

14
Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BGB § 134; II. WoBauG §§ 57 ff; ErbbauVO § 7

Dem Siedlungsträger ist es nicht grundsätzlich verwehrt,
seine nach dem Siedlungsvertrag erforderliche Zustimmung
zu baulichen Veränderungen von der Abgabe von Gelände für
den Wohnungsbau abhängig zu machen.

BGH, Urt. v. 29. September 1967 - V ZR 131/64 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_131/64

URTEIL

Verkündet am

29. September 1967

H i r t h ,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1) des Kaufmanns Walter S t [REDACTED] ,

2) seiner Ehefrau Maria Anna S t [REDACTED]
geb. B [REDACTED]

beide in E [REDACTED]-S [REDACTED] , D [REDACTED]weg [REDACTED] ,

Kläger, Berufungskläger und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt E [REDACTED] (Neckar), vertreten
durch den Oberbürgermeister,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

114

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 29. Januar 1964 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 28. Februar 1941 hat die beklagte Stadt "als Siedlungsträger und Grundstückseigentümer" den Klägern "als Siedlern und Erbbauberechtigten" ein Erbbaurecht auf 60 Jahre an dem 828 qm großen Grundstück D. [REDACTED] weg [REDACTED] in E. [REDACTED]-S. [REDACTED] für einen Erbbauzins von jährlich 48 RM bestellt. Nach § 6 des Vertrags haben die Siedler das Grundstück als Kleinsiedlung im Sinne der Bestimmungen des Reichsarbeitsministers über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937 zu bewirtschaften (Buchstabe a); ein etwa beabsichtigter weiterer Ausbau des Wohn- oder Wirtschaftsgebäudes darf nur nach den von der Stadt ge-



nehmigten Plänen erfolgen (Buchstabe b); ohne Zustimmung der Stadt dürfen die Siedler das Gebäude weder ganz oder teilweise abbrechen noch - abgesehen von Ausbesserungen - verändern oder An- und Zubauten (Schuppen, Ställe, Verschläge) errichten (Buchstabe c). Nach § 8 des Vertrags ist die Stadt berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich zu verlangen, wenn die Siedler gegen § 6 verstoßen; sie ist außerdem berechtigt, den Heimfall zu verlangen, wenn das Grundstück ganz oder teilweise für öffentliche Zwecke benötigt wird, in welchem Fall die Siedler in Höhe des gemeinen Werts des Erbbaurechts zu entschädigen sind, bei der Wertfestsetzung jedoch nur solche Bauteile berücksichtigt werden, die mit Genehmigung der Stadt erstellt worden sind. Nach § 12 des Vertrags gelten, soweit er nichts Besonderes enthält, für das Vertragsverhältnis ergänzend die Erbbaurechtsverordnung und die genannten Bestimmungen des Reichsarbeitsministers; die Vertragschließenden unterwarfen sich künftigen Änderungen des Vertrags, die sich aus Änderungen dieser Bestimmungen ergeben würden; sämtliche bisherigen Bestimmungen sollten zum Inhalt des Erbbaurechts gehören.

1952 haben die Kläger an das Wohnhaus eine weitere selbständige Wohnung zur Unterbringung des verheirateten Sohnes angebaut. Mit Rücksicht hierauf und ihren damaligen Betrieb einer Mietwaschküche in dem Anwesen wurde der Erbbauzins durch Nachtragsvertrag vom 19. Februar 1953 auf jährlich 80 DM erhöht.

Im Hinblick auf heranwachsende Kinder des Sohnes wünschen die Kläger neuerdings wiederum einen Umbau und

eine Erweiterung ihres Hauses im Keller-, Erd- und Obergeschoß (Neuschaffung und Verlegung von Wohnräumen, Küchen, Bädern und Waschküche). Die Beklagte, die die Anlegung einer weiteren Häuserreihe in jenem Gebiet beabsichtigt, macht ihre erbetene Zustimmung zum Bauplan der Kläger - außer von einer von den Klägern jetzt zugestandenen Erhöhung des Erbbauzinses auf jährlich 99,36 DM - davon abhängig, daß die Kläger sich ihr gegenüber verpflichten, vom Erbbaugrundstück eine näher bezeichnete Teilfläche von etwa 226 qm freizugeben, sobald die Beklagte es verlangt. Die Kläger halten dieses Verlangen der Beklagten für einen Verstoß gegen ihre Pflichten als Siedlungsträger und daher für unberechtigt.

