

15

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 9/75

URTEIL

Verkündet am

8. Dezember 1978

Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma G [REDACTED] & Sohn, Tiefbauunternehmung,
D [REDACTED], D [REDACTED]-S [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Architekten Gustav S [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],
D [REDACTED],
2. den Direktor Peter H [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED],
H [REDACTED] bei S [REDACTED],
3. den Bauunternehmer Friedrich S [REDACTED], Am Z [REDACTED],
D [REDACTED]-V [REDACTED],
4. den Bauunternehmer Wilhelm S [REDACTED], Am Z [REDACTED],
D [REDACTED]-K [REDACTED],
5. den Direktor Friedrich R [REDACTED], Am K [REDACTED],
D [REDACTED]-A [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 8. Dezember 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 15. Oktober 1974 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 22. Zivilsenat des Berufungsgeschäfts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien einigten sich in einem Vergleich vom 8. Februar 1973 über eine Forderung der Klägerin in Höhe von 85 000 DM. Die Beklagten haben die Forderung in Höhe von 25 640,75 DM getilgt. Gegenüber der Restforderung in Höhe von 59 359,25 DM machen die Beklagten aufrechnungsweise eine ihnen von der W[REDACTED] und G[REDACTED] Gesellschaft mbH & Co. KG D[REDACTED] (im folgenden: WuG) abgetretene Forderung geltend, die die Klägerin bestreitet.

- 3 -

Entsprechend dem Vergleich beglichen die Beklagten die Restforderung unter Vorbehalt in Höhe von 29 359,25 DM. Im vorliegenden Rechtsstreit begehrt die Klägerin die restlichen 30 000 DM; die Beklagten verlangen im Wege der Widerklage die Rückzahlung der unter Vorbehalt gezahlten 29 359,25 DM.

Die Beklagten stützen die abgetretene Forderung auf folgenden Sachverhalt: Verschiedene Baugesellschaften schlossen als Bauträger - vertreten durch die N H Nordrhein-Westfalen - am 15. November 1966 mit der Stadt D einen Vertrag im Sinn des § 123 Abs. 3 BBauG über die Erschließung eines näher bestimmten Gebiets in D-S. Die Kosten für die Erschließung hatten mit Ausnahme des gesetzlichen Anteils der Gemeinde die Erschließungsunternehmen zu tragen. Die WuG trat am 6. Juli 1968 der Gemeinschaft der Erschließungsträger bei. Der auf sie entfallende Anteil der Erschließungskosten beträgt 650 000 DM. Er wurde am 1. Oktober 1968 fällig.

In notariell beurkundetem Vertrag vom 7. Februar 1969 übertrug die WuG von dem ihr zustehenden Gesamterbbau-recht an einer Grundstücksfläche im Erschließungsgebiet ein Einzelerbbaurecht an zwei Parzellen (4 195 qm) auf die Dauer von 95 1/2 Jahren, beginnend mit dem 1. Januar 1969, auf die Klägerin. § 5 lautet:



"Die Erwerberin trägt ab 1. Januar 1969 alle auf das Erbbaugrundstück und dessen Bauwerke entfallenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, einschließlich des evtl. fällig werdenden Erschließungsbeitrages. Die Straßenreinigung obliegt der Erwerberin. Sie stellt den Eigentümer von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen frei."

Die Beklagten tragen vor, die WuG habe die auf sie entfallenden Kosten der Erschließung zu Händen der N H an die Trärgemeinschaft gezahlt. Sie halten die Klägerin aufgrund des § 5 des Übertragungsvertrages für verpflichtet, den Anteil der Erschließungskosten nunmehr an sie zu zahlen, der auf die Fläche entfällt, an der die Klägerin von der WuG das Erbbaurecht erworben hat.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die Berufung der Klägerin blieb erfolglos.

Mit der Revision verfolgt sie ihren Klagantrag und die Abweisung der Widerklage weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Als Anspruchsgrundlage für eine Forderung der WuG gegen die Klägerin in Höhe von 59 359,25 DM prüft das Berufungsgericht § 5 des Erbbaurechtsübertragungsvertrags vom 7. Februar 1969. Es kommt zu dem Ergebnis, aufgrund

dieser Vertragsbestimmung habe die WuG die auf sie entfallenden Erschließungskosten entsprechend der auf die Klägerin übertragenen Grundstücksfläche auf die Klägerin abgewälzt; die Klägerin sei eine entsprechende Zahlungsverpflichtung der WuG gegenüber eingegangen. Der in § 5 des Vertrags gewählte Ausdruck "Erschließungsbeitrag" sei nicht im rechtstechnischen Sinn zu verstehen. Es liege, führt das Berufungsgericht dazu aus, in der Natur der Dinge, daß eine privatrechtliche Gesellschaft einen öffentlich-rechtlichen Beitrag nicht verlangen könne. Es dürfe davon ausgegangen werden, daß dies den Vertragspartnern naturgemäß bekannt gewesen sei. Der von ihnen gewählte Ausdruck (Erschließungsbeitrag) ergebe jedenfalls bei Feststellung seiner für die Parteien maßgebenden rechtlichen Sinnbedeutung in kurzer und klarer Weise, welche Kosten bzw. Beiträge, wirtschaftlich gesehen, die Erwerber im Ergebnis tragen sollten.

II.

