden Landes, zu günstigen Preisen Grundstücke im Wege des Erbbaurechts zu erhalten. Er wandte sich daraufhin an den damaligen Leiter des Studienfonds-Rentamts in M■■■■■, Oberrentmeister Paul R■■■■■. Dieser war bevollmächtigt, den Kläger in Grundstücksangelegenheiten vor den Kataster- und Grundbuchämtern zu ver-

- 3 -

treten; die von ihm abzuschließenden Verträge bedurften laut Vollmachturkunde der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Am 27. Februar 1959 schloß Rentrop in seiner Eigenschaft als Generalbevollmächtigter des Klägers einen notariellen Vertrag mit dem Beklagten, worin diesem für die Dauer von 99 Jahren an einem 2290 qm großen Grundstück in M[REDACTED] zwecks Bebauung mit einem Wohnhaus ein Erbbaurecht eingeräumt wurde. Der Erbbauzins sollte gemäß § 3 des Vertrages jährlich 779 DM betragen; "das entspricht", so hieß es dort weiter,

"4 % des Grundstückswertes. Der Grundstückswert wird unter Beachtung der z.Zt. geltenden Preisstoppverordnung mit 19 465 DM angenommen .....

Die Vertragsparteien sind berechtigt, alle fünf Jahre, erstmals am 1.4.1964, den Erbbauzins entsprechend dem dann bestehenden Wert des Grund und Bodens neu festsetzen zu lassen, und zwar in der Weise, daß der Jahreszins 4 % des jeweiligen Grundstückswertes entspricht.

Falls Streit besteht über den Grundstückswert, wird dieser unter Ausschluß des Rechtsweges durch einen Schiedsgutachter festgesetzt, der durch den Regierungspräsidenten bestimmt wird."

Der Vertragsabschluß erfolgte nach den Eingangsworten "vorbehaltlich der Genehmigung durch das Kultusministerium"; diese wurde in der Folgezeit erteilt. Der Beklagte errichtete auf dem Erbbaugrundstück das vorgesehene Wohnhaus. R[REDACTED] starb im Jahre 1963.

Die Parteien streiten darüber, ob § 3 des Erbbauvertrages dem Kläger das Recht gibt, seit April 1964



**JLaw – Gesetze und Urteile**  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

anstelle des ursprünglich vereinbarten Jahreszinses von 779 DM einen solchen von 1924 DM zu verlangen. Unstreitig wurden in M. zur Zeit des Vertragsabschlusses (Februar 1959), während der damals von den Parteien "angenommene" Grundstückswert von 19 465 DM unter Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 8,50 DM errechnet worden war, für vergleichbare Grundstücke bereits Preise von 20 bis 25 DM je Quadratmeter bezahlt; inzwischen sind die dortigen Grundstückspreise weiter gestiegen, sie lagen mindestens ab April 1966 nicht unter 50 DM je Quadratmeter. Der Kläger trägt vor, er habe den Wert des Erbbaugrundstücks mit Wirkung vom 1. April 1964 auf 21 DM je Quadratmeter, also auf 48 090 DM festgesetzt. Hiervon fordert er jährlich 4 % (= 1924 DM) und macht mit der Klage für die Zeit von April 1964 bis einschließlich Dezember 1965, innerhalb deren der Beklagte weiterhin Zahlungen in der bisherigen Höhe geleistet hat, den Unterschiedsbetrag von 2 003,75 DM nebst Zinsen geltend.

