



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 246/05

Verkündet am:
7. Juli 2006
W i l m s,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

AGBG § 9 Abs. 1 Ba (jetzt: BGB § 307 Abs. 1 Ba)

Verkauft eine Gemeinde dem Inhaber eines Nutzungsrechts das Grundstück zu einem nach den Bewertungsvorschriften der DDR ermittelten Preis (Komplettierkauf), stellt eine Vertragsklausel, durch welche die Gemeinde durch den Erwerber von Ersatzforderungen anderer öffentlicher Stellen nach § 8 Abs. 4 VZOG freigestellt wird, keine unangemessene Benachteiligung des Erwerbers dar (Fortführung von Senat BGHZ 160, 240 und Senatsurt. v. 14. November 2003, V ZR 144/03, NJW-RR 2004, 263).

BGH, Urt. v. 7. Juli 2006 - V ZR 246/05 - LG Magdeburg

AG Haldensleben

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juli 2006 durch die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg vom 21. Oktober 2005 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Am 25. März 1994 verkaufte die Klägerin dem Beklagten ein ehemals volkseigenes bebautes Grundstück, als dessen Rechtsträger der Rat der Gemeinde H. eingetragen war. Dem Beklagten stand an dem Grundstück ein Nutzungsrecht nach dem Nutzungsrechtsgesetz der DDR zu. Der Kaufpreis sollte durch eine Zahlung von 789 Mark/DDR abgegolten sein, die der Beklagte am 1. Juli 1990 aufgrund einer als Vorvertrag bezeichneten Erklärung der Klägerin über den Erwerb des Grundstücks nach dem Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude an die Klägerin geleistet hatte.

- 2 Die Parteien gingen von der Zuordnung des Grundstücks an die Klägerin aus. Weil eine Zuordnung an die Bundesrepublik Deutschland jedoch nicht ausgeschlossen war, vereinbarten sie in § 11 des Kaufvertrags:

„Sollte das Bundesvermögensamt von dem Verkäufer die Abfuhr eines höheren Kaufpreises verlangen, als in diesem Vertrag vereinbart, ist der Differenzbetrag allein vom Käufer zu tragen.“

3 Tatsächlich wurde das Grundstück der Bundesrepublik Deutschland zugeordnet. Diese ließ den Wert des Grundstücks feststellen. Aufgrund der Feststellung verlangte und erhielt sie von der Klägerin einen Betrag von umgerechnet 2.723,01 €, der dem hälftigen Bodenwert entspricht. Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Ausgleich dieses Betrags abzüglich des bereits gezahlten Kaufpreises von umgerechnet 201,70 €, also 2.521,31 €.

4 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Hiergegen richtet sich die von dem Landgericht zugelassene Revision, mit welcher der Beklagte die Abweisung der Klage anstrebt. Die Klägerin verteidigt das Berufungsurteil.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht meint, die Klägerin könne nach § 11 des Vertrags Ersatz des an die Bundesrepublik Deutschland gezahlten Betrags verlangen, weil sie von dieser in Anspruch genommen worden sei. Diese Klausel sei inhaltlich nicht zu beanstanden. Sie sei nicht überraschend und stelle auch keine unangemessene Benachteiligung des Beklagten dar. Vielmehr habe die Klägerin dem Beklagten das Grundstück ohne diese Klausel nicht zu dem niedrigen Kaufpreis verkaufen können. Der Bundesgerichtshof habe in seinem Urteil zu den Dresdener Komplettierungskäufen klargestellt, dass solche Verkäufe nichtig seien, wenn sie nicht nur einen deutlich unterhalb des hälftigen Bodenwerts liegenden Kaufpreis vorsähen, sondern auch eine Nachzahlungspflicht der ver-

äußernden Gemeinde auslösten. Die Ansprüche der Klägerin seien nicht verwirkt. Der Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, dass die Klägerin in früheren Verträgen eine solche Klausel nicht aufgenommen habe, sondern erst, nachdem sie auf das Nachzahlungsproblem aufmerksam geworden sei.

II.

6 Diese Erwägungen halten revisionsrechtlicher Prüfung stand.

7 1. Das Berufungsurteil ist entgegen der Ansicht des Beklagten nicht wegen eines Verstoßes gegen § 540 ZPO aufzuheben.

8 a) Richtig ist allerdings, dass ein Berufungsurteil die Berufungsanträge wiedergeben muss. Ihre Wiedergabe kann durch die nach § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO mögliche und hier auch vorgenommene Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils nicht ersetzt werden (BGHZ 154, 99, 100; 156, 216, 217 f.; Senatsurt. v. 6. Juni 2003, V ZR 392/02, NJW-RR 2003, 1290, 1291). Der Antrag des Berufungsklägers braucht zwar nicht unbedingt wörtlich wiedergegeben zu werden; aus dem Zusammenhang muss aber wenigstens sinngemäß deutlich werden, was der Berufungskläger mit seinem Rechtsmittel erstrebt hat (BGHZ 154, 99, 101; 156, 216, 218). Dazu ist das Urteil insgesamt in den Blick zu nehmen (Senatsurt. v. 6. Juni 2003, aaO).

