
Datum: 27.10.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 22 U 122/13
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:1027.22U122.13.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 011 O 294/12
Schlagworte: Erbbaurecht, Heimfall, Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung, Erbbauzins
Normen: ErbbauRG § 2 Nr. 4; ErbbauRG § 9 Abs. 4
Leitsätze:

Heimfallklauseln gemäß § 2 Nr. 4 ErbbauRG, die an die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts anknüpfen, müssen wegen § 9 Abs. 4 ErbbauRG grundsätzlich einschränkend ausgelegt werden, soweit es um Zwangsmaßnahmen geht, die ausschließlich vom Grundstückseigentümer wegen rückständiger Erbbauzinsen betrieben werden. Auch in diesem Fall setzt der Heimfallanspruch grundsätzlich einen Erbbauzinsrückstand in Höhe zweier Jahresbeträge voraus.

Tenor:

Die Kosten des Berufungsverfahrens und des Vergleichs vom 25.09.2014 werden der Klägerin auferlegt.

Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird im Anschluss an den Senatsbeschluss vom 07.11.2013 (Bl. 345 der Akten) endgültig auf bis zu 650.000 € festgesetzt.

Gründe :

1

2

Gemäß Ziffer 9. des Vergleichs vom 25.09.2014 ist durch Beschluss unter Anwendung der Grundsätze des § 91a ZPO über die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs zu entscheiden, also nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes. Der Vergleichsinhalt bildet nicht den Maßstab der Kostenverteilung.

Es entspricht billigem Ermessen, der Klägerin die Kosten des Berufungsverfahrens und des Vergleichs aufzuerlegen, da ihre Berufung nach Auffassung des Senats vollumfänglich unbegründet war. Das Landgericht hat zu Recht die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. 3

1. Die Begründetheit der Widerklage folgt daraus, dass die Beklagte mit Schreiben vom 12.09.2012 wirksam das Ankaufsrecht gemäß § 11 des Erbbaurechtsvertrags vom 11.09.2002 ausgeübt hat, wodurch ein Kaufvertrag der Parteien über die Flurstücke ##1, ##2 und ##3 zustande kam mit der Folge eines entsprechenden Übereignungsanspruchs der Beklagten gemäß § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB. Zur näheren Begründung wird auf die ebenso sorgfältigen wie überzeugenden Ausführungen des Landgerichts im angefochtenen Urteil Bezug genommen. Ergänzend ist festzuhalten, dass hinsichtlich der nicht vom Erbbaurecht erfassten Flurstücke ##2 und ##3 lediglich ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht bestand, was im Ergebnis jedoch keine Rolle spielt. 4

2. Der Senat teilt auch die Ansicht des Landgerichts, dass die auf Übertragung des Erbbaurechts an die Klägerin gerichtete Klage unbegründet war, da die Klägerin nicht berechtigt war, den Heimfall gemäß § 10 Abs. 1 des Erbbaurechtsvertrags geltend zu machen. 5

a) Das Landgericht hat bereits zu Recht auf § 9 Abs. 4 ErbbauRG hingewiesen. Nach dieser unabdingbaren Vorschrift, die auch in § 10 Abs. 1 c) des Erbbaurechtsvertrags Niederschlag gefunden hat, kann Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins einen Heimfallanspruch nur begründen, wenn der Rückstand mindestens die Höhe zweier Jahresbeträge erreicht, was vorliegend nicht annähernd der Fall war. 6

Vor diesem Hintergrund müssen Heimfallklauseln, die sich auf die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts beziehen, nach Ansicht des Senats grundsätzlich einschränkend ausgelegt werden, soweit es um Zwangsmaßnahmen geht, die – wie hier – ausschließlich vom Grundstückseigentümer wegen rückständiger Erbbauzinsen betrieben werden. Es wird in dieser Konstellation grundsätzlich dabei bleiben müssen, dass der Heimfallanspruch einen Erbbauzinsrückstand in Höhe zweier Jahresbeträge voraussetzt. Ansonsten wäre es nämlich für den Grundstückseigentümer ein Leichtes, § 9 Abs. 4 ErbbauRG zu umgehen und schon wegen geringerer Zahlungsrückstände den Heimfall zu erreichen bzw. den Erbbauberechtigten entgegen der Wertung des § 9 Abs. 4 ErbbauRG mit der scharfen Heimfalldrohung zu Zahlungen zu bewegen. Insbesondere bei einer Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Erbbauberechtigten ist die Anordnung der Zwangsversteigerung bzw. -verwaltung ohne Weiteres zu erreichen. 7

Den Schutzzweck von Heimfallklauseln der genannten Art lässt die hier vertretene Ansicht unberührt: Bei einer ausschließlich vom Grundstückseigentümer wegen rückständiger Erbbauzinsen betriebenen Zwangsmaßnahme besitzt deren Anordnung weder eine eigenständige Aussagekraft über die Zahlungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit des Erbbauberechtigten, noch droht der Zugriff eines Dritten auf das Erbbaurecht. 8

Nach dem Gesagten war die Klägerin schon deshalb nicht heimfallberechtigt, weil der Erbbauzinsrückstand der Beklagten nicht die Höhe zweier Jahresbeträge erreicht hatte. 9

- b) Im Übrigen spricht Vieles dafür, dass die mit Schreiben vom 23.10.2012 erfolgte Ausübung des vermeintlichen Heimfallrechts – wie bereits vom Landgericht angenommen – treuwidrig war, weil spätestens das Weiterbetreiben der Zwangsverwaltung nach der Zahlung der Klägerin vom 28.08.2012 verfahrensfremden Zwecken gedient haben dürfte. Mit besagter Zahlung waren die Zahlungsrückstände, deretwegen die Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden war, bereits getilgt. Es ist nicht anzunehmen, dass die Klägerin das Zwangsverwaltungsverfahren anschließend weiterbetrieben hat, um etwaige offene Verfahrenskosten beizutreiben. Es war nämlich klar und auch der Klägerin bekannt, dass das Erbbaurecht in absehbarer Zeit keine Erträge abwerfen würde. Ob die Klägerin das Verfahren aufrechterhalten wollte, um den Heimfall zu provozieren, wofür Einiges spricht, oder um eine Sicherung des Gebäudes zu erreichen, kann dahinstehen, da jedenfalls der Sinn und Zweck der Zwangsverwaltung, nämlich die Forderungsbefriedigung über die Erträge des Verwaltungsobjekts, ersichtlich keine Rolle mehr spielte, sofern dieser Zweck die Klägerin überhaupt jemals motiviert haben sollte. Insbesondere die Vorschusszahlungen der Klägerin vom 27.09. und 12.10.2012 belegen die Zweckentfremdung des Zwangsverwaltungsverfahrens. Die Vorschüsse hätte wohl kein wirtschaftlich denkender Gläubiger in der Situation der Klägerin eingezahlt (außer eben mit Blick auf den Heimfall). Hätte die Klägerin die Vorschüsse nicht gezahlt, wäre das Verfahren voraussichtlich gemäß § 161 Abs. 3 ZVG aufgehoben worden (s. Bl. 48, 67 der Beiakte AG Rheine 12 L 3/12). 10
- c) Schließlich hätte einer Verurteilung der Beklagten zur Übertragung des Erbbaurechts auch ihr Anspruch auf Übereignung des Erbbaugrundstücks entgegengestanden, der durch die zeitlich frühere, wirksame Ausübung des Ankaufsrechts der Beklagten entstanden war (s.o.). Das Landgericht hat hierzu zutreffend ausgeführt, dass die Durchführung des Ankaufs *und* des Heimfalls zu einem Rollentausch der Parteien führen würde, der nicht dem Sinn und Zweck der §§ 10 f. des Erbbaurechtsvertrags entspräche. Die Beklagte würde Eigentümerin des Grundstücks, die Klägerin Erbbauberechtigte. Die §§ 10 f. des Erbbaurechtsvertrags hingegen zielen auf eine Zusammenführung von Eigentum und Erbbaurecht in der Hand einer Partei ab, mit der Folge einer freien Verfügungsmacht dieser Partei über das Grundstück. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Klägerin überhaupt ein sachliches Interesse daran gehabt hätte, das Erbbaurecht zu erwerben, ohne das Eigentum am Erbbaugrundstück zu behalten. Die Konkurrenz zwischen den wechselseitigen Forderungen der Parteien wäre bei einer streitigen Entscheidung nach der Priorität der Rechtsausübung, also zugunsten der Beklagten aufzulösen gewesen, wobei die Klägerin nach dem oben Gesagten ohnehin kein Heimfallrecht hatte und daher tatsächlich keine Konkurrenzsituation bestand. 11