Der Beklagte behauptet, Oberrentmeister Rentrop, mit dem er vor Abschluß des notariellen Vertrages die Bedeutung des § 3 besprochen habe, habe ihm damals erklärt, es handele sich lediglich um eine Sicherungsklausel, die dazu diene, die Geldentwertung bzw. den Kaufkraftschwund auszugleichen; der Kläger werde von ihr nur in dem Umfang Gebrauch machen, in dem die allgemeinen Lebenshaltungskosten steigen würden. Auf Grund dieser Zusicherung allein habe er den Vertrag in der von Rentrop vorbereiteten Form unterzeichnet. Er ist der Ansicht, der Kläger sei an die Erklärungen seines Bevollmächtigten gebunden und dürfe deshalb den Erbbauzins, da in der Zeit von 1959 bis 1964 der allgemeine

LebenshaltungsindeX um 12 % und die Beamtengehälter um 25 % gestiegen seien, allenfalls in diesem Umfange und nicht, wie dies nunmehr geschehen sei, um nahezu 150 % erhöhen. Das Klagebegehren verstoße auch gegen die beamtenrechtliche Fürsorgepflicht des Klägers, der mit dem Vertragsabschluß eine ihm, dem Beklagten, im Zusammenhang mit seiner Berufung an die Universität Münster gegebene Zusage günstigen Wohnungserwerbs erfüllt habe. Schließlich dürfe nicht außer Betracht bleiben, daß die Parteien bei Vertragsabschluß nicht von dem wirklichen, sondern von einem wesentlich geringeren Grundstückswert ausgegangen seien; daher müsse ermittelt werden, ob und in welchem Umfange sich dieser damalige, fiktive Wert in der Zwischenzeit verändert habe.

Der Kläger ist dem Vorbringen des Beklagten entgegengetreten und hat insbesondere bestritten, daß Rentrop eine Erklärung des behaupteten Inhalts abgegeben habe; er wäre hierzu auch nicht bevollmächtigt gewesen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

#### Entscheidungsgründe

1. Daß die Vereinbarungen in § 3 des Erbbauvertrages vom 27. Februar 1959, aus denen der Kläger seinen Anspruch auf erhöhte Erbbauzinszahlung her-

leitet, nicht der Vorschrift des § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO zuwiderlaufen, wonach die Zinshöhe im voraus fest für die ganze Erbbauzeit bestimmt sein muß, hat das Berufungsgericht zutreffend angenommen; denn das Bestimmtheitserfordernis gilt nur für den durch Grundbucheintrag dinglich gesicherten Erbbauzins und hindert die Vertragspartner nicht, mit schuldrechtlicher Wirkung eine Anpassung der Zahlungsverbindlichkeit an geänderte wirtschaftliche Verhältnisse zu vereinbaren (BGHZ 22, 220; Urteil des erkennenden Senats vom 22. Mai 1970, V ZR 79/67, WM 1970, 1048, 1049). Frei von rechtlichen Bedenken ist ferner der Standpunkt des angefochtenen Urteils, die genannte Vertragsklausel bleibe in ihrer Wirksamkeit unberührt durch § 3 Satz 2 WährG und bedürfe - da nach ihr die Höhe der geschuldeten Leistung nicht unmittelbar von einer Änderung der vorgesehenen Bezugsgröße abhängt, sondern erst durch eine weitere selbständige Maßnahme ("Neufestsetzung") ermittelt werden muß - keiner Genehmigung durch die Landeszentralbank (Urteile des Senats vom 18. Oktober 1968, V ZR 63/65, WM 1969, 62, 63 f, und vom 14. Februar 1969, V ZR 119/65, WM 1969, 564, 565). Zu diesen Punkten erhebt auch die Revision keine Beanstandungen.

2. Laut § 3 Abs. 2 des Erbbauvertrages gehört es zu den Befugnissen beider Vertragspartner, den Erbbauzins in gewissen Zeitabständen entsprechend dem jeweiligen Wert des Grund und Bodens "neu festsetzen zu lassen"; dies würde die Mitwirkung eines Dritten voraussetzen. Daran fehlt es im vorliegenden Fall, da

der Kläger, wie er selbst vorträgt, von sich aus die Zinshöhe vom 1. April 1964 ab auf halbjährlich 962 DM (= 1 924 DM im Jahr) "festgesetzt" hat. In diesem Verhalten sowie darin, daß das Berufungsgericht die erwähnte Vertragsregelung außer acht gelassen habe, erblickt die Revision einen Verstoß gegen die Vorschriften der §§ 317 ff BGB und des § 286 ZPO. Sie verweist zugleich auf den dritten Absatz des § 3, wonach der Grundstückswert im Streitfall durch einen vom Regierungspräsidenten zu bestimmenden Schiedsgutachter ermittelt werden sollte; nach ihrer Ansicht hätte, bevor eine Verurteilung erfolgen durfte, zunächst ein solches Gutachten von dritter Seite eingeholt und der beklagten Partei die Möglichkeit eingeräumt werden müssen, seine Billigkeit im Rahmen des § 319 Abs. 1 Satz 2 BGB durch das Gericht nachprüfen zu lassen.

