



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 68/17

vom

13. Februar 2019

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13. Februar 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

beschlossen:

Auf die Gegenvorstellung der Beklagten vom 4. Oktober 2018 wird der Wert des Streitgegenstands für das bisherige Verfahren in allen Instanzen unter entsprechender Änderung des Senatsbeschlusses vom 21. September 2018, unter Aufhebung der Streitwertfestsetzungen der Vorinstanzen und unter Zurückweisung des weitergehenden Antrags auf 2.866.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Die Beklagte kaufte mit notariellem Vertrag vom 5. Juli 2006 von der Klägerin für 535.000 € ein Grundstück im Stadtbezirk Kreuzberg von Berlin, das mit einem Erbbaurecht belastet war, dessen Bestandteil das Wohngebäude auf dem Grundstück war, und verpflichtete sich, das Grundstück nur für ihre satzungsmäßigen (gemeinnützigen) Zwecke zu verwenden. Später erwarb sie für 2,6 Mio. € auch das Erbbaurecht. Ohne die nach dem Kaufvertrag über das Erbbaugrundstück erforderliche Zustimmung der Klägerin einzuholen und ohne ihre Pflichten aus dem Kaufvertrag weiterzureichen, gab die Beklagte das Erbbaurecht auf und veräußerte das Grundstück im Juli 2012 an eine Tochtergesellschaft. Diese teilte das Grundstück zum Zweck des Weiterverkaufs in Woh-

nungseigentum auf. Die Klägerin erklärte gegenüber der Beklagten mit Schreiben vom 22. August 2013 den Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag. Sie meint, sie sei aufgrund des Verhaltens der Beklagten zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt. Jedenfalls stehe ihr ein Anspruch auf Zahlung der Wertsteigerung aus der Regelung des Kaufvertrags über die Zustimmung zur Nutzungsänderung zu, die sie mit 2,331 Mio. € beziffert. Sie verlangt mit dem Hauptantrag Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen und mit gestaffelten Hilfsanträgen in dieser Reihenfolge die Rückauflassung des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 535.000 €, die Verurteilung zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von mindestens 2,331 Mio. € nebst Zinsen nach fruchtlosem Ablauf einer vom Gericht zu bestimmenden Frist zur Rückauflassung und weiter hilfsweise Wertersatz für das „Grundstück (Grund und Boden)“ in Höhe von mindestens 2,331 Mio. € nebst Zinsen.

2 Mit dem zur Überprüfung durch den Senat gestellten Beschluss hat der Senat den Streitwert auf 2,331 Mio. festgesetzt. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der Gegenvorstellung, mit der sie geltend macht, der Streitwert entspreche dem Wert des bebauten Grundstücks, den die Parteien übereinstimmend mit 8,3 Mio. € beziffert hätten.

II.

3 Die Gegenvorstellung hat nur teilweise Erfolg.

4 1. Sie ist im Hinblick auf den Ausschluss der Streitwertbeschwerde an einen obersten Gerichtshof des Bundes statthaft (BGH, Beschlüsse vom 30. April 2015 - I ZR 82/13, juris Rn. 3 und vom 29. Juni 2017 - I ZB 90/15, juris Rn. 4).

5 2. Sie ist aber nur zum Teil begründet. Der Wert des Streitgegenstands
ist für den Zeitraum bis zum 21. September 2018 um 535.000 € zu erhöhen.

6 a) Die Festsetzung des Streitgegenstands beruht auf § 45 Abs. 1 Sätze 2
und 3 GKG. Der Haupt- und die Hilfsanträge der Klägerin wären danach zwar
zusammenzurechnen, weil über beide zu entscheiden war und auch entschie-
den worden ist (§ 45 Abs. 1 Satz 2 GKG). Sie betreffen aber denselben Gegen-
stand, weil sie einander ausschließen (vgl. BGH, Beschlüsse vom 16. Dezem-
ber 1964 - VIII ZR 47/63, BGHZ 43, 31, 33 und vom 27. Februar 2003
- III ZR 115/02, NJW-RR 2003, 713). Nach § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG wäre an
sich der Wert des höheren Anspruchs maßgeblich. Das ist hier der Wert des
ersten Hilfsantrags.

