



OBERLANDESGERICHT HAMM

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

5 U 172/05 OLG Hamm

5 O 195/05 LG Bielefeld

Verkündet am 11.5.2006

██████████, Justizangestellte
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle des Oberlandesgerichts

In dem Rechtsstreit _____

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

-gemeinschaftlich handelnd unter der Bezeichnung „Grundstücksgemeinschaft ██████████
██████████“ -

Kläger und Berufungskläger,

-Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

g e g e n

die [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], gesetzlich vertreten [REDACTED],
[REDACTED], dieser vertreten durch [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], eben-
da,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

-Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Lange, Obernstraße 29 a, 33602 Bielefeld-

hat der 5. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm auf die mündliche Verhandlung vom 11.5.2006 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht [REDACTED], den Richter am Oberlandesgericht [REDACTED] und den Richter am Landgericht [REDACTED]

für Recht erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das am 8.11.2005 verkündete Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Hinsichtlich des erstinstanzlichen Vorbringens der Parteien wird auf das angefochtene Urteil des Landgerichts Bielefeld vom 8.11.2005 (Bl. 100 ff. d.A.) Bezug genommen.

Mit der Berufung wiederholen und vertiefen die Kläger ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie rügen, dass das Landgericht ihre Klage nicht als „derzeit“ unbegründet, sondern ohne jede Einschränkung abgewiesen habe. Für eine Anwendung des § 242 BGB sei kein Raum. Das Landgericht habe in unzulässiger Weise eine Abwägung der beiderseitigen Interessen vorgenommen und dabei die Klägerinteressen einseitig herab gewertet. Die in dem Verlängerungsangebot der Kläger gesetzte Frist zur Annahme hätte, sollte sie tatsächlich unangemessen kurz gewesen sein, in eine angemessene Frist umgedeutet werden müssen. Im Übrigen habe das Landgericht nicht hinreichend zwischen dem Zeitpunkt der Abgabe des Angebots, der Dauer der Annahmefrist und dem Ablaufzeitpunkt der Frist differenziert. Die von dem Landgericht auf den 30.9.2006 festgelegte Erklärungsfrist der Stadt sei rein willkürlich gesetzt und nicht nachvollziehbar. Nach Berufungseinlegung haben die Kläger mit Schreiben vom 27.12.2005 (Bl. 194 d.A.) der beklagten Stadt ein erneutes Angebot auf Verlängerung des Erbbaurechts zu unveränderten Bedingungen bis zum 30.9.2039 unterbreitet und eine Annahmefrist bis zum 30.9.2006 gesetzt.

Die Kläger beantragen,

1. unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Bielefeld -5 O 195/05- vom 8.11.2005 festzustellen, dass infolge Nichtannahme des Angebots der Kläger vom 21.7.2004 zur Verlängerung der bestehenden Erbbaurechte mit allen ihren schuldrechtlichen begleitenden Vereinbarungen vom 28.4.1959/29.10.1959 sowie des Erbbaurechtsvertrags vom 26.2.1971, Urkunde des Notars [REDACTED] in [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/71-, zu unveränderten Bedingungen nach § 27 ErbbauVO bis zum 30.9.2039 die vorgenannten Erbbaurechtsverträge am 30.9.2009 enden und mit Ablauf der vorgenannten Erbbaurechtsverträge die Rechtsfolge des § 27 Abs. 3 ErbbauVO eintritt und die Kläger der Beklagten

bei Erlöschen der Erbbaurechte durch Zeitablauf am 30.9.2009 eine Entschädigung für die Bauwerke nicht zu leisten haben;

hilfsweise:

2. unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Bielefeld -5 O 195/05- vom 8.11.2005 festzustellen, dass bei Erlöschen der Erbbaurechte der Beklagten gemäß Verträgen vom 28.4.1959/29.10.1959 und vom 26.2.1971, Urkunde des Notars [REDACTED] in [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/71-, durch Zeitablauf am 30.9.2009 die Kläger der Beklagten eine Entschädigung für die Bauwerke nicht zu leisten haben;

weiter im Wege der Zwischenfeststellungsklage:

3. festzustellen, dass das Angebot der Kläger vom 21.7.2004 zur Verlängerung der bestehenden Erbbaurechte mit allen ihren schuldrechtlichen begleitenden Vereinbarungen vom 28.4.1959/29.10.1959 sowie des Erbbaurechtsvertrags vom 26.2.1971, Urkunde des Notars [REDACTED] in [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/71-, zu unveränderten Bedingungen nach § 27 ErbbauVO bis zum 30.9.2039 eine Frist zur Annahme dieses Angebots durch die Stadt Bielefeld in Lauf gesetzt hat;

weiter hilfsweise:

4. festzustellen, dass das Angebot der Kläger vom 21.7.2004 zur Verlängerung der bestehenden Erbbaurechte mit allen ihren schuldrechtlichen begleitenden Vereinbarungen vom 28.4.1959/29.10.1959 sowie des Erbbaurechtsvertrags vom 26.2.1971, Urkunde des Notars [REDACTED] in [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/71-, zu unveränderten Bedingungen nach § 27 ErbbauVO bis zum 30.9.2039 in Lauf gesetzte Frist zur Annahme dieses Angebots abgelaufen ist;
5. festzustellen, dass das Angebot der Kläger vom 21.7.2004 zur Verlängerung der bestehenden Erbbaurechte mit allen ihren schuldrechtlichen begleitenden Vereinbarungen vom 28.4.1959/29.10.1959 sowie des Erbbaurechtsvertrags vom 26.2.1971, Urkunde des Notars [REDACTED] in [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/71-, zu unveränderten Bedingungen nach § 27 ErbbauVO bis zum 30.9.2039 in Lauf gesetzte Frist zur Annahme dieses Angebots am 30.9.2006 endet;

weiter hilfsweise:

6. dass das Angebot der Kläger vom 21.7.2004 zur Verlängerung der bestehenden Erbbaurechte mit allen ihren schuldrechtlichen begleitenden Vereinbarungen vom 28.4.1959/29.10.1959 sowie des Erbbaurechtsvertrags vom 26.2.1971, Urkunde des Notars [REDACTED] in [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/71-, zu unveränderten Bedingungen nach § 27 ErbbauVO bis zum 30.9.2039 in Lauf gesetzte Frist zur Annahme dieses Angebots an einem nach Ermessen des Gerichts noch zu bestimmenden Endzeitpunkt endet;

weiter hilfsweise:

7. festzustellen, dass bei Nichtannahme des Angebots vom 21.7.2004 durch die Beklagte bis zu dem vom Gericht nach Ziffer 6. bestimmten Zeitpunkt die Kläger der Beklagten ein bei Beendigung der Erbbaurechte durch Zeitablauf eine Entschädigung für Bauwerke nicht zu leisten haben;

weiter hilfsweise:

8. festzustellen, dass bei Nichtannahme des Angebots vom 21.7.2004 durch die Beklagte bis heute die Kläger der Beklagten ein bei Beendigung der Erbbaurechte durch Zeitablauf eine Entschädigung für Bauwerke nicht zu leisten haben;

weiter hilfsweise:

9. a) festzustellen, dass das Angebot der Kläger vom 27.12.2005 zur Verlängerung der bestehenden Erbbaurechte mit allen ihren schuldrechtlichen begleitenden Vereinbarungen vom 28.4.1959/29.10.1959 sowie des Erbbaurechtsvertrages vom 26.2.1971, Urkunde des Notars [REDACTED] in [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/71-, zu unveränderten Bedingungen nach § 27 ErbbauVO bis zum 30.9.2039 eine Frist zur Annahme dieses Angebots durch die Stadt Bielefeld in Lauf gesetzt hat;
9. b) festzustellen, dass das Angebot der Kläger vom 27.12.2005 zur Verlängerung der bestehenden Erbbaurechte mit allen ihren schuldrechtlichen begleitenden Vereinbarungen vom 28.4.1959/29.10.1959 sowie des Erbbaurechtsvertrages vom 26.2.1971, Urkunde des Notars [REDACTED] in [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/71-, zu unveränderten Bedingungen nach § 27 ErbbauVO bis zum 30.9.2039 in Lauf gesetzte Frist zur Annahme dieses Angebots am 30.9.2006 endet;

9. c) festzustellen, dass das Angebot der Kläger vom 27.12.2005 zur Verlängerung der bestehenden Erbbaurechte mit allen ihren schuldrechtlichen begleitenden Vereinbarungen vom 28.4.1959/29.10.1959 sowie des Erbbaurechtsvertrages vom 26.2.1971, Urkunde des Notars [REDACTED] in [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/71-, zu unveränderten Bedingungen nach § 27 ErbbauVO bis zum 30.9.2039 in Lauf gesetzte Frist zur Annahme dieses Angebots an einem nach Ermessen des Gerichts zu bestimmenden Zeitpunkt endet;
9. d) festzustellen, dass bei Nichtannahme des Angebots vom 27.12.2005 durch die Beklagte bis zu dem festgestellten Ablauf der Annahmefrist die Kläger der Beklagten bei Beendigung der Erbbaurechte eine Entschädigung für Bauwerke nicht zu leisten haben.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens verteidigt sie das angefochtene Urteil. Sie wiederholt ihre Auffassung, wonach die Kläger mit dem Schreiben ihres Bevollmächtigten vom 13.12.2004, mit dem sie eine Anpassung des Erbbauzinses verlangen, ihr voran gegangenes Angebot auf Verlängerung widerrufen hätten. Spätestens mit Einleitung des auf Erhöhung des Erbbauzinses gerichteten Schiedsverfahrens mit Schriftsatz vom 11.2.2005 sei ein Widerruf des Verlängerungsangebotes erfolgt. Ausweislich ihres Verlängerungsangebots vom 21.7.2004 und der dort enthaltenen Annahmefrist zum 31.1.2005 hätten die Kläger keinen über diesen Zeitpunkt hinaus gehenden Bindungswillen gehabt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze einschließlich deren Anlagen ergänzend Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung ist in der Sache nicht begründet.

1. a) Anträge zu 1. – 8.

Hinsichtlich der Anträge zu 1. – 8. fehlt es bereits an einem Feststellungsinteresse der Kläger im Sinne des § 256 Abs. 1 ZPO und damit an der Zulässigkeit der Klage.

Nach § 256 Abs. 1 ZPO kann Klage u.a. auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses erhoben werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, dass das Rechtsverhältnis durch richterliche Entscheidung alsbald festgestellt wird. Ein solches rechtliches Interesse besteht, wenn dem Recht oder der Rechtslage des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit dadurch droht, dass der Beklagte ein Recht des Klägers ernstlich bestreitet oder er sich eines Rechts gegen den Kläger berühmt, und wenn das erstrebte Urteil infolge seiner Rechtskraft geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen (BGH NJW 1986, 2507; Zöller/Greger § 256 Rdnr. 7). Dieses Feststellungsinteresse muss bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung bestehen (Zöller/Greger § 256 Rdnr. 7 c). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

Die Kläger wollen mit ihrem Hauptantrag festgestellt wissen, dass ihr Angebot vom 21.7.2004 die Rechtsfolgen des § 27 Abs. 3 Satz 1 ErbbauVO herbeigeführt hat, sie also bei Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses für die auf den Erbbaugrundstücken errichteten Bauwerke nicht entschädigungspflichtig sind. Auch die weiteren (hilfsweisen) Anträge zu 2. – 8. haben die Feststellung von Rechtsfolgen zum Gegenstand, die an das Angebot vom 21.7.2004 anknüpfen. Die beklagte Stadt stellt den Eintritt jeglicher Rechtsfolgen aufgrund des Angebots vom 21.7.2004 angesichts seines Abgabzeitpunktes, seiner Befristung und des wenige Monate später eingeleiteten Schiedsverfahrens auf Erhöhung des Erbbauzinses in Abrede. Sie verneint also den Eintritt der durch § 27 Abs. 3 Satz 1 ErbbauVO vermittelten Rechtswirkungen und damit das Entfallen einer Entschädigungspflicht.

Ein danach grundsätzlich bestehendes rechtlich schützenswertes Interesse der Kläger, das Entfallen einer Entschädigungspflicht nach Maßgabe der Anträge zu 1. – 8. durch Urteil feststellen zu lassen, ist allerdings zwischenzeitlich entfallen. Ein antragsgemäßes Urteil wäre nicht geeignet, eine Unsicherheit hinsichtlich des Rechtszustandes zu

beseitigen, wie es § 256 Abs. 1 ZPO erfordert. Denn mit Abgabe ihres weiteren Angebotes auf Verlängerung des Erbbaurechts vom 27.12.2005 haben die Kläger schon nach ihrem eigenen Verständnis eine neue Rechtslage schaffen wollen. Erklärtermaßen haben sie mit dem erneuten Verlängerungsangebot dem angefochtenen landgerichtlichen Urteil und dem dort genannten Datum für die Befristung eines Angebots Rechnung tragen wollen. Die Folgen des Angebots vom 27.12.2005 hängen von seiner Annahme ab. Nimmt die Beklagte dieses (spätere) Angebot an, so ist das (frühere) Angebot vom 21.7.2004 hinfällig. Ob dieser Fall eintreten wird, ist derzeit nicht bekannt. Die Kläger haben erklärt, sich bis zum 30.9.2006 an dieses Angebot gebunden zu halten. Insoweit besteht unter Umständen noch bis zum Ablauf dieser Frist hinsichtlich des Angebotes vom 27.12.2005 ein Schwebezustand. Allein die aus der Annahme oder Nichtannahme des späteren Angebotes folgende Rechtsbeziehung ist nunmehr für die Parteien von Bedeutung. Deshalb ist ein Urteil nach Maßgabe einer der Anträge zu 1. – 8. nicht geeignet, eine Gefahr der Unsicherheit im Rechtsverhältnis zwischen den Parteien zu beseitigen.

Das Interesse an einer Feststellung nach einem der Anträge zu 1. – 8. ist damit entfallen.

b) Anträge zu 9.

Die nunmehr von den Klägern ergänzend gestellten Feststellungsanträge sind ebenfalls nicht zulässig, § 256 Abs. 1 ZPO.

Die Feststellungsklage nach § 256 Abs. 1 ZPO steht nicht zur Feststellung der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit von Willenserklärungen oder sonstigen Rechtshandlungen zur Verfügung; auch Tatsachen, Vorfragen oder Elemente eines Rechtsverhältnisses können nicht zum Gegenstand einer Feststellungsklage gemacht werden (BGH NJW 2003, 511, 512; BGH NJW-RR 1992, 252; BGH NJW 1990, 911; BGH NJW 1984, 1556).

Dies aber ist hier der Fall. Sämtliche zu 9. formulierten Feststellungsanträge knüpfen an das Verlängerungsangebot der Kläger vom 27.12.2005 an. Tatsächlich wird mit diesen Anträgen nicht gemäß § 256 ZPO die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses begehrt, sondern es sollen einzelne rechtliche Vorfragen im Zusammenhang mit dem neuen Angebot geklärt werden, nämlich das wirksame Inlauf-

setzen einer Frist zur Annahme des Angebots (Antrag zu 9. a), die Feststellung des Ablaufs der Frist zur Annahme des Angebots (Antrag zu 9. b und c) sowie die Rechtsfolgen bei Nichtannahme des Angebots (Antrag zu 9. d). Erst nach Ablauf der gesetzten Frist und der dann durch Annahme oder Nichtannahme des Angebotes begründeten Rechtslage kann ein rechtliches Interesse an der Feststellung der dann eingetretenen Rechtswirkungen bestehen.

c) Im Hinblick auf die danach zwischen den Parteien in der Sache nicht geklärte Rechtslage weist der Senat darauf hin, dass die Auffassung des Landgerichts hinsichtlich des Zeitpunkts der Abgabe eines Verlängerungsangebotes nach § 27 Abs. 3 Satz 1 ErbbauVO Bedenken begegnet. § 27 Abs. 3 Satz 1 ErbbauVO enthält keine Beschränkung im Hinblick auf ein als zu früh empfundenes Angebot, so dass auch für die von dem Landgericht vorgenommene Interessenabwägung kein Raum ist.

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

3. Gründe für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 543 Abs. 2 ZPO).

Ausgefertigt

Hamm, den 14. JUNI 2006

der Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
des Oberlandesgerichts