Bei jener Vereinbarung handelt es sich, trotz der in § 3 Abs. 3 des Erbbauvertrages gebrauchten Worte "unter Ausschluß des Rechtsweges", um keinen Schiedsvertrag im Sinne von §§ 1025 ff ZPO, sondern um eine Schiedsgutachterabrede (§§ 317 ff BGB). Denn nach dem ersichtlichen Willen der Vertragsschließenden sollte der zu bestellende Gutachter nicht, wie ein Schiedsrichter, urteilsmäßig über die vom Beklagten geschuldete Leistung entscheiden; seine Aufgabe war vielmehr, ein "Tatbestandselement", nämlich den derzeitigen Grundstückswert, zu ermitteln und verbindlich - mit der Möglichkeit richterlicher Nachprüfung gemäß § 319 BGB - für die Parteien festzustellen (BGHZ 6, 335; 9, 138, 143 ff). Infolgedessen ist es dem Beklagten nicht durch § 274 ZPO verwehrt, sich jetzt in der Revisionsinstanz erstmals auf die vertragliche Regelung zu berufen. Mit seinem Einwand,

daß zunächst ein Schiedsgutachter tätig werden müsse, erhebt er also keine prozeßhindernde Einrede (Abs. 2 Nr. 3 aaO), deren Geltendmachung nur unter bestimmten verfahrensrechtlichen Voraussetzungen (vgl. Abs. 1 und 3 der genannten Vorschrift) zulässig wäre.

Ob bereits diese Schiedsgutachterabrede zur Klageabweisung hätte führen müssen, wie die Revision meint (unter Bezugnahme auf Baumbach/Lauterbach, ZPO 29. Aufl., Grundz. 3 C vor § 1025; ebenso jetzt 30. Aufl.), mag dahinstehen. Daß die Parteien über den Wert des Erbbaugrundstücks vom Jahre 1964 uneinig gewesen wären, läßt ihr bisheriger Vortrag immerhin nicht mit Sicherheit erkennen. Der Streit ging mindestens in erster Linie um die Frage, inwieweit eine tatsächliche Erhöhung des Grundstückswerts um rund 150 % den Kläger berechtige, gemäß § 3 Abs. 1 des Erbbauvertrages einen im gleichen Verhältnis erhöhten Erbbauzins zu fordern. Da der Beklagte vorgetragen hatte, schon bei Vertragsabschluß im Februar 1959 seien in M. für vergleichbare Grundstücke 20 bis 25 III/qm bezahlt worden und im Frühjahr 1966 betrügen die Vergleichspreise sogar 50 DM/qm (Schriftsatz vom 18. April 1966, S. 2 und 5), scheint der Berufungsrichter es als unstreitig angesehen zu haben, daß im April 1964 das Erbbaugrundstück 21 DM je Quadratmeter, also insgesamt 48 090 DM wert gewesen sei. Möglicherweise erschien ihm deshalb die Wertermittlung durch einen Schiedsgutachter überflüssig, da sie in § 3 Abs. 3 des Vertrages nur für den Streitfall vorgesehen war, und er hielt vielleicht von seinem Standpunkt aus (wonach der Erbbauzins prozentual genau dem erhöhten Grundstückswert angepaßt werden sollte) die besondere "Festsetzung" der Zinshöhe durch einen Dritten gemäß Abs. 2 aaO für eine unnötige Formsache.

