

115

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 1018

Zur Auslegung gegenseitiger Grunddienstbarkeiten des Inhalts, halbscheidige Giebelmauern für Wohnhäuser in Reihenuweise zu erstellen, wenn Lage der Häuser und Länge der Giebelmauer nicht ausdrücklich festgelegt sind.

BGH, Urt. v. 28. November 1975 - V ZR 138/72 - OLG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 138/72

URTEIL

Verkündet am
28. November 1975
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rentners Franz H [REDACTED] in E [REDACTED]-U [REDACTED],
V [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Otto H [REDACTED] in D [REDACTED]-E [REDACTED], E [REDACTED]
K [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

115

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. November 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Grell, von der Mühlen und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 10. Juli 1972 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien sind Nachbarn in einer Hausreihe mit drei Häusern. Dem Kläger gehört das mittlere Haus in der Reihe. Sie streiten u.a. darüber, ob dem Kläger kraft einer - zwischenzeitlich im Grundbuch gelöschten - Grunddienstbarkeit oder kraft seines Eigentums ein Anspruch darauf zusteht, daß der Beklagte den Teil seines etwa ein Jahr nach dem Hausbau des Klägers erstellten Hauses abreißt, den dieser unter Benutzung und Weiterführung der vom Kläger errichteten halbscheidigen Grenzmauer in die Höhe (ca. 2 m), zur Straßen- und zur Gartenseite (hier in den Obergeschossen etwa 3 m) weiter in den straßenabgewandten Gartenteil hinein erstellt hat, als die gartenseitige Hauswand des Klägers steht. Das Haus des Klägers ist gartenseitig im Untergeschoß mit einem Vorbau ausgebaut, während über diesem Vorbau in

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
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

den zwei Obergeschossen Balkone in verschiedener Tiefe angebracht sind.

Vorausgegangen war folgendes: Der Bauer Ki[REDACTED] verkaufte am 24. November 1959 sein 25,47 Ar großes Grundstück, auf dem die Häuserreihe errichtet worden ist, in drei Trennstücken, aufgeteilt entsprechend dem dem Kaufvertrag als Anlage beigefügten Lageplan, als Bauplätze an drei Käufer. Diese Trennstücke sind bezeichnet

mit 33 a, mit 33 b (ca. 7,40 m breit, 558 qm, das ist der mittlere, an den Kläger verkaufte Bauplatz) und mit 33 c (ca. 13 m breit, 926 qm, das ist der den Rechtsvorgängern des Beklagten verkaufte Bauplatz).

In dem genannten, den Kaufverträgen beigefügten Plan ist die Häuserreihe dergestalt im Umriß eingezeichnet, daß die beiden Außenhäuser zur äußeren Grundstücksgrenze einen Abstand von 4 m haben, also 9 m breit sind, und das Haus 33 b gegenüber dem Haus 33 a sowie das Haus 33 c gegenüber dem Haus 33 b je um etwa 1 m in Richtung zur Straße versetzt ist.

In den Kaufbedingungen ist unter Nr. 3 bestimmt, daß zugunsten des jeweils benachbarten Baugrundstücks folgende Grunddienstbarkeit zu Lasten des Nachbargrundstücks eingetragen werde:

"Die Nachbarn sind berechtigt und verpflichtet, die Grenzgiebelmauer zwischen den Baugrundstücken halbmittig über die Grenze zu bauen. Sie haben diesen Aufbau zu dulden gegen Erstattung der anteiligen Erstellungskosten des

Anbauenden an den Erstersteller und gegen hälftige Tragung der Unterhaltskosten hinsichtlich des Giebels, ferner des Inhalts, daß die rückwärtige Grenze zwischen den Baugrundstücken 33 a und 33 b sowie 33 b und 33 c nur mit einem grenzmittig stehenden Drahtzaun oder mit einer Hecke abgetrennt werden dürfen, deren Erstellungs- und Unterhaltungskosten von den Nachbarn je zur Hälfte zu tragen sind. Massive Grenzmauern dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des jeweiligen Eigentümers der Baugrundstücke 33 a, b und c erstellt werden."

Die Grunddienstbarkeiten der Parteien wurden auf Grund der in den Grundbucheintragungen bezeichneten Bewilligungen vom 11. Februar 1960 eingetragen, die ihrerseits auf die in dem jeweiligen Kaufvertrag vorgesehenen Grunddienstbarkeiten Bezug nahmen.

Der Beklagte erwarb das aus dem Teilstück 33 c gebildete Grundstück Anfang 1966. Ende des Jahres 1967 bis Februar 1968 erstellte er sein Haus unter Mitbenutzung der vom Kläger zuvor errichteten halbscheidigen Giebelwand mit der oben beschriebenen Erhöhung und Verbreiterung nach beiden Seiten.

Unter Umständen, die unter den Parteien in tatsächlicher Hinsicht und in den rechtlichen Auswirkungen umstritten sind, bewilligte der Kläger am 7. Februar 1968 die Löschung seiner auf dem Grundstück des Beklagten lastenden Grunddienstbarkeit; er nahm weiter am 5. März 1968 den von ihm als Nachbar eingelegten Widerspruch gegen das Bauvorhaben des Beklagten zurück, auf Grund dessen von der Baubehörde zuvor die sofortige Einstellung der Bauarbeiten im rückwärtigen Teil des Wohnhauses gefordert worden war.

Das Landgericht hat durch Teilurteil den auf teilweisen Abbruch (hilfsweise auf Zahlung einer Rente) gerichteten Antrag und den Antrag auf Zahlung einer Rente bis zum Abbruch abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat der Kläger u.a. beantragt, den Beklagten zu verurteilen,

- a) das auf seinem Grundstück in E[REDACTED]-U[REDACTED]-[REDACTED], V[REDACTED]straße [REDACTED] errichtete Haus, soweit es in Fortsetzung der vom Kläger errichteten gemeinsamen Giebelwand in den einzelnen Geschossen tiefer in den straßenfernen Garten als das Haus des Klägers hineinragt und insoweit es auf das Grundstück des Klägers überbaut sei, abzureißen;
- b) an ihn seit dem 1. Januar 1968 bis zum Abriß (und im übrigen hilfsweise gegenüber dem Antrag unter a)) eine monatliche Rente von 100 DM zu zahlen.

Die Berufung blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den wiedergegebenen Berufungsantrag weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Entscheidung des in der Revisionsinstanz anhängigen Teils des Rechtsstreits hängt in erster Linie vom Inhalt der seinerzeit zugunsten des Klägers bestellten Grunddienstbarkeit ab, deren Weiterbestand das Berufungsgericht unterstellt, und weiter vom Inhalt der zugunsten des Beklagten auf dem Grundstück des Klägers lastenden Grunddienstbarkeit, und zwar vom Inhalt jener Grunddienstbarkeit insofern, als der Kläger die Beseitigung des Teils des Hauses verlangt, das auf dem Grund und Boden des Beklagten steht, vom Inhalt dieser Grunddienstbarkeit insofern, als er die Beseitigung des Teils der vom Beklagten errichteten Giebelmauer verlangt, die auf seinem Grund und Boden oder senkrecht darüber auf dem vom Kläger im Erdgeschoß zur Gartenseite hin errichteten Vorbau steht.

1. Der Kläger meint, auf Grund der zu seinen Gunsten bestellten Grunddienstbarkeit habe auf dem belasteten Grundstück des Beklagten die gartenseitige Mauer des dortigen Wohnhauses (in jedem Geschoß je) 1 m weniger tief gartenwärts errichtet werden dürfen, als die entsprechende Mauer seines eigenen Wohnhauses stehe. Jedenfalls aber dürfe danach der Beklagte (als Zweitbauender) an die von ihm (als Erstbauendem) errichtete halbscheidige Giebelmauer nur anbauen, nicht aber diese Giebelmauer nach hinten gartenwärts verlängern.

Das Berufungsgericht legt die Grunddienstbarkeiten entgegen dem Standpunkt des Klägers (Staffelung in Richtung Straße; Festlegung der gartenseitigen Hausmauer durch den Erstbauenden) dahin aus, daß lediglich eine gegenseitige Berechtigung und Verpflichtung, die Giebelmauer halbscheidig auf der Grenze zu bauen (samt Abgeltungsanspruch), festgelegt sei, und zwar ungeachtet des Umstands, ob das Nachbarhaus noch nicht oder schon erstellt worden sei.

Dagegen wendet sich die Revision, soweit sie auf Grund der zugunsten des Klägers unterstellten Grunddienstbarkeit in Anspruch nimmt, daß auf dem Nachbargrundstück über die Verlängerungslinie seiner gartenseitigen Hauswand hinaus nicht gebaut werden dürfe, ohne Erfolg. Entscheidend für den vom Revisionsgericht in eigener Auslegung festzustellenden Inhalt der dem Kläger seinerzeit bestellten Grunddienstbarkeit ist die Eintragung im Grundbuch, die auf die Eintragungsbewilligung und damit auf die Beschreibung in dem den Grundakten eingefügten Kaufvertrag vom 24. November 1959 Bezug nimmt. Auf Grund dieses Inhalts ist der Klaganspruch in dem umschriebenen Umfang nicht gerechtfertigt.

a) Der Wortlaut gibt für die umfassende Auslegung zugunsten des mittleren, dem Kläger gehörigen Grundstücks, wie schon vom Berufungsgericht ausgeführt, nichts her. Insbesondere sind unter Nr. 3 der Kaufvertragsbedingungen die im Plan festgelegten Bezeichnungen der verkauften Teilflächen ausdrücklich nur im Zusammenhang mit der Benennung der (noch zu vermessenden)

berechtigten und belasteten Grundstücke benutzt. Im übrigen ist bei der Beschreibung des Inhalts der Grunddienstbarkeiten nur im Zusammenhang mit der Regelung des Zauns oder der Hecke auf der "rückwärtigen Grenze" auf die Planbezeichnungen Bezug genommen. Dagegen ist bei der Beschreibung der Rechte und Pflichten bezüglich der Grenzgiebelmauer der Plan nicht ausdrücklich erwähnt. Ein Hinweis auf eine bestimmte Mauer könnte nur der Verwendung des bestimmten Artikels "die" Giebelmauer entnommen werden, so daß für ihre nähere Bestimmung auf die Zeichnung im Plan verwiesen sein müßte. Eine solche Folge läßt sich aber allein aus der Verwendung des bestimmten Artikels nicht mit Sicherheit entnehmen.

b) Es kann dahinstehen, ob, wie das Berufungsgericht meint, die Auslegung des Klägers schon daran scheitert, daß die zeichnerische Darstellung in groben Strichen im Maßstab 1 : 500 als Grundlage für die Bestimmung des Inhalts einer Grunddienstbarkeit der vom Kläger in Anspruch genommenen Art zu ungenau wäre, die Versetzung der Häuser um je 1 m sich aus dem Plan also nicht hinreichend genau entnehmen ließe. Dasselbe gilt für den Umstand, daß zwar für die Breiten der Teilstücke und der geplanten Häuser, sowie die Seitenabstände der Außenhäuser bestimmte Maße eingezeichnet sind, jedoch kein Maß für die Staffelung.

c) Gegen den vom Kläger in Anspruch genommenen Inhalt der Grunddienstbarkeit spricht jedenfalls entscheidend, daß eine Orientierung an der im Lageplan eingezeichneten gestaffelten Bauweise in der Eintra-

gungsbewilligung nicht hinreichenden Ausdruck gefunden hat. Die für dingliche Rechte notwendige Bestimmtheit ihres Inhalts erfordert, daß der Umfang der Belastung in der Eintragungsbewilligung, auf die die Eintragung Bezug nimmt, selbst Ausdruck findet. In ihr ist aber ausdrücklich nur die Grenzbebauung angesprochen, so daß die Plangestaltung im übrigen trotz ihrer zeichnerischen Niederlegung im Vertrag nicht mit der erforderlichen Sicherheit als Inhalt der Grunddienstbarkeit angesprochen werden kann.

d) Nicht beigespflichtet werden kann der Revision auch bei der Beantwortung der Frage, ob das Recht zum Bauen auf die Grenze, was die Ausdehnung zur Garten- seite anbelangt, durch den Bau des Erstbauenden festgelegt sein soll.

Die Revision leitet diese Begrenzung daraus ab, daß andernfalls der Beklagte (kraft seines Rechts) berechtigt wäre, das Grundstück des Klägers in einem wesentlich größeren Umfang in Anspruch zu nehmen, als der Kläger zuvor bei der Errichtung seines Hauses das Grundstück des Beklagten in Anspruch genommen hat und daß damit ungleiche Verhältnisse auf Grund der Grunddienstbarkeiten geschaffen werden könnten. Insbesondere, meint die Revision weiter, widerspräche eine solche Berechtigung des Beklagten auch dem Wortlaut der Regelung über die "hälftige Tragung der Unterhaltskosten hinsichtlich des Giebels"; sie widerspräche weiter auch dem Grundsatz der Gleichbehandlung beider Nachbarn hinsichtlich des "grenzmittig stehenden Drahtzauns" auf der rückwärtigen Grenze.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Beschränkung der die drei Trennstücke betreffenden Bauplanung auf die Errichtung der gemeinsamen halbscheidigen Giebelmauer den Eigentümer gerade des mittleren Baugrundstücks im Verhältnis zum Nachbarn in dem Fall benachteiligen kann, in dem er - wie hier im Verhältnis zum Beklagten - zuerst baute, jedoch den später vom Beklagten weiter in die Tiefe des Grundstücks erstellten Teil der Giebelmauer nicht für seinen Bau in Anspruch nehmen will oder kann. Dies allein genügt aber nicht, den Inhalt der Grunddienstbarkeit für einen Erwerber des belasteten Grundstücks erkennbar in der von der Revision in Anspruch genommenen Art zugunsten des herrschenden Grundstücks entgegen dem Wortlaut erweiternd zu bestimmen.

Dies gilt auch, soweit sich die Revision auf die Unterhaltsregelung bezieht, wobei offen bleiben kann, ob diese Regelung nur insoweit Platz greifen soll, als ein Anbau ausgeführt oder doch jedenfalls zu erwarten ist.

Danach kann der Kläger ungeachtet etwaiger öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen jedenfalls nicht auf Grund der zu seinen Gunsten bestellten Grunddienstbarkeit eine Bebauung des Grundstücks des Beklagten tiefer in den Garten hinein verbieten.

2. Der Klaganspruch stützt sich insoweit, als die Entfernung des auf dem Grundstück des Klägers errichteten Teils der Giebelmauer (halbe Mauerstärke) verlangt wird, auf das Eigentum des Klägers. Die Bebauung des

klägerischen Grundstücks ist dem Beklagten allein auf Grund seiner Grunddienstbarkeit gestattet. Auch die Ausübung dieses Rechts ist daher nach seinem Inhalt aus den oben unter Nr. 1 d) dargelegten Gründen nicht auf diejenige Tiefe der Giebelmauer beschränkt, die der Bau des Klägers jetzt hat. Die Inanspruchnahme des Grundstücks des Klägers durch den Bau des Beklagten bleibt jedenfalls in seinem jetzigen Umfang im Rahmen des eingetragenen Rechts.

II.

Unbegründet ist die Revision schließlich, soweit sie den Klaganspruch auf Abbruch darauf stützt, daß der Beklagte den Kläger auch zur Rücknahme des Nachbarwiderspruchs in rechtswidriger und schuldhafter Weise genötigt habe.

Das Berufungsgericht hat diesen Anspruch nicht geprüft, weil der Kläger in der Berufungsinstanz über den dadurch verursachten Schaden nichts vorgetragen habe; insbesondere sei der Kläger auf seinen früheren Vortrag zu diesem Punkt nicht mehr zurückgekommen. Die Revision hat aber schon nicht aufzeigen können, daß ein Sachvortrag über die in der ersten Instanz behaupteten unerlaubten Handlungen in der zweiten Instanz übergangen sei (§ 286 ZPO). Im Tatbestand des angefochtenen Urteils sind auf Seite 6 nur die Tatsachen über die Rücknahme festgestellt und auf Seite 27 dementsprechend der Klagvortrag der ersten Instanz erwähnt. Daß das Berufungsgericht auf diesen Sachvortrag der ersten Instanz nicht weiter eingegangen ist, stellt keinen Verfahrensverstoß dar.

- 12 -

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Hill

Offterdinger

Dr. Grell

von der Mühlen

Hagen