9 b) Diesen Anforderungen genügt das Berufungsurteil noch. Es gibt die Berufungsanträge zwar nicht wörtlich wieder. Aus dem Tenor, der Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen des Urteils erster Instanz und der Begründung des Berufungsurteils ergibt sich jedoch zweifelsfrei, dass die Klägerin ihren Zahlungsanspruch im Berufungsverfahren weiterverfolgt und damit nach

Ansicht des Berufungsgerichts auch Erfolg hat. Das offensichtliche Versehen, das dem Berufungsgericht in der Einleitung seiner Begründung unterlaufen ist, ändert daran nichts.

10 2. Das Berufungsurteil ist auch inhaltlich nicht zu beanstanden.

11 a) Das Berufungsgericht leitet aus der in § 11 des Vertrags der Parteien bestimmten Pflicht des Beklagten, den Differenzbetrag aus einem Zahlungsverlangen des Bundesvermögensamts allein zu tragen, dessen weitere Pflicht ab, der Klägerin einen von ihr an das Bundesvermögensamt gezahlten Differenzbetrag zu ersetzen. Diese Auslegung ist revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbar und in diesem Rahmen nicht zu beanstanden. Sie wird von der Revision auch nicht angegriffen.

12 b) Diese Klausel ist wirksam.

13 aa) Da das Berufungsgericht insoweit keine abweichenden Feststellungen getroffen hat, ist für das Revisionsverfahren davon auszugehen, dass es sich bei der Vertragsklausel, die den Beklagten zur Freistellung der Klägerin von den Ansprüchen eines Zuordnungsberechtigten verpflichtet, um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 1 AGBG handelt, der hier nach Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB noch anzuwenden ist.

14 bb) Anders als die formularmäßigen Nachbewertungsvereinbarungen in Privatisierungsverträgen der früheren Treuhandanstalt (vgl. dazu Senat, BGHZ 146, 331; Urt. v. 22. Februar 2002, V ZR 251/00, VIZ 2002, 437) ist die vorliegende Freistellungsklausel nicht durch § 8 AGBG einer Inhaltskontrolle entzogen. In den erwähnten Nachbewertungsklauseln wurde wegen des Fehlens ei-

nes funktionsfähigen Grundstücksmarkts im Zeitpunkt des Vertragsschlusses eine Erhöhung des zunächst vereinbarten Kaufpreises auf Grund einer Nachbewertung der verkauften Grundstücke vorgesehen. Im Unterschied dazu haben die Parteien hier, ähnlich wie bei Freistellungsklauseln im Hinblick auf § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG (dazu: Senatsurt. v. 14. November 2003, V ZR 144/03, NJW-RR 2004, 263, 264), den bezifferten Kaufpreis nicht etwa nur als "vorläufigen Wertansatz" gekennzeichnet (vgl. zu diesem Merkmal Senat, Urt. v. 22. Februar 2002, V ZR 251/00, VIZ 2002, 437, 438) und bei Vertragsschluss nicht auf eine Preisbestimmung (teilweise) verzichtet, sondern einen Kaufpreis abschließend vereinbart. § 11 des Vertrags ermöglicht der Klägerin jedoch, unter bestimmten Voraussetzungen neben dem Kaufpreis eine Freistellung und damit eine weitere Leistung von dem Beklagten zu verlangen.

15 cc) Das ist jedoch nicht zu beanstanden.

16 (1) Mit dem Inhalt eines formularmäßigen einseitigen Leistungsänderungsrechts der Verwenderin ist die Klausel nur dann wirksam, wenn sie dem Transparenzgebot Rechnung trägt, an schwerwiegende Änderungsgründe anknüpft und in ihren Voraussetzungen und Folgen erkennbar die Interessen des Vertragspartners angemessen berücksichtigt. Das hat der Senat für eine Klausel zur Freistellung von der Entschädigungspflicht nach § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG entschieden (Urt. v. 14. November 2003, V ZR 144/03, aaO). Für eine Klausel, die auf eine Freistellung von der Ersatzpflicht nach § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG zielt, gilt nichts anderes. Diesen Anforderungen genügt die Klausel.

17 (2) Die Klausel ist zwar knapp gehalten. Aus dem Hinweis auf ein Zahlungsverlangen des Bundesvermögensamts einerseits und der Eingangsformel des Kaufvertrags andererseits wird aber auch für den hier maßgeblichen Inha-

ber eines Nutzungsrechts, der das Grundstück hinzu erwirbt, erkennbar, dass die Klägerin vor einer förmlichen Zuordnung des Grundstücks aufgrund ihrer Verfügungsbefugnis nach § 8 VZOG (bis zum 25. Dezember 1993: § 6 VZOG) verkauft hatte und sich mit der vereinbarten Klausel dagegen absichern wollte, bei einer späteren anderweitigen Zuordnung dem wahren Zuordnungsberechtigten nicht nur den Kaufpreis auskehren, sondern auch die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert ersetzen zu müssen.

18 (3) Es liegt auch ein schwerwiegender Grund vor. Die zusätzliche Verpflichtung des Beklagten steht nicht im Belieben der Klägerin, sondern hängt nach Grund und Höhe von der begründeten Inanspruchnahme der Klägerin durch das Bundesvermögensamt auf Ersatz des durch den abzuführenden Kaufpreis nicht gedeckten Teil des Verkehrswerts ab. Damit wird eine von den Erwartungen der Parteien abweichende Zuordnungslage zur Voraussetzung der veränderten Leistungspflicht der Beklagten. Die Inanspruchnahme der Klägerin aufgrund von § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG stellt einen schwerwiegenden Änderungsgrund dar. Andernfalls würde die Klägerin doppelt belastet: Sie müsste nicht nur das aus dem Vertrag Erlangte herausgeben, sondern auch ihr sonstiges öffentlichen Zwecken gewidmetes Vermögen angreifen, um den Ersatzanspruch des wahren Zuordnungsberechtigten zu erfüllen. Dem darf sie durch eine Freistellungsklausel entgegenwirken (für § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG: Senatsurt. v. 14. November 2003, V ZR 144/03, NJW-RR 2004, 263, 265).

19 (4) Die Klausel nimmt auch angemessenen Rücksicht auf die Interessen des Beklagten. Er wollte das Grundstück zu dem in dem – rechtlich allerdings nicht verbindlichen – Vorvertrag bestimmten sehr günstigen Kaufpreis erwerben. Dieser machte mit 789 Mark/DDR etwas weniger als 4% des Verkehrswerts des Grundstücks und etwas weniger als 8% des Ankaufspreises nach

dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz aus. Das stand zwar unter den besonderen Bedingungen des Verkaufsgesetzes der DDR, die hier vorlagen, einem Verkauf nicht von vornherein entgegen (Senat BGHZ 160, 240, 247 ff.). Voraussetzung dafür war aber, was die Revision nicht berücksichtigt, dass der Verkauf keine zusätzlichen Ersatzpflichten der verkaufenden öffentlichen Stelle auslöste, die aus deren sonstigem Vermögen zu bestreiten waren (Senat, Urt. v. 17. September 2004, V ZR 339/03, ZfIR 2004, 998, 1004, insoweit in BGHZ 160, 240 nicht abgedruckt). Diesem Zweck dient die angegriffene Klausel. Ermöglicht sie aber einen von dem Beklagten gewollten und für ihn günstigen Verkauf, auf den er keinen Anspruch hat (Senat, BGHZ 160, 240, 247), nimmt sie auf die Interessen des Beklagten angemessen Rücksicht. Bei der Berechnung der Freistellungsforderung ist auch bedacht worden, dass der Beklagte aufgrund seines (in dem Vertrag aufgegebenen) Nutzungsrechts von dem Bundesvermögensamt den Ankauf des Grundstücks zum halben Bodenwert hätte verlangen können.

20 (5) Nichts anderes ergibt sich aus dem Umstand, dass die Klägerin in früheren Komplettierungsverträgen, wie revisionsrechtlich zu unterstellen ist, eine entsprechende Klausel nicht aufgenommen hat. Im März 1994 hatte sich nämlich die Rechtslage grundlegend verändert. Während die verfügungsbefugten Stellen bis zum Inkrafttreten des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) nur den Erlös herauszugeben hatten, mussten sie von diesem Zeitpunkt (25. Dezember 1993) an auch die Differenz zum Verkehrswert dem Zuordnungsberechtigten erstatten. Das zwang sie zur Änderung ihrer Vertragspraxis und stellt keine Verletzung des Gleichheitssatzes dar. Falls die Klägerin zwischen dem 25. Dezember 1993 und dem 19. März 1994 noch ein Vertragsmuster ohne Freistellungsklausel verwandt haben sollte, diene das nicht einer legitimen öffentlichen Aufgabe und wäre

(haushaltsrechtlich) unzulässig. Die Anwendung einer solchen Praxis kann aufgrund des Gleichbehandlungsgebots nicht verlangt werden (vgl. BVerfG NVwZ 1995, 475, 476; BVerwG NVwZ 1986, 758; Starck in: v. Mangoldt/Klein/Starck, Bonner Grundgesetz, 4. Aufl., Art. 3 Rdn. 251) und nicht zur Unwirksamkeit einer sachlich gebotenen Klausel führen.

- 21 c) Die Klägerin ist aus diesem Grund auch nicht gehindert, sich auf die vereinbarte Klausel zu berufen, sondern im Gegenteil verpflichtet, von ihr Gebrauch zu machen, um unnötige Ausgaben zu vermeiden und den haushaltsrechtlichen Vorgaben zur Verwendung ihrer öffentlichen Mittel zu entsprechen.

III.

22 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Klein

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

AG Haldensleben, Entscheidung vom 13.01.2005 - 2 C 721/03 -

LG Magdeburg, Entscheidung vom 21.10.2005 - 1 S 132/05 -