Hierzu bedarf es indessen, wie gesagt, im jetzigen Verfahrensstande keiner abschließenden Stellungnahme. Denn da das angefochtene Urteil aus anderen, noch darzulegenden Gründen nicht bestehen bleiben kann, wird das Oberlandesgericht in der neuen mündlichen Verhandlung Gelegenheit haben, sich auch mit der Schiedsgutachterabrede, die es bisher unerörtert gelassen hat, zu befassen, falls dies dann (vgl. die Ausführungen unten zu Nr. 4) noch entscheidungserheblich sein sollte. Zu klären wäre gegebenenfalls insbesondere, ob der Beklagte - worauf seine Hinweise auf den "spekulativen" Charakter der gestiegenen Grundstückspreise in M. hinzudeuten scheinen (z.B. Schriftsätze vom 25. April 1966, S. 3 f, und vom 19. Januar 1967, S. 5) - bestreiten will, daß das Erbbaugrundstück im Jahre 1964 wirklich 48 090 DM wert gewesen sei, sowie welche Maßstäbe nach dem Willen der Vertragschließenden bei der vorgesehenen Wertermittlung anzuwenden sind, d.h. ob vom Verkehrswert oder - da es sich um ein Grundstück für Wohnzwecke handelt - vom Ertragswert ausgegangen werden müßte.

3. Ohne Erfolg rügt die Revision unter Hinweis auf § 286 ZPO Nichtberücksichtigung des Umstandes, daß der bei Vertragsabschluß zugrunde gelegte Grundstückswert von bloß 19 465 DM (§ 3 Abs. 1 des Erbbauvertrages) für den Beklagten ungewöhnlich günstig gewesen sei, weil man im Februar 1959 für vergleichbare Grundstücke in M. bereits wesentlich höhere Preise gezahlt habe; sie macht geltend, das Berufungsgericht hätte prüfen und abwägen müssen, in welchem Verhältnis der niedrigere Betrag zum damaligen wirklichen Wert des Erbbaugrundstücks stand, und hätte dem

Kläger auch nur eine diesem Wertverhältnis entsprechende Zinserhöhung für die Zeit ab 1. April 1964 gewähren dürfen. Hierbei wird jedoch von der Revision übersehen, daß das angefochtene Urteil sich mit diesem Problem eingehend beschäftigt hat (S. 12 - 14). Die Formulierung im Vertragstext, wonach der Grundstückswert mit einem bestimmten Betrag "angenommen" wurde, würdigt der Berufungsrichter dahin, damit sei kein "fiktiver", zum wirklichen Grundstückspreis außer jeder Beziehung stehender Wert gemeint gewesen; vielmehr hätten die Vertragsschließenden einerseits der Tatsache Rechnung getragen, daß der Wert eines bestimmten Grundstücks nicht eindeutig festliege, sondern jeweils erst ermittelt werden müsse, und sie hätten andererseits an die damals noch bestehende Preisbindung für unbebaute Grundstücke angeknüpft, die das klagende Land, wenn es nicht "unglaublich werden" wollte, habe einhalten müssen. Für die Folgerung, der Kläger sei auch nach Aufhebung des Preisstopps vertraglich gehalten, bei Erbbauzinserhöhungen einen niedrigeren als den tatsächlichen Grundstückswert am Stichtag zugrunde zu legen, ist deshalb nach Ansicht des Oberlandesgerichts kein Raum. Diese Urteilsausführungen stellen eine tatrichterliche Vertragsauslegung dar, die möglich ist und infolgedessen das Revisionsgericht bindet (§ 561 Abs. 2 ZPO). Mit ihrem Versuch, dem Vereinbarten einen anderen Sinn beizulegen, überschreitet die Revision ihre verfahrensrechtlichen Grenzen.

4. Dagegen halten die Erwägungen, mit denen das angefochtene Urteil dem Beklagten das Recht abspricht, sich gegenüber dem Klagebegehren auf die ihm angeblich bei Vertragsabschluß im Februar 1959 von dem

Bevollmächtigten des Klägers, Oberrentmeister R[REDACTED], gemachten mündlichen Zusicherungen zu berufen, den Revisionsangriffen nicht stand.

