

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR 170/63

URTEIL

Verkündet am

10. Juni 1966
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der E [REDACTED] Aktiengesellschaft in H [REDACTED], gesetzlich
vertreten durch ihren Vorstand Gerhard G [REDACTED] und
Dr. Hans T [REDACTED], H [REDACTED], E [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Walter R [REDACTED] in B [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juni 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 11. Juli 1963 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Erbengemeinschaft E. [REDACTED] war Eigentümerin eines an der Südseite der Stresemannstraße in Bremen gelegenen Grundstücks. In notarieller Urkunde vom 10. April 1959 bot sie hiervon der Klägerin das unmittelbar an die Straße grenzende nördliche Teilstück in einer Größe von etwa 1 500 qm zum Kauf an. Nach § 4 des Kaufangebots sollte die Klägerin verpflichtet sein, an der Ostseite des ihr zum Kauf angebotenen Teilstücks in einer Breite von etwa 5 m ein Überwegungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Restgrundstücks der Erbengemeinschaft E. [REDACTED] zum Gehen und Fahren einzuräumen.

- 3 -

In notarieller Urkunde vom 22. April 1959 verkaufte die Erbengemeinschaft E [REDACTED] von ihrem Grundstück ein weiteres Teilstück an den Beklagten. Dieses Teilstück liegt hinter dem der Klägerin zum Kauf angebotenen Teilstück. Es schließt eine 3 m breite Zuwegung zur Stresemannstraße ein, die zu dem Teil des der Klägerin zum Kauf angebotenen Teilstücks gehörte, auf dem sie dem jeweiligen Eigentümer des Restgrundstücks der Erbengemeinschaft E [REDACTED] ein Überwegungsrecht einräumen sollte. Nach dem weiteren Inhalt des Kaufvertrags räumte der Beklagte "dem jeweiligen Eigentümer der nach der Umlegung an der Stresemannstraße liegenden Parzelle ein Überwegungsrecht ein".

Der Mitverkauf der Zuwegung zur Stresemannstraße an den Beklagten war notwendig geworden, weil nach den Bestimmungen der bremischen Bauordnung jedes Grundstück einen unmittelbaren Zugang zur Straße haben muß.

Ein hinter der an den Beklagten verkauften Parzelle liegendes weiteres Teilstück des Grundstücks der Erbengemeinschaft E [REDACTED] wurde (ebenfalls mit einer Zuwegung zur Stresemannstraße) an den Glasbläsermeister E [REDACTED] verkauft.

In notarieller Urkunde vom 28. Dezember 1960 änderte die Erbengemeinschaft E [REDACTED] ihr Kaufangebot vom 10. April 1959 an die Klägerin dahin ab, daß von dem Verkauf der Parzelle an deren Ostseite ein 8 m breiter, der Überwegung für die hinteren Parzellen dienender Streifen ausgenommen sein und die Größe der zu verkaufenden Parzelle 1 200 qm betragen solle. In der Urkunde heißt es weiter:

§ 4 des Kaufangebots wird dahin abgeändert, daß die Verkäufer sich verpflichten, der Käuferin ein Überwegungsrecht an dem östlichen nicht mit verkauften

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](#)

Teil einzuräumen, und zwar in einer Breite von 8 m und in einer Tiefe der gesamten Parzelle. Die Verkäufer sind außerdem verpflichtet, die beiden Käufer der hinteren Parzellen ihrerseits zu verpflichten, daß beim Überfahren des 8 m breiten Streifens der Tankstellenbetrieb der Käuferin nicht beeinträchtigt wird. Die Verkäufer haben dafür Sorge zu tragen, daß die Eigentümer der beiden hinteren Parzellen das Überwegungsrecht zu Gunsten der Käuferin im Grundbuch dinglich sichern.

Dieses abgeänderte Angebot nahm die Klägerin noch in der Urkunde vom 28. Dezember 1960 an.

Der Anspruch der Klägerin auf Übertragung des Eigentums an der an sie verkauften Parzelle wurde durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung gesichert.

Der Beklagte wurde nach am 24. März 1961 erfolgter Auflassung am 7. Juli 1961 als Eigentümer der an ihn verkauften Parzelle eingetragen.