7 b) Der Wert einer auf Auflassung eines Grundstücks gerichteten Klage
bestimmt sich zwar nach § 6 ZPO und damit nach dem Wert des Grundstücks
(Senat, Beschluss vom 11. Dezember 1981 - V ZR 49/81, ZIP 1982, 221 f.;
BGH, Beschluss vom 12. September 2000 - X ZR 89/00, NJW-RR 2001, 518).
Dieser Wert beträgt jetzt 8,3 Mio. €, weil das Erbbaurecht nicht mehr besteht
und das Gebäude auf dem Grundstück nunmehr Bestandteil des Grundstücks
ist. Die Klägerin beantragt aber mit dem ersten Hilfsantrag nicht die Rücküber-
tragung des heute bestehenden bebauten Grundstücks, auf die sie bei Wirk-
samkeit des Rücktritts nach § 346 Abs. 1 BGB auch keinen Anspruch hätte,
sondern die Rückübertragung des ursprünglich veräußerten, mit einem Erbbau-
recht belasteten Grundstücks, das ihr bei einem wirksamen Rücktritt gemäß
§ 346 Abs. 1 BGB unter Wiederbelastung mit einem inhaltsgleichen Erbbau-
recht rückübereignet werden müsste (dazu: Senat, Urteil vom 10. Oktober 2008
- V ZR 131/07, BGHZ 178, 182 Rn. 18, 20 f.). Das Gebäude wäre dann nach
§ 12 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG wieder - wie im Zeitpunkt des Verkaufs - Be-
standteil des Erbbaurechts. Dass der Antrag in diesem Sinne zu verstehen ist,

ergibt sich schon aus dem ersten Hilfsantrag, in welchem das zu übereignende Grundstück mit „ehemals verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts ...“ unter anschließend wörtlicher Wiederholung seiner Beschreibung als Kaufgegenstand in dem Kaufvertrag vom 5. Juli 2006 bezeichnet wird. Nur so ist zu erklären, dass die Klägerin den mit dem zweiten Hilfsantrag verlangten Schadensersatz nach vergeblicher Fristsetzung gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 oder 283 BGB, § 255 ZPO mit 2,331 Mio. € ansetzt. Dieser Zusammenhang wird bei dem mit dem dritten Hilfsantrag verlangten Wertersatz ausdrücklich durch den Zusatz „(Grund und Boden)“ hervorgehoben.

- 8 c) Der Wert des ersten Hilfsantrags bemisst sich deshalb entgegen der Ansicht der Beklagten allein nach dem Bodenwert. Dieser beträgt nach dem Vortrag der Klägerin 2.866.000 €. Dieser Betrag bestimmt als der höhere Wert den Streitwert des bisherigen Verfahrens. Die für die verlangte Rückübereignung des mit einem inhaltsgleichen Erbbaurecht wiederbelasteten Grundstücks zu erbringende Gegenleistung, nämlich die Rückzahlung des gezahlten Kaufpreises, bleibt nach ständiger Rechtsprechung außer Betracht (Senat, Beschluss vom 15. April 1999 - V ZR 391/98, MDR 1999, 1022; RGZ 140, 358, 359).

9 d) Nach der Zurückverweisung wird der Streitwert, da allein noch der Hauptantrag anhängig ist, allerdings nur noch 2.331.000 € betragen.

10 e) Der Senat macht von der Möglichkeit Gebrauch, den Wert des Streitgegenstands für alle (bisherigen) Instanzen festsetzen (§ 63 Abs. 3 GKG).

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 18.08.2015 - 19 O 324/14 -
KG, Entscheidung vom 07.02.2017 - 7 U 133/15 -