Nach der Sachdarstellung des Beklagten soll Rentrop damals nicht nur ihm, sondern auch noch einer Anzahl anderer Universitätsangehöriger, die gleichlautende Erbbauverträge abschlossen, auf Befragen erklärt haben, die Wertsicherungsklausel in § 3 diene lediglich dem Ausgleich der Geldentwertung bzw. des Kaufkraftschwundes; von ihr werde daher der Kläger nur in dem Umfang Gebrauch machen, in welchem die allgemeinen Lebenshaltungskosten steigen würden. Das Berufungsgericht hält demgegenüber bereits für zweifelhaft, ob Rentrop überhaupt den Willen gehabt habe, eine rechtlich verbindliche, über den Wortlaut des Vertragstextes hinausgehende Erklärung für den Kläger abzugeben. Selbst wenn man aber von einem Bindungswillen Rentrops ausgehe, seien seine Erklärungen jedenfalls nicht Vertragsinhalt geworden, weil er insoweit als Vertreter ohne Vertretungsmacht gehandelt haben würde. Dies ergebe sich daraus, daß die Wirksamkeit des von Rentrop abgeschlossenen Erbbauvertrages nach den ausdrücklichen Vorbehalten im Vertragstext und in der Vollmachturkunde durch die Genehmigung des Kultusministeriums bedingt war; genehmigt worden sei der Vertrag nur mit dem formularmäßig festgelegten, dem Ministerium zur Genehmigung unterbreiteten Inhalt. Auch für das Vorliegen einer Duldungs- oder Anscheinsvollmacht sei vom Beklagten nichts Schlüssiges vorgetragen worden.

Diese Urteilsausführungen werden den besonderen Verhältnissen, wie sie hier nach dem Sachvortrag

des Beklagten und seinen Beweisangeboten bestanden haben sollen, nicht gerecht. Soweit das Berufungsgericht hinsichtlich der Verbindlichkeit der R■■■■'schen Zusicherungen in erster Linie auf das Vorhandensein eines "Bindungswillens" abgestellt hat, ist übersehen worden, daß es für diese Frage nicht so sehr auf Rentrops Vorstellungen und Absichten als vielmehr auf den objektiven Inhalt seiner Erklärungen ankam, so wie er sich einem unbefangenen Betrachter darstellte; maßgebend ist nicht der im Inneren verbliebene Wille, sondern das, was als solcher nach außenhin erklärt wird (BGHZ 37, 79, 92). Die Hilfsbegründung dagegen, die zwar Bindungswillen unterstellt, aber R■■■■ als vollmachtlosen Vertreter behandelt, ist aus dem Grunde nicht stichhaltig, weil das Berufungsgericht, bevor es sich mit dem Problem der Vertretungsmacht befaßte, zunächst hätte prüfen müssen, welchen objektiven Inhalt der von Rentrop abgeschlossene Erbbauvertrag, insbesondere die darin enthaltene Vereinbarung über Erbbauzinserhöhungen hat. Sollte sich nämlich erweisen, daß Rentrops mündliche Erklärungen sich inhaltlich mit dem decken, was jene Vertragsklausel bei richtiger Auslegung besagt, so läge auch keine Überschreitung seiner Vollmacht vor.

Laut § 3 Abs. 2 des Vertrages soll die Neufestsetzung des Erbbauzinses in der Weise erfolgen, daß der Jahreszins alsdann 4 % des jeweiligen Grundstückswertes "entspricht". Dieses "Entsprechen" versteht das Berufungsgericht ersichtlich im Sinne zahlenmäßiger Identität; es meint, der neufestzusetzende Zins müsse rechnerisch genau übereinstimmen mit dem Betrag, der sich ergibt, wenn man 4 Hundertstel von dem Grundstückswert am jeweiligen Stichtag nimmt. Für