In notariell beglaubigter Erklärung vom 31. August 1962 hat die Erbengemeinschaft E. [REDACTED] ihren Anspruch gegen den Beklagten auf Einräumung des Überwegungsrechts an die Klägerin abgetreten.

Die Klägerin, die den an der Stresemannstraße gelegenen Teil der Zuwegung der hinteren Parzellen als Auffahrt zu der von ihr auf der vorderen Parzelle betriebenen Tankstelle benutzt, hat beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, die Eintragung einer Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts in das Grundbuch des dem Beklagten gehörigen an der Stresemannstraße [REDACTED] belegenen und im Grundbuch von Bremen VR 74 Blatt 448 verzeichneten Grundstücks für den jeweiligen Eigentümer der an der Stresemannstraße [REDACTED] belegenen Parzelle

Flurbuchbezeichnung 639/4 zu bewilligen, und zwar ein Überwegungsrecht an einem Streifen von 4 m Breite und 32,5 m Tiefe von der Stresemannstraße an gerechnet.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klags abzuweisen.

Er hat vorgetragen: Eine Eintragung des Überwegungsrechts sei nicht vereinbart worden. In dem Kaufvertrag seien auch über die Beteiligung der Klägerin an der Unterhaltung des Weges keine Bestimmungen getroffen worden. Erst nach der Auflassung des Grundstücks sei erstmalig von ihm verlangt worden, das Wegerecht in Form einer Dienstbarkeit zu sichern. Das hätten sowohl er wie der Erwerber der zweiten hinteren Parzelle abgelehnt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht sie abgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts bestehen bereits erhebliche Bedenken gegen die Bestimmtheit des von dem Beklagten in der notariellen Urkunde vom 22. April 1959 eingeräumten Überwegungsrechts und damit gegen dessen Eintragungsfähigkeit als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch. Diese Bedenken werden von dem Berufungsgericht daraus hergeleitet, daß die einzutragende Grund-

dienstbarkeit lediglich als Überwegungsrecht bezeichnet sei, daß es an einer Eintragungsbewilligung, auf die zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Überwegungsrechts Bezug genommen werden müßte, fehle, weil in der Urkunde vom 22. April 1959 hierüber nichts enthalten sei, und daß der Klageantrag die nähere Bezeichnung des Überwegungsrechts nur hinsichtlich Breite und Tiefe des zu benutzenden Geländestreifens ergänze, aber nichts über Art und Weise der Benutzung, insbesondere nichts darüber aussage, ob das Überwegungsrecht nicht nur von den Angestellten der Klägerin, sondern auch von den Benutzern der Tankstelle ausgeübt werden dürfe.

Ob schon aus diesen Gründen die Klage abzuweisen wäre, läßt das Berufungsgericht indessen dahingestellt sein, da es zu dem Ergebnis gekommen ist, es lasse sich nicht feststellen, daß die Eintragung des Überwegungsrechts als Grunddienstbarkeit zwischen der Erbengemeinschaft E[REDACTED] und dem Beklagten vereinbart worden sei.

Zur Begründung führt das Berufungsgericht u.a. aus:

Daß es sich bei dem in Frage stehenden Überwegungsrecht um ein dingliches und zur Eintragung in das Grundbuch bestimmtes Recht handeln sollte, gehe aus der Urkunde vom 22. April 1959 nicht hervor. Da diese die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich habe, hätte die Klägerin darlegen und erforderlichenfalls beweisen müssen, daß trotz Fehlens einer ausdrücklichen Abrede über die Eintragung des Überwegungsrechts diese von den Vertragsparteien stillschweigend vereinbart worden sei. Zu einer solchen Annahme reichten das Vorbringen der Klägerin und das Ergebnis der Beweisaufnahme nicht aus.

