

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VZR 116/73

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

17. Januar 1975

H i r t h ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Zimmermanns Anton I [REDACTED] ,
 2. der Frau Katharina I [REDACTED] ,
- beide in P [REDACTED] -W [REDACTED] , B [REDACTED] weg [REDACTED] ,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] .

g e g e n

Firma Ing. H. P [REDACTED] G m b H , vertreten durch die
Geschäftsführer Dr. Dr. Wolf P [REDACTED] und Edeltraud P [REDACTED] ,
M [REDACTED] , K [REDACTED] -H [REDACTED] -Straße [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Bayerischen Oberlandesgerichts München vom 13. April 1973 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte Gesellschaft bestellte den Klägern durch notariellen Vertrag vom 6. Juli 1960

"an dem Grundbesitz Gemarkung P [REDACTED]
Fl.Nr. 639/31, Bauplatz mit ca 576 qm,
Fl.Nr. 639/32, Bauplatz mit ca 573 qm
.. ein Erbbaurecht .. zur Errichtung
eines Wohnhauses samt Nebengebäuden."

Die Kläger wurden im Erbbaugrundbuch als Berechtigte eingetragen. Das Bestandsverzeichnis des Grundbuchs nimmt Bezug auf die Eintragungsbewilligung des Bestellungsvertrages; die Bewilligung verweist auf den vorstehenden

- 3 -

vertraglichen Inhalt des Rechts.

Die Kläger haben die Parzelle 639/32 bebaut. Sie wollen nunmehr auch auf der Nachbarparzelle ein Wohnhaus errichten. Die Beklagte ist damit nicht einverstanden. Die Parteien streiten darüber, ob sie im Verträge von 1960 - übereinstimmend - je ein Recht zur Errichtung eines Wohnhauses an beiden Parzellen oder ein ("Gesamt-") Recht an der Grundfläche beider Parzellen zur Errichtung eines Wohnhauses oder zur Errichtung zweier Wohnhäuser begründen wollten.

Das Landgericht ist zu der Überzeugung gelangt, daß die Kläger nach dem Willen der Vertragsparteien ein Recht zur Bebauung beider belasteter Grundstücke mit je einem Wohnhaus haben sollten. Es hat festgestellt,

"daß das Grundstück der Gemarkung P [REDACTED] Fl.St.Nr. 639/31, eingetragen ..., mit einem Erbbaurecht zugunsten der Kläger belastet ist, das diese berechtigt, darauf ein Wohnhaus samt Nebengebäuden zu errichten."

Mit der Berufung hat die Beklagte um Klageabweisung gebeten; die Kläger haben die Zurückweisung des Rechtsmittels beantragt. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des ersten Urteils; die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.



Entscheidungsgründe

Der Berufungsrichter ist der Auffassung, der Vertrag von 1960 sei nicht eindeutig. Daher müsse unter Beachtung des Gesamtverhaltens der Beteiligten vor, bei und nach seinem Abschluß durch Auslegung ermittelt werden, ob die Parteien ein Gesamtrecht an beiden Parzellen zur Errichtung eines Wohnhauses oder je ein Erbbaurecht an jeder Parzelle mit dieser Befugnis begründen wollten. Er ist zu dem Schluß gelangt, die Parteien hätten ein einheitliches Recht an beiden Grundstücken zur Errichtung e i n e s Hauses gewollt.

Der Senat kann die Einwände der Revision gegen diese Auffassung des Berufungsrichters nicht prüfen: es muß bei der Abweisung der Klage schon deswegen bewenden, weil sie auf Feststellung eines bestehenden und nicht, auch nicht hilfsweise, auf Verschaffung eines dem Vertrage von 1960 entsprechenden Rechts gerichtet war und eine Erbbauberechtigung, wie sie vom Landgericht festgestellt worden ist, nicht zur Entstehung gelangt ist.

Das Erbbaurecht entsteht durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch (§ 11 ErbbRVO, § 873 BGB). Daher beschränken sich Inhalt und Umfang des Rechts, auch wenn die Einigung darüber hinaus gehen sollte, auf den Inhalt der Grundbucheintragung, Maßgeblich für deren Auslegung ist nach ständiger Rechtsprechung des Senats (BGH LM Nr. 4, 5 zu § 1018 BGB für die Dienstbarkeit; BGHZ 47, 190, 195 für das Erbbaurecht) wegen der Zweckbestimmung des Grundbuchs, über bestehende dingliche

Rechte jedem Gutgläubigen und jedem der unbestimmten Rechtsnachfolger und Rechtsverpflichteten eindeutige Auskunft zu geben, was Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eintrags und der darin in Bezug genommenen Unterlagen ergeben. Da es sich bei Grundbucheintragungen nicht um Individualerklärungen handelt, ist die Entstehungsgeschichte der Eintragung unerheblich, wenn sie nicht aus den Eintragungsunterlagen erkennbar wird. Auch andere Umstände dürfen zur Ermittlung von Inhalt und Umfang des Rechts nur herangezogen werden, soweit sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH WM 1958, 759).

Diese Rechtsbedeutung der Grundbucheintragung hat zur Folge, daß sie vom Revisionsrichter selbständig auszulegen ist: Im vorliegenden Falle kann ein unbefangener Leser der Eintragung und der in Bezug genommenen Beschreibung des Rechts im Vertrage der Parteien nicht entnehmen, daß die Kläger das Recht haben, zwei Wohnhäuser samt Nebengebäuden auf den beiden Parzellen zu errichten. Beide Tatrichter sind zu ihren einander entgegengesetzten Auffassungen über den Vertragswillen der Parteien auch nicht auf Grund des Grundbuchs und der darin in Bezug genommenen Unterlagen, sondern unter Zuhilfenahme der Entstehungsgeschichte gelangt, für welche das Grundbuch nichts ergibt. Entgegen der Meinung der Revision besagt der Umstand, daß beide Parzellen im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs wie im Eingang des Bestellungsvertrages als "Bauplatz" bezeichnet werden, nicht schon, daß auf beiden je ein Wohnhaus oder auf der Gesamtfläche zwei Häuser errichtet werden dürften; ohne Kenntnis des Vertragswillens muß der

unbefangene Leser des Grundbuchs davon ausgehen, daß die Kläger das Recht haben, auf den beiden rechtlich selbständigen, benachbarten und zum "Grundbesitz" zusammengefaßten Grundstücken e i n Wohnhaus zu bauen.

Die vor dem Senat erörterte Frage, ob in dem Klageantrage auf Feststellung einer bestehenden Berechtigung als ein Weniger der Antrag auf Verurteilung zur Verschaffung dieser Berechtigung nach Maßgabe des Vertrags von 1960 gesehen werden könne, ist zu verneinen. Es handelt sich um zwei der Qualität nach unterschiedliche Begehren. Die Abweisung der Feststellungsklage besagt daher nichts darüber, ob der Vertrag der Parteien darauf gerichtet ist, ein Recht der Kläger zum Bau eines zweiten Hauses zu begründen.

Hill

Mattern

Dr. Grell

von der Mühlen

Dr. Eckstein