diese Auslegung ließe sich ins Feld führen, daß der Ausdruck "Entsprechen" im vorhergehenden, ersten Absatz des § 3 ersichtlich in dem angegebenen Sinne gebraucht wird. Andererseits aber schließen die Vorgeschichte des Erbbauvertrages und die näheren Umstände seines Zustandekommens die Möglichkeit nicht aus, die Erhöhungsklausel anders aufzufassen und ihr eine für den Beklagten günstigere Bedeutung zu geben. Der Grund für den Abschluß des Erbbauvertrages war, wie der Kläger selbst vorgetragen hat, die Berufung des Beklagten nach M■■■■■ (Schriftsatz vom 18. März 1967, S. 10). Demgemäß heißt es in § 1 ausdrücklich, das Erbbaurecht werde dem Beklagten bestellt "mit Rücksicht auf sein bei der Universität M■■■■■ bestehendes Dienstverhältnis". Kam es hiernach den Beteiligten darauf an, dem Beklagten an seinem Wirkungsort eine vorteilhafte, seiner beruflichen Stellung angemessene Wohnmöglichkeit zu verschaffen, so lag es keineswegs fern, daß man sich dabei ihm gegenüber zugleich in finanzieller Hinsicht entgegenkommend verhielt. Darauf deutet auch die für ihn günstige Bewertung des Grundstücks bei der Festsetzung des ursprünglichen Erbbauzinses hin. Bei dieser Sachlage könnte sehr wohl die Erhöhungsklausel in § 3 Abs. 2 dahin verstanden werden, das Wort "Entsprechen" sei nicht im Sinne arithmetischer Gleichheit von Erbbauzins einerseits und dem angegebenen Prozentsatz des Grundstückswertes andererseits gemeint; man habe damit lediglich eine gewisse Beziehung der beiden Größen

zueinander herstellen, jedoch die Berücksichtigung weiterer Faktoren, insbesondere der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten und der Beamtengehälter nicht außer acht lassen wollen.

Um festzustellen, welche Bedeutung der streitigen Vertragsklausel zukommt, hätte das Oberlandesgericht, wie die Revision zutreffend geltend macht (unter Bezugnahme auf BGH LM BGB § 133 B Nr. 3), das Gesamtbild der Vertragsverhandlungen würdigen müssen. In diesem Zusammenhang spielen aber die mündlichen Erklärungen, die nach der Behauptung des Beklagten der Oberrentmeister R. vor Vertragsabschluß abgegeben haben soll, und die näheren Umstände, unter denen sie abgegeben wurden, eine wichtige Rolle. Die Revision rügt mit Recht, daß der hierauf bezügliche Sachvortrag des Beklagten und seine Beweisanträge unberücksichtigt geblieben sind (§ 133 BGB, § 286 ZPO). Vorgetragen und durch Zeugenbenennung unter Beweis gestellt war, daß R. außer dem Beklagten noch zehn weiteren Universitätsangehörigen, darunter mehreren Professoren, gleichfalls Zusicherungen des behaupteten Inhalts gemacht habe und daß ihm diese Personen sämtlich vertraut und mit Rücksicht hierauf ihre Verträge abgeschlossen hätten (Schriftsätze vom 18. April 1966, S. 3 f, vom 25. April 1966, S. 2 f, und vom 17. August 1966, S. 1 f). Es läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht, wenn es die angetretenen Beweise erhoben und dabei zugleich Näheres über R. all-

gemeines Auftreten und die Art seiner Verhandlungsführung ermittelt hätte, zu einer anderen Vertragsauslegung gelangt wäre.

Sollte sich herausstellen, daß die Klausel in § 3 Abs. 2 keine Gleichsetzung des Jahreszinses mit dem daselbst angegebenen Prozentsatz fordert, sondern nur eine "entsprechende" Erbbauzinserhöhung unter Berücksichtigung auch des allgemeinen Unterhaltsbedarfs oder der Beamtengehälter zuläßt, dann würde eine solche Auslegung, entgegen dem Standpunkt des Berufungsgerichts, nicht an den Genehmigungsvorbehalten im notariellen Vertrag sowie in der Vollmachturkunde vom 30. Januar 1954 scheitern. Denn genehmigt wurde der Vertrag mit dem Inhalt, wie er sich objektiv darstellt und erforderlichenfalls im Wege richterlicher Auslegung festzustellen ist (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 8. Juli 1964, V ZR 178/63, WM 1964, 906, 908).