Mit der Klage begehren sie die Zustimmung zu ihrem näher bezeichneten Baugesuch von 1962.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger den Klaganspruch weiter; die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Oberlandesgericht führt u.a. aus:

Aus dem Vertrag ergebe sich keine Zustimmungspflicht der Beklagten für bestimmte Fälle.

Der Beklagten könne auch nicht untersagt werden, die Zurückhaltung ihrer Zustimmung zur Durchsetzung der streitigen Geländeabtretung zu benutzen. Die Parzellenverkleinerung widerspreche zwar dem Gedanken der Kleinsiedlung im Sinne der Bestimmungen des Reichsarbeitsministers über die Förderung der Kleinsiedlung (KSB) vom 14. September 1937 / 23. Dezember 1938 (Reichsanzeiger Nr. 214/303), indem sie die dort vorgeschriebene und für eine Kleinsiedlung sachlich erforderliche Mindestgröße unterschreite; aber ob die Beklagte damit gegen heute noch geltende Rechtsnormen für Siedlungsträger verstoße, könne offen bleiben, da es sich insoweit nur um nicht im Zivilrechtsweg erzwingbare öffentlich-rechtliche Pflichten handeln könne. Die Bezugnahme im Vertrag auf die KSB begründe für die Beklagte kein vertragliches Verbot, von ihrem Widerspruchsrecht (gemeint: Zustimmungsverweigerung) in einer dem Siedlungsgedanken widersprechenden Weise Gebrauch zu machen; dies gelte insbesondere für Nr. 32 KSB; die Bezugnahme sei lediglich im Interesse der Beklagten erfolgt und habe keine Einschränkung ihrer Befugnisse gegenüber den Klägern bezweckt; durch die Heimfallklausel habe sich die Beklagte ausdrücklich das Recht vorbehalten, den Siedlungszweck anderweitigen von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Belangen unterzuordnen. Die Zustimmungsverweigerung sei weder unzulässige Rechtsausübung oder gar Schikane noch sonst ein Verstoß gegen Treu und Glauben; die Beklagte habe ein legitimes Interesse an der Geländeabtretung, und zwar sowohl angesichts ihres städtebaulichen Vorhabens als auch, um zu verhindern, daß gegebenenfalls die Ausübung des vertraglichen Heimfallrechts durch allzu große Erstattungsansprüche der weichen Erbbauberechtigten erschwert werde; bereits

der Hausumbau von 1953, den die Beklagte auf Veranlassung der Kläger genehmigte, habe eine deutliche Abkehr vom Kleinsiedlungssystem bedeutet, und die Kläger könnten kleinsiedlungswidrige Maßnahmen nicht nur dann ablehnen, wenn ihnen die sonstigen Auswirkungen nicht genehm seien.

Die Revisionsangriffe hiergegen haben keinen Erfolg.

II.

Der ordentliche Rechtsweg ist zulässig.

Allerdings haben die von den Klägern herangezogenen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Kleinsiedlungsrechts, wie die KSB von 1937/1938 oder der ihnen nachfolgende Erlaß des badisch-württembergischen Innenministeriums vom 12. Februar 1957 zur Ausführung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Gemeinschaftliches Amtsblatt Baden-Württemberg 1957, S. 49) - vgl. dazu §§ 10, 57-60, 123 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) vom 27. Juni 1956 / 1. September 1965 (BGBl I, 523/1617) -, unmittelbar allenfalls eine öffentlich-rechtliche Zustimmungspflicht begründet, für deren Erzwingung nur der Verwaltungsrechtsweg in Betracht kommt (§ 40 VerwGO). Die Kläger wollen aber mit der vorliegenden Klage nur einen privatrechtlichen, nicht einen öffentlich-rechtlichen Anspruch geltend machen. Sie berufen sich auf jene öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ersichtlich nur in dem Sinne, daß die dort vermeintlich begründete Zustimmungspflicht der Be-

klagten durch die Bezugnahme ihres Erbbauvertrags (§ 6 Buchstabe a) auf die KSB zum Vertragsinhalt und damit zugleich zu einer privatrechtlichen Verpflichtung der Beklagten gegenüber den Klägern geworden sei. Damit machen sie aber einen Anspruch aus einem privatrechtlichen Rechtsverhältnis geltend, und es handelt sich um eine bürgerliche Rechtsstreitigkeit im Sinn von § 13 GVG.

III.

Der Streit geht in erster Linie um die Auslegung des Erbbauvertrags. Offen bleiben kann, ob es sich dabei, wie die Revisionsantwort meint, um einen vom Revisionsgericht nur beschränkt nachprüfbaren Individualvertrag handelt, obwohl er in den hier wesentlichen Teilen (§ 6 Buchstaben b und c) mit dem im Jahre 1936 vom Reichsarbeitsminister gefertigten Mustervertrag übereinstimmt (dort § 9 Buchstabe b; vgl. Gisbertz/Gase, Das deutsche Siedlungsrecht - Handbuch der Kleinsiedlung - Band I, 1936 S. 135). Denn der Senat hält die Auslegung des Berufungsgerichts im Sinne der Verneinung der eingeklagten Zustimmungspflicht nicht nur für rechtlich möglich, sondern auch im Ergebnis für zutreffend.

a) Daß bauliche Veränderungen des Erbbauberechtigten im Vertrag der Zustimmung des Grundstückseigentümers unterworfen werden können, begegnet keinen Bedenken. Dies kann sogar Inhalt des dinglichen Rechts sein (Staudinger/Ring, BGB 11. Aufl. Randn. 9 zu § 2 ErbbauVO).

b) Aus dem Wortlaut des Vertrags ergibt sich die eingeklagte Zustimmungspflicht nicht. Er verweist allerdings auf die KSB entgegen der Meinung des Berufungsgerichts nicht nur für Pflichten der Kläger (so in § 6 Buchst. b), sondern auch zur Abgrenzung der beiderseitigen Rechte und Pflichten (§ 12). Aber es ist weder von der Revision aufgezeigt noch sonst ersichtlich, daß die KSB eine Zustimmungspflicht ausdrücklich vorsehen; dazu reicht insbesondere weder ihre Nr. 25 Abs. 2 b aus, wonach die Kleinsiedlungsträger verpflichtet sind, die Siedler zu betreuen, noch die vom Berufungsgericht erwähnte Nr. 32, wonach die weitere Durchführung der Verwaltung der Siedlungsvorhaben den Trägern obliegt.

c) Die Revision will eine Zustimmungspflicht aus dem Sinn und Zweck des Vertrags als eines Kleinsiedlungsvertrags entnehmen.

Ihr ist zuzugeben, daß Vertragszweck war, den Klägern das Grundstück als Siedlerstelle zu verschaffen und ihnen die Innehabung auf die Dauer von 60 Jahren zu gewährleisten, sowie daß dadurch beide Parteien verpflichtet wurden, zur Verwirklichung dieses Vertragszwecks zusammenzuwirken. Das ergibt sich aus allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Erwägungen, die für den Erbbaurechtsbestellungsvertrag auch dann gelten, wenn er eine Kleinsiedlerstelle zum Gegenstand hat; denn der Kleinsiedlungsvertrag - hier: der schuldrechtliche Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts und sein gleichzeitiger dinglicher Vollzug - ist trotz des öffentlichen Zwecks der Siedlung ein rein privatrechtlicher Vertrag (die von der Revision herangezogene

Stelle bei Westermann, Sachenrecht 4. Aufl. § 7, II, 12 Ende, S. 49 besagt nichts anderes).

Eine Zustimmungspflicht kann sich allerdings aus dem Gebot von Treu und Glauben (§§ 242, 157 BGB) ergeben, wenn sich die geplante Gebäudeveränderung im Rahmen des Üblichen und Normalen hält. Aber auch in diesen Fällen ist keineswegs ausgeschlossen, daß die Gebäudeveränderung den Interessen des Grundstückseigentümers zuwiderläuft. Eine Zustimmungspflicht kann deshalb auch bei Gebäudeveränderungen der genannten Art nicht allgemein bejaht werden, sondern nur je nach den Umständen des einzelnen Falles, insbesondere nur dann, wenn der Siedlungsträger keinen berücksichtigungswerten Ablehnungsgrund hat.