Ob der als Zeuge vernommene beurkundende Notar es bei der Abfassung der Urkunde vom 22. April 1959 für überflüssig gehalten habe, über eine Verdinglichung des Überwegungsrechts zu sprechen, weil es für ihn klar gewesen sei, daß das Recht dinglich zu sichern und dies in der Einräumung "für den jeweiligen Eigentümer" der an der Stresemannstraße liegenden Parzelle genügend zum Ausdruck gekommen sei, sei nicht entscheidend. Maßgeblich sei allein der wirkliche und erklärte Wille der Parteien. Daß dieser, insbesondere derjenige des Beklagten, dahin gegangen sei, daß das von ihm eingeräumte Überwegungsrecht als dingliche Belastung des von ihm gekauften Grundstücks galten und demgemäß als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch dieses Grundstücks eingetragen werden sollte, könne daraus allein, daß das Überwegungsrecht dem jeweiligen Eigentümer des an der Stresemannstraße liegenden vorderen Grundstücks eingeräumt worden sei, ebensowenig gefolgert werden, wie aus der nach der Behauptung der Klägerin dem Beklagten bekannten Tatsache, daß die Klägerin auf dem vorderen Grundstück eine Tankstelle errichtet habe und als Zuwegung hierzu den zum Grundstück des Beklagten gehörenden an die Stresemannstraße grenzenden Geländestreifen benutzen müsse.

Bei den jeweiligen Eigentümern habe es sich nur um den Kreis der Berechtigten gehandelt. Die Annahme, daß diesem zwangsläufig als Verpflichtete die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüberstünden, sei nicht zwingend. Ein Recht im Sinne des § 1018 BGB brauche nicht immer mit dinglicher Wirkung ausgestattet zu sein. Mangels einer erkennbaren Vereinbarung hierüber sei im Zweifel vielmehr eine bloß schuldrechtliche Verpflichtung anzunehmen.

Zudem sei die Klügerin selbst der Ansicht gewesen, daß es zur Eintragung des Überwegungsrechts im Grundbuch des dienenden Grundstücks einer dahingehenden ausdrücklichen Vereinbarung bedurft hätte. In der zeitlich späteren Vereinbarung zwischen ihr und der Erbengemeinschaft E. [REDACTED] vom 28. Dezember 1960 sei ausdrücklich die Verpflichtung der Verkäuferin aufgenommen worden, dafür Sorge zu tragen, daß die Eigentümer der beiden hinteren Parzellen das Überwegungsrecht zu Gunsten der Käuferin dinglich sicherten. Einer solchen Vereinbarung hätte es nicht bedurft, wenn der Beklagte zu einer solchen Eintragung schon nach der zeitlich vorausgegangenen Vereinbarung vom 22. April 1959 verpflichtet gewesen sei.

Die Verpflichtung des Beklagten zur Eintragung des von ihm eingeräumten Überwegungsrechts könne auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nach § 157 BGB festgestellt werden. Die nach dieser Vorschrift vorzunehmende Ermittlung des Vertragszwecks und Vertragsinhalts unter Berücksichtigung des erklärten Parteiwillens, so wie er in den Vertragsbestimmungen zum Ausdruck gekommen sei, und der Interessen beider Vertragsparteien ergebe, daß hinsichtlich der Eintragung des von dem Beklagten den jeweiligen Eigentümer des vorderen Grundstücks eingeräumten Wegerechts ins Grundbuch des dienenden Grundstücks eine Vertragslücke nicht vorhanden sei. Die Vertragsparteien hätten vielmehr ein Überwegungsrecht vereinbart, das die schuldrechtliche Verpflichtung des Beklagten enthalte, dem jeweiligen Eigentümer des vorderen Grundstücks an dem ihm gehörenden Grundstück ein Überwegungsrecht einzuräumen. Wie der Beklagte diese Verpflichtung auch für den Fall eines etwaigen Eigentums-

wechsels erfülle, sei seine Sache. Eine dingliche Sicherung dieses Rechts sei nicht das einzige dazu geeignete Mittel.

Ob die Erbengemeinschaft E. [REDACTED] schon bei Abschluß des Vertrags vom 22. April 1959 eine dingliche Sicherung des Wegerechts ins Auge gefaßt haben möge, könne dahinstehen. Daß dies übereinstimmender Parteiwille gewesen, in dem Vertrag zum Ausdruck gekommen und somit Vertragsinhalt geworden sei, sei jedenfalls nicht festzustellen.

Hinzu komme, daß eine dahingehende Ergänzung des Vertrags ohne Festlegung einer Gegenleistung auch Treu und Glauben widersprechen würde. Es bedürfe keiner weiteren Ausführung, daß ein mit einer Grunddienstbarkeit belastetes Grundstück weniger wert sei als ein unbelastetes Grundstück und daß andererseits das Grundstück, für dessen jeweilige Eigentümer die Grunddienstbarkeit im Grundbuch des dienenden Grundstücks eingetragen sei, im Wert entsprechend steige. Daß diese Wertminderung und Werterhöhung in den zwischen den Vertragsparteien abgeschlossenen Verträgen irgendeine Berücksichtigung gefunden hätten, habe weder die Klägerin vorgetragen, noch sei dies aus den Verträgen selbst ersichtlich.

2. Bei der Würdigung der hiergegen gerichteten Angriffe der Revision ist davon auszugehen, daß durch schuldrechtliche Bindung ebensolche Befugnisse geschaffen werden können, wie sie aus dinglichen Rechten sich ergeben (RG HRR 1940 Nr. 1248 Spalte 6), und deshalb, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, das, was an sich den Inhalt einer Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB bildet, auch ohne Begründung einer solchen durch schuldrechtlichen Vertrag vereinbart werden kann

(RG JW 1930, 2922; Palandt, BGB 25. Aufl. Einführung 2 a vor § 1018). Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß dies hier der Fall sei, die Parteien des Vertrags vom 22. April 1959 also nur schuldrechtlich ein Überwegungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des an die Klägerin verkauften Grundstücks vereinbart hätten, ist daher rechtlich nicht ausgeschlossen. Sie unterliegt aber als tatrichterliche Vertragsauslegung der Nachprüfung in der Revisionsinstanz dahin, ob das Berufungsgericht gegen gesetzliche Vorschriften, anerkannte Auslegungsgrundsätze oder ein Denkgesetz verstoßen oder Prozeßstoff übergangen hat (Urteil des Senats vom 25. Oktober 1963, V ZR 147/61 S. 5 mit weiteren Nachweisen).

Den in diesem Rahmen erhobenen Revisionsangriffen ist im Ergebnis der Erfolg nicht zu versagen.

a) Unbegründet ist allerdings die Rüge, das Berufungsgericht hätte bei der Auslegung des Vertrags vom 22. April 1959 auch den späteren Vertrag vom 28. Dezember 1960 beachten müssen. Da der Beklagte an diesem Vertrag nicht beteiligt war, könnten aus ihm allenfalls Rückschlüsse auf die Willensrichtung der Erbengemeinschaft E [REDACTED], nicht aber auf die des Beklagten gezogen werden. Dasselbe gilt für das Kaufangebot vom 10. April 1959, auf das die Revision in diesem Zusammenhang ebenfalls abstellt.

b) Gegenüber der Auffassung des Berufungsgerichts, es sei Sache des Beklagten, wie er seine schuldrechtliche Verpflichtung, den jeweiligen Eigentümer des vorderen Grundstücks an dem ihm gehörenden Grundstück ein Überwegungsrecht einzuräumen, auch für den Fall eines Eigentumswechsels erfülle, und eine dingliche Sicherung dieses

Rechts sei nicht das einzige dazu geeignete Mittel, rügt die Revision mit Recht, das Berufungsgericht lege nicht dar, wie anders der Beklagte bei einem Eigentumswechsel das Überwegungsrecht hätte sichern können, als durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit. Der Beklagte könnte zwar bei einer Veräußerung seines Grundstücks dem Erwerber hinsichtlich des in Frage stehenden Überwegungsrechts schuldrechtlich dieselbe Verpflichtung auferlegen, wie er sie selbst in dem Vertrag vom 22. April 1959 übernommen hat. Im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstücks hätte aber das Überwegungsrecht (im Rahmen des § 44 Abs. 1 ZVG) nur dann Bestand, wenn es als Grunddienstbarkeit eingetragen wäre.

c) Das Berufungsgericht geht zwar zutreffend davon aus, daß es bei der Auslegung von notariell beurkundeten Willenserklärungen nicht in erster Linie auf die Auffassung des beurkundenden Notars ankommt, sondern auf den Willen und die Vorstellungen der die Erklärungen abgebenden Parteien. Wie die Revision mit Recht rügt, bedeutet das aber in erster Linie, daß bei Verschiedenheit der Auffassung einerseits des Notars, andererseits beider Vertragsparteien die Auffassung der Vertragsparteien allein maßgebend ist. Läßt sich dagegen eine solche Verschiedenheit nicht feststellen und fehlen tatsächliche Anhaltspunkte für einen bei Vertragsabschluß erkennbaren abweichenden Willen der Vertragsschließenden, so steht nichts im Wege, aus der feststellbaren Auffassung des beurkundenden Notars auf eine gleichartige Auffassung der Vertragsparteien hinsichtlich ihres erklärten Willens zu schließen (Urteil des Senats vom 21. Dezember 1960, V ZR 54/60 BB 1961, 428). Diese Grundsätze hätte das Berufungsgericht hier deshalb nicht

außer acht lassen dürfen, weil es einerseits selbst die Aussage des beurkundenden Notars hervorhebt, es sei für ihn klar gewesen, daß das eingeräumte Überwegungsrecht auch dinglich zu sichern sei, weil er sonst nicht die Fassung "den jeweiligen Eigentümer" gewählt hätte, andererseits aber nicht feststellt, daß die Parteien des Vertrags vom 22. April 1959 einen gegenteiligen, auf die Unterlassung einer dinglichen Sicherung gerichteten Willens gehabt hätten, sondern nur zu dem Ergebnis kommt, es könne aus den von ihm aufgeführten Gründen nicht gefolgert werden, daß die Vertragsparteien einen auf die dingliche Sicherung des Überwegungsrechts gerichteten Willen gehabt hätten.

d) Schließlich ist auch die weitere Rüge begründet, es seien die Ausführungen des Berufungsgerichts dahin, daß die Feststellung einer Verpflichtung des Beklagten zur dinglichen Sicherung des Überwegungsrechts ohne Festlegung einer Gegenleistung Treu und Glauben widersprechen würde, nicht recht verständlich. Die Revision weist insoweit mit Recht darauf hin, daß das Berufungsgericht selbst davon ausgeht, daß der Beklagte schuldrechtlich verpflichtet ist, dem jeweiligen Eigentümer des vorderen Grundstücks das in dem Vertrag vom 22. April 1959 vereinbarte Überwegungsrecht einzuräumen. Ist dies aber der Fall, dann wäre die nach der Auffassung des Berufungsgerichts eine Gegenleistung rechtfertigende Wertminderung des Grundstücks des Beklagten weitgehend bereits hierdurch und nicht erst durch die Eintragung des Überwegungsrechts als Grunddienstbarkeit eingetreten. Im Übrigen pflegt eine Wertminderung der in Frage stehenden Art schon bei der Festsetzung des Kaufrechts berücksichtigt zu werden.

3. Das angefochtene Urteil kann somit aus den aufgeführten Gründen keinen Bestand haben. Es stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO), weil die von dem Berufungsgericht aufgeführten Bedenken gegen die Bestimmtheit des von den Beklagten in der notariellen Urkunde vom 22. April 1959 eingeräumten Überwegungsrechts und damit gegen dessen Eintragungsfähigkeit in das Grundbuch unbegründet sind. Die Revision weist insoweit mit Recht darauf hin, daß zur Eintragung in das Grundbuch die Bezeichnung der Grunddienstbarkeit als Überwegungsrecht genügt. Was die Eintragungsbewilligung anbetrifft, auf die zur näheren Bezeichnung des einzutragenden Rechts Bezug genommen werden muß und die von dem Beklagten auf Grund der von ihm in dem Vertrag vom 22. April 1959 übernommenen Verpflichtung erst abzugeben ist und von ihm mit der Klage auch begehrt wird, so ist der Inhalt erforderlichenfalls durch Auslegung des Vertrags vom 22. April 1959 zu ermitteln. Im übrigen weist die Revision mit Recht darauf hin, daß das Berufungsgericht, nachdem es schuldrechtlich ein Überwegungsrecht als vereinbart ansieht, auch von einem bestimmten Inhalt dieses Rechts ausgegangen sein muß.

4. Das angefochtene Urteil war somit aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-

zuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten
der Revision übertragen wird.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Mattorn