Falls das Oberlandesgericht wiederum zu dem Ergebnis kommen sollte, die streitige Vertragsklausel rechtfertige eine Erhöhung des Erbbauzinses in voller Höhe von 4 % des jeweiligen Grundstückswertes, so hätte es noch weiter zu untersuchen, ob seine bisherige Ansicht, für eine Anscheinsvollmacht auf Seiten Rentrops sei vom Beklagten nichts Schlüssiges vorgetragen (BU S. 11 oben), nach Durchführung der Beweisaufnahme aufrechterhalten werden kann. Anscheinsvollmacht liegt vor,

wenn der Vertretene das den objektiven Vollmacht-  
rahmen überschreitende Verhalten seines Vertreters  
(zwar nicht kannte, es aber) bei pflichtmäßiger  
Sorgfalt hätte kennen und verhindern können und  
wenn der Vertragsgegner nach Treu und Glauben der  
Meinung sein durfte, daß dem Vertretenen die Voll-  
machtüberschreitung bei verkehrsüblicher Sorgfalt  
nicht verborgen bleiben konnte (BGH Urteil vom  
24. September 1969, VIII ZR 49/68, WM 1969, 1301,  
1302 mit Nachweisen). Für ein Kennenmüssen des Klägers  
könnte von Bedeutung sein, daß er Rentrop eine sehr  
weitgehende, wenn auch durch den Genehmigungsvorbe-  
halt bis zu einem gewissen Grade abgesicherte Vollmacht  
erteilt hatte, ihn "in Grundstücksangelegenheiten vor  
den Katasterämtern und den Grundbuchämtern zu ver-  
treten", und daß Rentrop von seiner Vertretungsbe-  
fugnis in großem Umfang Gebrauch machte, wie die  
Zahl von mehr als 60 abgeschlossenen Erbbauverträgen  
zeigt (Schriftsatz des Klägers vom 18. März 1967,  
S. 12); nach dem eigenen Vortrag des Klägers ist es  
auch in einer Reihe von weiteren Fällen wegen der  
Wertsicherungsklausel zwischen den Vertragsbeteiligten  
zu Meinungsverschiedenheiten gekommen (S. 13 aaO),  
die möglicherweise ebenfalls auf mündliche Zusicherungen  
R██████ zurückzuführen sind. Zur Frage, ob der Beklagte  
eine etwaige Vollmachtüberschreitung hätte erkennen  
müssen oder können, wäre an Hand des alsdann vorliegen-  
den Peweisergebnisses zu prüfen, inwieweit der im  
angefochtenen Urteil für bedeutsam erachtete Umstand,  
daß R██████ Beamter des gehobenen mittleren Dienstes, der  
Beklagte aber Universitätsprofessor war, nach wie vor den  
Ausschlag zu geben vermag. Zu einer solchen Prüfung bestünde  
insbesondere Anlaß, wenn sich herausstellen sollte, daß der  
Leiter des Studienfonds-Rentamts, der als ständiger und  
alleiniger Vertreter des Landesfiskus Erbbauverträge in

großer Zahl abgeschlossen hatte und infolgedessen über die einschlägigen Rechtsfragen und sonstigen Einzelheiten genau Bescheid wußte, seinen in diesen Dingen unerfahrenen Verhandlungspartnern ersichtlich überlegen gewesen sei und diese daher keinen Grund gehabt hätten, an der Richtigkeit und Verbindlichkeit seiner Angaben zu zweifeln.

5. Das angefochtene Urteil muß sonach aufgehoben und die Sache, da sie weiterer Aufklärung in tatsächlicher Hinsicht bedarf, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden (§§ 564, 565 ZPO), das zugleich die vom endgültigen Prozeßausgang abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu treffen haben wird.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger