

2

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 1018; PrBergG § 148

Zur Auslegung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Bergwerkseigentums, die belasteten Grundstücke ohne Ersatzpflicht "durch Abbau des Grubenfeldes, Betrieb bergbaulicher Anlagen unter und über Tag durch Einwirkungen über das Maß des § 906 BGB hinaus beschädigen" zu dürfen.

BGH, Urt. v. 14. Juli 1978 - V ZR 119/76 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 119/76

URTEIL

Verkündet am

14. Juli 1978
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der Sekretärin Elke Heide F [REDACTED] geb. C [REDACTED],
V [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],
2. des Architekten Paul Karl Otto F [REDACTED], ebenda,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Hausfrau Emilie S [REDACTED] geb. C [REDACTED],
D [REDACTED] straße [REDACTED] W [REDACTED],
2. die Hausfrau Luise G [REDACTED] geb. C [REDACTED], ebenda,
3. den Bauingenieur Karl Hans Ulrich S [REDACTED],
T [REDACTED] weg [REDACTED], M [REDACTED]-L [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelfer der Beklagten:

Notar Wilhelm G [REDACTED], H [REDACTED] straße [REDACTED], A [REDACTED] [REDACTED]

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

ds

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 30. Juni 1978 durch
die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein,
Prof. Dr. Hagen und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil
des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 14. Juni 1976 wird auf
Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

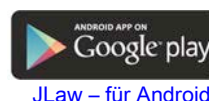
Die Kläger gehen im Wege der Zwangsvollstreckungs-
abwehrklage gegen eine notarielle Kaufurkunde vor, mit
der sie von den Beklagten ein Baugrundstück und Miteigen-
tumsanteile an einer Wegeparzelle kauften und sich wegen
ihrer daraus ergebenden Zahlungsverpflichtungen der so-
fortigen Zwangsvollstreckung unterwarfen.

Im genannten Kaufvertrag wird darauf hingewiesen,
daß das Kaufgrundstück in Abteilung II Nr. 1 mit einer
beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet sei.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Als die Kläger während der Verlesung der Urkunde beim Notar nach dem Inhalt dieser von ihnen zu übernehmenden Belastung fragten, erklärte ihnen der Notar (der Streitgehilfe der Beklagten) in Gegenwart der Beklagten, daß es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts handle, wonach der Eigentümer des belasteten Grundstücks entschädigungslos Bergschäden hinzunehmen habe.

Die Eintragung im Grundbuch lautet:

"Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch für Bergwerke des Amtsgerichts Asbach Bd. II Blatt 2 und Bd. II Blatt 3 eingetragenen Eisen- und Kupfererzbergwerks "F [REDACTED]" bzw. des Eisenerzbergwerks "W [REDACTED]" darf die belasteten Grundstücke, darauf befindliche Gebäude und andere Anlagen durch Abbau des Grubenfeldes, Betrieb bergbaulicher Anlagen unter und über Tage durch Einwirkungen über das Maß des § 906 BGB hinaus beschädigen, ohne zur Unterlassung, zur Wiederherstellung, zum Ersatz von Schäden oder Wertminderungen verpflichtet zu sein."

Die Kläger haben die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung erklärt und sind vorsorglich auch vom Vertrag zurückgetreten. Sie meinen, der ihnen bei Vertragsschluß nicht voll bekannt gegebene Inhalt der Grunddienstbarkeit gehe weit über das hinaus, was ihnen der Notar bei der Beurkundung gesagt habe.

Sie haben beantragt, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 25. April 1975 (UR-Nr. 800/[REDACTED] des Streitgehilfen) für unzulässig zu erklären. Hilfsweise

verlangen sie Minderung des Kaufpreises. Die Beklagten bestehen auf voller Vertragserfüllung.

In den Vorinstanzen blieb die Klage erfolglos. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten und ihr Streitgehilfe beantragen, verfolgen die Kläger ihren Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

I.

Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht die Auffassung vertreten, daß sich der Inhalt der Grunddienstbarkeit bei sachgerechter Auslegung im wesentlichen mit dem Inhalt der vom Notar gegebenen Erläuterung decke, wonach der Eigentümer der belasteten Grundstücke Bergschäden entschädigungslos hinzunehmen habe. Deshalb ist kein Raum für die von den Klägern erklärte Anfechtung des Kaufvertrages (§§ 123 Abs. 1, 119 Abs. 1 BGB).

1. Der Senat kann den Inhalt der Grunddienstbarkeit durch Auslegung selbständig ermitteln (BGHZ 37, 147, 149). Da das Grundbuch über Inhalt und Umfang der eingetragenen Rechte für jeden Gutgläubigen sowie für jeden der unbestimmten Rechtsnachfolger und Rechtsverpflichteten die maßgebliche Auskunft erteilt, muß bei der Auslegung von Grundbucheintragungen auf ihren Wortlaut und Sinn abge-

stellt werden, wie er sich aus dem Grundbuch selbst und aus der etwa in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Umstände die außerhalb dieser Urkunde liegen, können zur Auslegung nur mit herangezogen werden, wenn und soweit sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGHZ 59, 205, 208 f).

2. Der Senat hält die Auslegung des Berufungsgerichts im Ergebnis für richtig. Der jeweilige Eigentümer des Bergwerks darf die belasteten Grundstücke "beschädigen". Schon dieses Zeitwort in Verbindung mit den einzeln erwähnten Schadensursachen bestimmt den Inhalt der Grunddienstbarkeit im Sinne der notariellen Auskunft. Auch wenn man mit der Revision annehmen wollte, daß sich der Satzteil "durch Einwirkungen über das Maß des § 906 BGB hinaus" als eine neue und neben "Abbau" und "Betrieb" selbständige Art der Schadensverursachung darstellt (die Revision folgert dies daraus, daß der genannte Satzteil in der Eintragungsbewilligung vom vorhergehenden Text durch ein im Grundbucheintrag fehlendes Komma geschieden sei), folgt aus dem Wortlaut der Eintragung hinreichend deutlich, daß der Inhaber der Grunddienstbarkeit nicht berechtigt ist, das belastete Grundstück unmittelbar, etwa durch Bergbau über Tage, durch Abreißen darauf errichteter Gebäude, durch Errichten von oberirdischen Betriebsanlagen usw. in Anspruch zu nehmen. Hinzunehmen hat der Eigentümer des belasteten Grundstücks vielmehr nur alle Schäden, die durch eine von anderen Grundstücken aus betriebene Bergwerkstätigkeit entstehen. Zutreffend verweist das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang darauf, daß der Text der

Eintragung nicht von einer "Benutzung" (vgl. § 135 ABG und Ebel-Weller, ABG 2. Aufl. § 148 Anm. 3 b) oder Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks, sondern nur von dessen Beschädigung spricht.

Für die Auslegung ist schließlich nicht unerheblich, daß im Jahre 1934 eine unsichere Rechtsauffassung darüber bestand, ob der bloße Verzicht von Bergschäden zulässiger Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein kann. Daß auch unter Berücksichtigung der damaligen Rechtsprechung (vgl. Urteil des Senats vom 14. Juli 1970, V ZR 192/67 = WM 1970, 1256 ff) andere (als die hier vorliegende) Formulierungen hätten gefunden werden können, um eine Grunddienstbarkeit mit dem vom Berufungsgericht ermittelten Inhalt eintragungsfähig zu gestalten, ist der Revision zuzugeben. Dieser Umstand spricht aber nicht entscheidend gegen die hier auf den Wortlaut bergrechtlicher Begriffe gestützte Auslegung.

Die Revision rügt, es müsse auf die Umstände zurückgegangen werden, die zur Bestellung der Grundschuld führten, was das Berufungsgericht unterlassen habe. Die Gutehoffnungshütte habe als Eigentümerin der Bergwerke im Jahr 1934 sämtliche Grundstücke verkauft und danach keine eigenen Grundstücke im Bereich der stillgelegten Bergwerke mehr besessen. Wenn die Grunddienstbarkeit nicht praktisch ohne Bedeutung und wertlos sein solle, müsse sie deshalb den von den Klägern behaupteten Inhalt haben.

Diese Rüge geht schon aus den unter Ziff. 1 dargelegten Gründen fehl, weil sie Umstände zur Auslegung einer Grundbucheintragung heranziehen will, die nicht verwertet

werden können. Insbesondere ist die Entstehungsgeschichte einer Grundstücksbelastung kein Auslegungsbehelf, wenn sie nicht aus den Eintragungsunterlagen erkennbar wird (Urteil des Senats vom 17. Januar 1975, V ZR 116/73 = DNotZ 1976, 16). Selbst wenn man mit der Revision auf den gesamten Inhalt der Vertragsurkunde vom 23. Februar 1934 und nicht nur auf die Bewilligung in deren § 6 abstellen könnte, fehlt jeder Anhaltspunkt dafür, daß die G [REDACTED] [REDACTED] damals alle ihr gehörenden Grundstücke verkaufte und darüber hinaus kein Grundstück mehr besaß, von dem aus das Bergwerk sinnvoll betrieben werden konnte.

Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe zu Unrecht einen Beweisantrag auf Vernehmung des Streitgehilfen (Schriftsatz vom 27. April 1976 S. 2) übergangen, hat der Senat diese Rüge geprüft, erachtet sie aber nicht für durchgreifend (§ 565 a ZPO).

3. Ohne Bedeutung ist in dem hier geprüften Zusammenhang, daß der Notar die Grundstücksbelastung fälschlich als "beschränkte persönliche Dienstbarkeit" bezeichnete, denn die Kläger haben selbst nicht geltend gemacht, sie seien durch diese falsche rechtliche Einordnung beeinflußt worden, insbesondere von einer "Bedeutungslosigkeit" der Belastung wegen der nur eingeschränkten Übertragungsfähigkeit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§§ 1092, 1059 a BGB) ausgegangen, sondern sie haben stets darauf abgestellt, der Inhalt des Rechts sei ihnen unzutreffend mitgeteilt worden.

II.

Erfolglos wendet sich die Revision auch dagegen, daß das Berufungsgericht eine wirksame Anfechtung nach § 119 Abs. 2 BGB (Fehlen der Beleihungsfähigkeit des Grundstücks als verkehrswesentliche Eigenschaft) verneint hat. Nach den unangegriffenen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Kläger vorgetragen (Schriftsatz vom 8. April 1976), daß die Landesbausparkasse das Grundstück beliehen hätte, wenn die in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Dienstbarkeit inhaltlich der Belehrung des Notars entsprechen würde. Dies ist - wie in I dargelegt - der Fall. Damit ist das Berufungsgericht zu Recht davon ausgegangen, daß die Kläger schon die mangelnde Beleihungsfähigkeit des Grundstücks nicht dargetan haben.

III.

Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht auch Rechte der Kläger unter dem Gesichtspunkt der Rechtsmängelgewährleistung (§§ 440, 434, 320 ff BGB) verneint. Die Beklagten waren grundsätzlich verpflichtet, den Klägern das Grundstück lastenfrei zu übertragen (§ 434 BGB). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann nicht davon ausgegangen werden, die Kläger hätten den Rechtsmangel in vollem Umfang gekannt (§ 439 Abs. 1 BGB). Zutreffend informiert waren die Kläger - unter Berücksichtigung der Ausführungen unter I - nämlich nur darüber, daß sie Bergschäden entschädigungslos hinzunehmen haben. Das besagt aber hier noch nichts Abschließendes über eine positive Kenntnis des Rechtsmangels. Im Kaufvertrag aufgenommen ist nämlich nur, daß das Vertragsgrundstück in Abteilung II Nr. 1

des Grundbuchs mit einer "beschränkten persönlichen Dienstbarkeit" belastet sei. Diese rechtliche Einordnung der Belastung traf nicht zu, es handelt sich in Wirklichkeit um eine Grunddienstbarkeit. Auch die einer juristischen Person eingeräumte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB) unterscheidet sich aber von der Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff BGB) dadurch, daß sie vom Bestand der juristischen Person abhängig ist (§§ 1090 Abs. 2, 1061 Satz 2 BGB) und nur in eingeschränktem Umfang übertragen werden kann (§§ 1092 Abs. 2, 1059 a BGB). Sahen die Kläger die Belastung in Abteilung II Nr. 1 unzutreffend als eine "beschränkte persönliche Dienstbarkeit" an, so befanden sie sich auch nicht nur in einem - für die Annahme einer Kenntnis unschädlichen - Irrtum über die rechtlichen oder wirtschaftlichen Folgen eines Rechtsmangels (vgl. RGZ 52, 167, 169; BGH, Urteile vom 15. Juni 1951, I ZR 121/50 = NJW 1951, 705; vom 29. Mai 1954, II ZR 163/53 = BB 1954, 649) sondern sie irrten - teilweise - über den tatsächlichen Umfang des Rechtsmangels, was eine Kenntnis im Sinn von § 439 Abs. 1 BGB ausschließt (vgl. auch BGH, Urteil vom 25. Februar 1972, V ZR 74/69 = WarnRspr 1972 Nr. 57).

Ob und welche Rechte die Kläger bei dieser Sachlage aus § 440 Abs. 1 BGB herleiten könnten, mag hier dahinstehen, denn ihre Rechtsausübung wäre jedenfalls unzulässig (§ 242 BGB). Das folgt aus einer Würdigung der gesamten Umstände des Falles. Den Klägern war der Inhalt der Grundstücksbelastung bekannt. Solange die Belastung bestand, Bergschäden ersatzlos hinzunehmen, ist es ohne Bedeutung, ob die entsprechende Verpflichtung der Kläger

aus einer Grunddienstbarkeit oder aus einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit hergeleitet wird. Der Unterschied zwischen den genannten Rechten bezüglich des Erlöschens und der eingeschränkten Übertragbarkeit ist im vorliegenden Fall so gering, daß er vernachlässigt werden kann. Die Kläger wußten, daß die Rechte aus der Grundstücksbelastung jedenfalls einer juristischen Person zustehen. Damit wäre eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen Übergangsfähig gewesen (§ 1059 a Nr. 1 BGB) und hätte mit der Übertragung des Unternehmens oder eines Teiles desselben auf einen anderen übertragen werden können, wenn die Dienstbarkeit den Zwecken des Unternehmens oder des Teiles des Unternehmens zu dienen geeignet war (§ 1059 a Nr. 2 BGB), was bei der vorliegenden Belastung nicht zweifelhaft sein kann. Daß die Kläger bei dieser Rechtslage infolge eines bloßen Versehens des Notars hinsichtlich der rechtlichen Einordnung der Belastung Rechte herleiten, obwohl sie selbst vortragen, daß es ihnen bei Vertragsschluß nur auf den Inhalt der Belastung ankam, sie ersichtlich aber keine Überlegungen zu dem erwähnten rechtlichen Unterschied anstellten, erscheint dem Senat treuwidrig.

IV.

Schließlich hat das Berufungsgericht auch Rechte der Kläger unter dem Gesichtspunkt des Fehlens oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage zutreffend verneint. Es hat in tatsächlicher Hinsicht unangefochten festgestellt,

daß die Beleihung des Kaufgrundstücks nicht zur Geschäftsgrundlage des Vertrages gemacht worden sei.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsfehler aufweist, war die Revision der Kläger mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Offterdinger

Hagen

von der Mühlen

Vogt

Dr. Eckstein