1. Die Ausführungen des Berufungsgericht lassen nicht erkennen, aufgrund welcher Umstände es die "für die Parteien maßgebende(n) rechtliche(n) Sinnbedeutung" des Begriffs Erschließungsbeitrag feststellt. Das Berufungsgericht schließt den Gebrauch des Ausdrucks Erschließungsbeitrag "im rechtstechnischen Sinn" seitens beider Parteien allein mit der Begründung aus, es läge in der Natur der Dinge, daß eine privatrechtliche Gesellschaft einen öffentlich-rechtlichen Beitrag nicht

verlangen könne, wobei davon ausgegangen werden dürfe, daß dies den Vertragsparteien naturgemäß bekannt gewesen sei.

Die Revision weist zutreffend darauf hin, daß das Berufungsgericht damit jedenfalls hinsichtlich des Ausdrucks Erschließungsbeitrag vorweg festgestellt hat, was durch Auslegung des § 5 im Rahmen des gesamten Vertrags erst hätte erschlossen werden sollen. Gerade weil weder die WuG noch die anderen Erschließungsträger Gläubiger eines Erschließungsbeitrags sein konnten, wäre der Wortlaut zuerst darauf zu prüfen gewesen, ob der verwendete Ausdruck nicht entsprechend seinem allgemeinen und üblichen Sinngehalt, nämlich als öffentlich-rechtliche Forderung der Gemeinde im Sinn des Bundesbaugesetzes (6. Teil, 2. Abschnitt), in dem notariell beurkundeten Vertrag von den Parteien gebraucht worden ist. Bei dieser Prüfung wäre zu berücksichtigen gewesen, daß die Erschließungslast zumindest bedingt so lange bei der Gemeinde verbleibt, bis das Erschließungsunternehmen die Erschließung vertragsgemäß vollzogen hat und damit die Erschließungslast der Gemeinde erlischt (BGHZ 54, 287, 291; 58, 386, 389 m.w.Nachw.; zur Abwälzung der Kosten eines Erschließungsunternehmens auf die Grundstückserwerber vgl. Brügemann/Förster, BBauG § 123 unter III, 2 f; zum Verhältnis der Anlieger zur Gemeinde Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 123 Rdn. 28, S. 13 a).

2. Dazu kommt, worauf die Revision ebenfalls hinweist, daß die Erwerberin nach dem Wortlaut ab 1. Januar 1969 Lasten und Abgaben, einschließlich des "evtl. fällig werdenden Erschließungsbeitrags" zu tragen hat. Es ist aber nach dem Tatbestand (S. 3 BU) unstreitig, daß im Verhältnis der Gemeinschaft der Erschließungsträger zur WuG deren Verpflichtung zur Zahlung ihres gesamten Anteils schon zum 1. Oktober 1968 fällig gestellt worden war. Gestützt auf die Feststellung, daß die Erschließungsanlagen im wesentlichen erst nach 1968 erstellt und damit auch die Forderungen der Bauunternehmen erst nach dem 7. Februar 1969 fällig geworden seien, würdigt das Berufungsgericht den zwischen den Erschließungsträgern vereinbarten Fälligkeitstermin (1. Oktober 1968) "nur als eine Art Vorauszahlung" oder im Verhältnis der N H zur WuG "lediglich als Akonto- oder Vorauszahlungsvereinbarung", nicht aber als Vereinbarung über die Fälligkeit des der WuG obliegenden und auch der Höhe nach bestimmten Kostenanteils.

Bei dieser Würdigung hat das Berufungsgericht, wie die Revision zutreffend rügt, den in der Berufungsbeurteilung S. 6 i.V.m. S. 4 unter Beweis gestellten Sachvortrag übergangen. Dort ist ausgeführt, daß mit dem Ausbau aller fünf Lose am 12. September 1966 begonnen worden sei und die Erschließungsarbeiten - abgesehen von der regelmäßig erst später erstellten obersten Feinschicht einer Straße - bereits 1967 (an anderer Stelle 1968) völlig abgeschlossen gewesen seien.

12

Für die Auslegung des § 5 in der Richtung, welche Bedeutung dem zwischen der N[REDACTED] H[REDACTED] und der WuG vereinbarten Fälligkeitstermin vom 1. Oktober 1968 zukommt, stellt sich weiter die Frage, aus welchem Grund die Höhe der vom Standpunkt des Berufungsgerichts von der Klägerin gegenüber der WuG übernommenen Verpflichtung nicht festgelegt worden ist, nachdem der auf die WuG entfallende Kostenanteil schon zuvor festgestellt worden war und der Flächengehalt des von der Klägerin übernommenen Erbbaurechts feststand. In diesem Zusammenhang hätte sich das Berufungsgericht schließlich damit befassen müssen, welche Bedeutung die Parteien der Beifügung "evtl." beigemessen haben.

III.

Da eine andere Anspruchsgrundlage als der Erbbaurechtsübertragungsvertrag für die von den Beklagten geltend gemachte Forderung gegen die Klägerin nicht vorliegt, ist das angefochtene Urteil aufzuheben und zum Zweck der Auslegung des § 5 im Rahmen des gesamten

Übertragungsvertrags an das Berufungsgericht zurückzu-
verweisen. Die Zurückverweisung erfolgt gemäß § 565
Abs. 1 Satz 2 ZPO an einen anderen Senat des Berufungs-
gerichts.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt