

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 143/72

URTEIL

Verkündet am
24. Mai 1973
Horn,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Harald S [REDACTED], B [REDACTED],
N [REDACTED]allee [REDACTED]

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Frau Margarete L [REDACTED] geb. B [REDACTED],
2. Frau Ingrid S [REDACTED] geb. L [REDACTED],
beide in B [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt
Prof. Dr. h.c. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Mai 1973 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt und die Richter Erbel, Schmidt, Meise und Dr. Recken

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 12. Mai 1972 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte war Eigentümer eines Grundstücks in B[REDACTED]. Er ließ es in neun Trennstücke aufteilen und verkaufte sie an verschiedene Erwerber, mit denen er Architekten- und Betreuungsverträge abschloß.

Die Kläger erwarben das Grundstück Nr. 4, das durch die Grundstücke Nr. 5 und Nr. 6 von der L[REDACTED]straße getrennt ist. In den notariellen Verträgen mit den Klägern und den Erwerbern der Trennstücke Nr. 5 und Nr. 6 wurde festgelegt, daß auf gemeinsame Kosten der Erwerber an der östlichen Grenze ihrer Grundstücke von der L[REDACTED]-

- 3 -

straße aus ein 4 m breiter Weg angelegt werde, der diesen drei Grundstücken als Zugang und Zufahrt dienen solle. Die Erwerber der Trennstücke Nr. 5 und 6 ließen im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten eintragen. Die drei Erwerber erteilten in den notariellen Verträgen dem Beklagten die unwiderrufliche Vollmacht, sämtliche für die Errichtung der geplanten Häuser und die Herstellung aller Außenanlagen erforderlichen Aufträge zu erteilen.

Als das Haus der Kläger, das als erstes gebaut wurde, im Jahre 1963 fertig war, ließ der Beklagte einen vorläufigen 4 m breiten Zufahrtsweg von der L. ■■■■-straße zu deren Grundstück anlegen. Die Kosten im Betrage von 7.000 DM bezahlten die Kläger; sie wurden ihnen von den Erwerbern der beiden anderen Grundstücke später anteilig erstattet.

Um das tiefer als die drei Grundstücke Nr. 4 - 6 gelegene, an diese angrenzende fremde Grundstück "Straße zum L. ■■■■ Nr. ■■■■" vor abfließendem Wasser zu schützen, ließ der Beklagte entlang der Grenze zu diesem Grundstück das Fundament für eine später nach Erstellung aller drei Häuser zu errichtende Stützmauer aus Stahlbeton herstellen. Nachdem auch die Grundstücke Nr. 5 und 6 im Jahre 1965 bebaut waren, ließ der Beklagte, um die Kosten der Stützmauer von etwa 27.000 DM zu vermeiden, entlang dem tiefer gelegenen Grundstück - entgegen dem ausdrücklichen Widerspruch der Kläger - eine 2,50 m breite Böschung anlegen. Diese verbreitert sich vor dem Grundstück der Kläger soweit, daß die Breite des Zufahrtswegs dort statt der vorgesehenen 4 m nur noch wenige Zentimeter beträgt. Unter Einbeziehung eines 1,50 m breiten Streifens des



Nachbargrundstücks Nr. 5, den dessen Eigentümer zur Verfügung stellte, ließ der Beklagte einen 3 m breiten Zufahrtsweg zum Grundstück der Kläger herstellen, der über einen Teil des Nachbargrundstücks verläuft, für den die Kläger kein dingliches Wegerecht haben. Er wird häufig durch Kraftwagen der Grundstücksnachbarn und deren Besucher verstellt, was zu Unzuträglichkeiten führt. Das eingebaute Fundament für die vorgesehen gewesene Stützmauer ist durch die angelegte Böschung zugeschüttet.

Mit der Klage haben die Kläger beantragt, den Beklagten zu verurteilen, entlang der Grenze der drei Grundstücke einen 4 m breiten Weg zur L[REDACTED]straße anzulegen.

Der Beklagte hat eine dahingehende Verpflichtung bestritten, sich auch auf Verjährung berufen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Kammergericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Kläger bitten, erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

Die Parteien streiten darum, ob der Beklagte den Klägern verpflichtet ist, eine dem eingetragenen Wegerecht entsprechende, 4 m breite Zufahrt entlang der Grenze der drei Grundstücke anzulegen.

I.

Das Berufungsgericht entnimmt diese Verpflichtung dem notariellen Vertrag der Parteien vom 11. August 1961. Es verkennt nicht, daß der Vertrag nicht ausdrücklich eine dahingehende Verpflichtung enthält. Sie ergibt sich seiner Ansicht nach jedoch aus der nach §§ 133, 157 BGB vorzunehmenden Auslegung des Vertrags, wenn man auf dessen Sinn und Zweck, den Willen der Parteien sowie deren beiderseitige Interessen abstellt.

II.

Die Revision greift diese Auslegung des Vertrags ohne Erfolg an.

1. Ihre Erwägung, der Beklagte habe sich, da er Architekt und kein Bauunternehmer sei, nicht zu einer ihm fremden Leistung verpflichten wollen, geht fehl. Das Berufungsurteil stellt fest, daß der Beklagte den Weg planen und ausführen lassen soll, also auch die dafür erforderlichen Bauaufträge zu erteilen hat. Die Übernahme einer solchen Verpflichtung durch den Beklagten erscheint nach der Interessenlage durchaus sachgerecht und naheliegend. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist keineswegs unmöglich, wie die Revision irrig meint.

2. Um die notwendigen Bauaufträge namens der drei Grundstückseigentümer erteilen zu können, hat sich der Beklagte von ihnen Vollmachten erteilen lassen. Der Unwiderruflichkeit dieser Vollmachten entnimmt das Berufungsgericht, daß die Anlegung des Weges ausschließlich

dem Beklagten übertragen war. Diese Vereinbarung hatte den Sinn, daß die Anlegung des Weges nicht den ungleich daran interessierten drei Anliegern überlassen bleiben, sondern allein in der Hand des Beklagten liegen sollte. Diese Regelung entsprach vor allem dem Interesse der Kläger, deren Grundstück am Ende des Weges liegt und die deshalb besonders stark auf die Zufahrt angewiesen sind. Die Bereitschaft des Beklagten zur Übernahme dieser Verpflichtung ergibt sich daraus, daß er die Trennstücke verkaufen und von den Erwerbern die Architektenaufträge erhalten wollte. Das rechtfertigt die Auslegung des Berufungsgerichts, daß der Beklagte die Anlegung der für die Trennstücke Nr. 4, 5 und 6 unerläßlichen Zufahrt übernommen hat.

3. Die Ansicht der Revision, die Verpflichtung des Beklagten, die Zufahrt herzustellen, sei jedenfalls im Wege der privaten Schuldübernahme von ihm auf die Eigentümer der drei Grundstücke übergegangen, findet in den notariellen Verträgen keine Grundlage. Zwar heißt es in Teil B § 5 Abs. 1 des notariellen Vertrags, an der östlichen Grenze der Trennstücke Nr. 5 und 6 werde als Zufahrt auf gemeinsame Kosten der Erwerber der drei Trennstücke ein 4 m breiter Weg angelegt werden. Von einer Verpflichtung der drei Erwerber, selbst diesen Weg anzulegen oder zu veranlassen, daß er angelegt wird, ist darin jedoch nicht die Rede. § 5 Abs. 1 enthält nur die Feststellung, daß der Weg angelegt werde. Das wird deutlich bei einem Vergleich seines Wortlauts mit dem der folgenden Absätze, die die "Verpflichtung" enthalten, die für den Weg vorgesehene Fläche nicht zu bebauen, den Weg gemeinschaftlich zu unterhalten und zu reinigen, sowie zu dulden, daß der Weg begangen und befahren wird. Eine Verpflichtung, den Weg auch anzulegen, ist nicht aufgeführt.

III.

Die Revision meint weiter, die Kläger könnten vom Beklagten die Anlage der Zufahrt auch deshalb nicht verlangen, weil diese Leistung dem Beklagten unmöglich sei; sie rügt, das Berufungsgericht habe den Beweisantrag übergangen, daß die Eigentümer der Grundstücke Nr. 5 und 6 dem Beklagten die Anlage des Weges verbieten.

Mit diesem Einwand hat sich das Berufungsgericht befaßt. Es stellt zutreffend darauf ab, daß die dem Beklagten von den drei Eigentümern erteilten Vollmachten fortbestehen und daß die Eigentümer der Grundstücke Nr. 5 und 6 auch dem Beklagten verpflichtet sind, die Anlage des geplanten 4 m breiten Weges an der östlichen Grenze ihrer Grundstücke zu dulden. Erforderlichenfalls ist es Sache des Beklagten, seinen Anspruch gegen diese beiden Grundstückseigentümer gerichtlich durchzusetzen.

IV.

Die in § 12 des Architektenvertrags der Parteien vom 28. März 1963 vorgesehene zweijährige Verjährungsfrist läßt das Berufungsgericht mit Recht nicht eingreifen, weil der Klaganspruch sich nicht aus dem Architektenvertrag, sondern aus dem notariellen Vertrag der Parteien vom 11. August 1961 ergibt. Dem Berufungsgericht ist zuzustimmen, daß der eingeklagte Erfüllungsanspruch der Kläger in 30 Jahren verjährt.

V.

Nach § 97 ZPO hat der Beklagte die Kosten seiner unbegründeten Revision zu tragen.

Vogt

Erbel

Schmidt

Meise

Recken