In letzterer Hinsicht ist einmal der bereits vom Berufungsgericht verwertete Umstand zu berücksichtigen, daß durch die Veränderung eine Werterhöhung des Gebäudes und dadurch eine Erhöhung der von der Beklagten bei einem Heimfall nach § 8 Schlußabsatz des Vertrags zu zahlenden Entschädigung eintreten kann. Im vorliegenden Fall ist über die zu erwartende Werterhöhung nichts vorgetragen. Aber auch wenn man unterstellt, daß sie allein der Bejahung einer auf Treu und Glauben gegründeten Zustimmungspflicht der Beklagten nicht entgegenstünde, kommt entscheidend hinzu, daß die Beklagte ihre Zustimmung nicht schlechthin verweigern, sondern unter der Bedingung erteilen will, daß die Kläger ihr zur künftigen Erstellung einer weiteren Häuserreihe einen Teil ihres unbebauten Geländes abgeben. Die Ablehnung dieses Wunsches der Beklagten, auf Kosten der Kläger Gelände zu bekommen, wird vom

Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum als berücksichtigenswerter Grund zur Zustimmungsversagung gewürdigt.

Zu Unrecht meint die Revision, das Geländeerwerbsinteresse der Beklagten habe deshalb unberücksichtigt zu bleiben, weil es im Ergebnis zu einer Unterschreitung der für Kleinsiedlungsgelände vorgeschriebenen Mindestgröße und damit zur Zerstörung der Eigenschaft als Kleinsiedlerstelle führen würde (vgl. § 134 BGB). Allerdings mag eine Parzellenverkleinerung in dem geplanten Umfang, wie das Berufungsgericht nicht erkennt, dem Gedanken der Kleinsiedlung widersprechen; dabei kann offen bleiben, ob die vorgeschriebene Mindestgröße tatsächlich unterschritten würde. Aber damit wird das Interesse der Beklagten an der Geländeerlangung nicht rechtlich unbeachtlich. Die Kleinsiedlung hat zwar auch heute ihre rechtliche Förderungswürdigkeit keineswegs verloren (vgl. §§ 57 ff II. WoBauG, Nr. 18 ff des genannten badisch-württembergischen Erlasses von 1957; s. dazu Minister Lücke, Bundestagsprotokolle IV/151 S. 7421/22; Ehrenforth, Gemeinnütziges Wohnungswesen 1963, 381 ff; Seiff, Bundesbaublatt 1964, 582 ff); soweit das Berufungsgericht etwas anderes sollte haben ausdrücken wollen, könnte ihm nicht gefolgt werden. Aber die Kleinsiedlung steht heute im Gegensatz zu den dreißiger Jahren (vgl. Nr. 1 (1) KSB) hinsichtlich der Förderungswürdigkeit nicht mehr an hervorragender Stelle, sondern neben anderen, jetzt gleichrangigen Arten des Wohnungsbaues, bei denen eine Landzulage nicht vorgesehen ist, insbesondere dem Eigenheim und Kaufeigenheim (vgl. § 19 Abs. 1 und 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 25. August 1953, BGBl I, 1047, § 2 Abs. 2 Buchst. a II. WoBauG). Aus diesem Grunde

ist mit dem Berufungsgericht das Interesse der Beklagten an Geländeerwerb zur Ermöglichung von Wohnungsneubauten ohne Landzulage ebenfalls als grundsätzlich schutzwürdig anzusehen (vgl. über den Interessengegensatz Ehrenforth und Seiff aaO; dazu §§ 1 ff Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962, BGBl I 429). Daß es ein öffentliches Interesse ist, steht seiner Berücksichtigung bei der Interessenabwägung im Rahmen der Auslegung des privatrechtlichen Vertrags (§§ 242, 157 BGB) nicht entgegen. Die Beklagte hat hiernach zwar keinen Anspruch gegen die Kläger auf Geländeabgabe; dem steht schon die Gleichrangigkeit der Kleinsiedlung mit den genannten anderen Arten des Wohnungsbaues entgegen. Das Landerwerbsinteresse ist dagegen grundsätzlich geeignet, einen berücksichtigungswerten Grund zur Versagung der Bauerweiterungszustimmung derart abzugeben, daß die Beklagte die Erteilung der von ihr nicht geschuldeten Zustimmung von einer von den Klägern ebenfalls nicht geschuldeten Geländeabgabe abhängig macht. Im Rahmen dieser privatrechtlichen Vertragsauslegung ist nicht erforderlich, daß das Erwerbsinteresse der Beklagten bereits zu öffentlich-rechtlichen Raumordnungsmaßnahmen (Bauleitpläne, §§ 1 ff, BBauG) geführt hätte oder daß schon jetzt die Voraussetzungen eines Heimfallanspruchs nach § 8 des Vertrags vorlägen. Besondere Gründe, die im Einzelfall gegen die Schutzwürdigkeit der Bebauungs- und Geländeerwerbsabsichten der Beklagten sprächen, haben die Kläger nicht geltend gemacht. Hinzu kommt, wie das Oberlandesgericht zutreffend hervorhebt, daß die Kläger selbst durch ihren von der Beklagten genehmigten Umbau von 1953 mit der Schaffung einer, wenn auch für die Sohnesfamilie bestimmten, zweiten Wohnung

auf einer verhältnismäßig kleinen Siedlerfläche deutlich eine Abkehr vom Kleinsiedlungssystem vollzogen haben. Wenn der Tatrichter unter solchen Umständen eine auf den Vertrag gegründete Pflicht der Beklagten zur (unbedingten) Zustimmung verneint hat, so ist dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

d) Erwägbar ist schließlich noch eine gesetzliche Zustimmungspflicht entsprechend § 7 ErbbauVO. Diese Vorschrift gewährt dem Erbbauberechtigten dann, wenn nach dem vereinbarten Inhalt des Erbbaurechts dessen Veräußerung oder Belastung der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf (§ 5 ErbbauVO), unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Erteilung dieser Zustimmung, nämlich im wesentlichen dann, wenn der Zweck der Erbbaurechtsbestellung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die hier geregelten Sachverhalte stimmen mit dem zu beurteilenden darin überein, daß der Grundstückseigentümer eine Zustimmung, deren Erteilung ihm nach dem Vertragswortlaut freisteht, kraft Gesetzes in vielen Fällen erteilen muß. Sie unterscheiden sich jedoch in einem maßgebenden Punkt: dort geht es um die wirtschaftliche Verwertung des Erbbaurechts im Weg rechtsgeschäftlicher Verfügungen über das Recht, hier um die Veränderung des tatsächlichen Zustandes. Bei der wirtschaftlichen Verwertung soll verhindert werden, daß der Erbbauberechtigte der Willkür des Grundstückseigentümers ausgeliefert und in der Freizügigkeit und Kreditaufnahme unerträglich eingeengt werde (Planck/Strecker, BGB 5. Aufl. Anm. 1 zu § 7 ErbbauVO; BGB RGRK Anm. 1 aaO); dort kann dem Grundstückseigentümer die Zustimmung immer dann zugemutet werden, wenn der Zweck

des Erbbaurechts nicht gefährdet wird. Eine Veränderung des tatsächlichen Zustands dagegen ist von ganz anderer Art; ihr kann auch dann, wenn der Zweck des Erbbaurechts nicht gefährdet wird, ein schutzwürdiges Interesse des Grundstückseigentümers entgegenstehen, indem etwa das Aussehen oder der Wert des Gebäudes in einer ihm nicht zusagenden Art verändert wird. Hiernach ist der hier zu beurteilende Zustimmungsvorbehalt von den Tatbeständen des § 5 ErbbauVO zu verschieden, als daß deren § 7 entsprechend anzuwenden wäre.

e) Die Schutzwürdigkeit des Geländeerwerbsinteresses der Beklagten steht nicht nur der Bejahung einer unmittelbaren vertraglichen Zustimmungspflicht (ohne die genannte Bedingung) entgegen, sondern auch ihrer Einführung auf dem Umweg, daß die Nichtzustimmung eine unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) oder gar Schikane (§ 226 BGB) darstellen würde.

IV.

Nach allem enthält es keinen Rechtsirrtum, daß das Berufungsgericht eine privatrechtliche Pflicht der Beklagten zur unbedingten Zustimmung verneint hat.

Deshalb war die Revision der Kläger mit der Kostenfolge der §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell