

V ZR 177/59

2207 058

Verkündet
am 1. März 1961
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Rudolf G [REDACTED], K [REDACTED]/Ts., P [REDACTED]straße [REDACTED],
Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Martha P [REDACTED] geb. D [REDACTED], F [REDACTED] ([REDACTED]),
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 1. März 1961 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Schuster, Dr. Piepenbrock,
Dr. Rothe und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 16. Juni
1959 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger und die Beklagte haben von dem Zeugen P [REDACTED] [REDACTED] aus dem früheren H [REDACTED]'schen Besitz in K [REDACTED] i.T. je ein Grundstück erworben und bebaut. Das Haus des Klägers war schon errichtet, als die Beklagte zu bauen begann. Der frühere Hahn'sche Besitz war ein großes nach Süden leicht abfallendes Parkgelände, das einen Blick auf die Taunusausläufer und die Ruine Königstein bietet. Der Verkäufer Prumbaum wollte bei der Parzellierung den parkartigen Charakter der Gegend erhalten, weswegen die Mindestgrundstücksgröße 1000 qm betrug. Auch nach dem Willen der Stadtverwaltung sollte ein ausgesprochenes Villenviertel entstehen. Zu diesem Zweck war eine besondere Ortssatzung geplant, die jedoch nicht in Kraft trat. Die §§ 3 und 5 dieser Ortssatzung sollten lauten:

"§ 3

Bauweise.

1. Die Grundstücke sind in offener eingeschossiger Bauweise zu bebauen.
2. Die Errichtung von Drempeln ist nur gestattet, wenn derselbe die Höhe von 0,80 m, gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußpfette nicht überschreitet.

§ 4

Gebäudehöhe und äußere Gestaltung der Bauten.

1. Um die Eigenart des Parkgeländes zu erhalten, müssen sich die Gebäude in der baulichen und landschaftlichen Umgebung einwandfrei fügen. Die Errichtung behelfsmäßiger Bauten ist untersagt.
2. Die Traufhöhe darf 4,50 m nicht übersteigen.

...

- 3 -

§ 5

Einhalten von Baufluchtlinien.

Die Wohngebäude sind in der vorgeschriebenen Baufluchtlinie zu errichten. ... "

Das mit Kaufvertrag vom 21. Oktober 1955 der Notarin Dr. E. [REDACTED] erworbene Grundstück bebaute der Kläger mit einem Wohnhaus. Dieses erhielt nach der Südseite mehrere Räume mit großflächigen Fenstern, von denen aus ein freier Ausblick auf die Taunushöhe und die gegenüberliegende Burg-ruine gegeben war, insbesondere auch vom Mittelfenster des als Wohnzimmer dienenden größten Raumes des Gebäudes.

Die Beklagte hat ihr Grundstück mit dem von derselben Notarin beurkundeten Kaufvertrag vom 29. Oktober 1956 erworben. Dieses Grundstück ist dem Besitz des Klägers südlich vorgelagert. Die Auflassung wurde am 4. Januar 1957 erklärt, der Eigentumsübergang am 30. April 1957 im Grundbuch eingetragen. In § 5 des Kaufvertrages heißt es:

" ... Der Käuferin sind die sich auf das verkaufte Gelände (vormals H. [REDACTED]scher Grundbesitz) beziehenden Orts- und Sondersatzungen der Stadt Königstein/Ts. bekannt ... "

Der von der Beklagten errichtete Bau ist ein mit Drempeln versehenes Doppelwohnhaus. Durch dieses Gebäude ist dem Kläger der Blick auf die Ruine Königstein von dem mittleren großen Wohnzimmerfenster genommen und nur noch ein Ausblick auf die Taunusausläufer mit dem Andrea'schen Schloßchen gegeben. Der Blick auf die Burgruine Königstein besteht dagegen noch von dem Fenster des südlich neben dem Wohnzimmer gelegenen Kinderzimmers.

Der Kläger hat behauptet, die Notarin und der Verkäufer hätten vor und bei der Beurkundung die Beklagte darauf aufmerksam gemacht, daß das geplante Haus in versetzter



Bauweise gegenüber den bereits vorhandenen Häusern der übrigen Parzelleneigentümer errichtet, d.h. "auf Luke", außerdem in offener und eingeschossiger Bauweise gebaut werden müsse. Der Beklagten sei erklärt worden, sie selbst werde von dieser Bauweise den Vorteil insofern haben, als auch alle anderen Anwohner sich hieran halten müßten. Da auf den Hinweis der Notarin, den Nachbarn müsse die freie Sicht erhalten bleiben und sie dürften kein Gegenüber erhalten, die Beklagte erklärt habe: "das ist doch selbstverständlich", sei diese Absprache der Vertragspartner nicht in den Vertrag aufgenommen worden. Die wegen der Bauweise übernommene Verpflichtung hätten die Beklagte und ihr Ehemann mehrfach später noch bestätigt, wobei insbesondere Ende Februar/Anfang März 1957 der Ehemann der Beklagten zugesichert habe, daß das Haus seiner Ehefrau ein Walmendach erhalte, das die Aussicht aus dem Mittelfenster des Hauses des Klägers nicht hindern werde. Die Beklagte habe aber ein Steildach errichtet.

Der Kläger, der ursprünglich Unterlassung der beeinträchtigenden Bauausführung verlangt hatte, hat in erster Linie beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ihr Haus um 6 m in westlicher Richtung zu versetzen; hilfsweise sie zu verurteilen, entweder nach dem Hauptantrag zu verfahren oder das Dach ihres Hauses durch ein die Sicht aus dem Wohnzimmerfenster des Hauses des Klägers nicht beeinträchtigendes Flachdach zu ersetzen oder den östlichen Teil ihres Hauses in einer Breite von 6 m zu entfernen, um die genannte Sicht aus dem Wohnzimmerfenster zu ermöglichen.

Der Verkäufer P. hat seine - auf die Bauweise sich beziehenden - Ansprüche gegen die Beklagte an den Kläger abgetreten.

Die Beklagte hat die Übernahme der vom Kläger behaupteten Verpflichtung bestritten. Sie behauptet, es sei lediglich, wie im Vertrag beurkundet, auf die nicht in Kraft getretene Ortssatzung verwiesen worden. Selbst wenn sie aber

in Aussicht gestellt haben sollte, "auf Luke" zu bauen, so habe sie dies nur unverbindlich erklärt. Zudem sei eine etwaige Verpflichtung bei einer Besprechung vor der Bauaufsichtsbehörde dahin abgeändert worden, daß sie einen Abstand von 7 bis 9 m von der Grundstücksgrenze einhalten solle, was geschehen sei.

Der Kläger behauptet, die Einigkeit der Vertragspartner über die Pflicht in der erwähnten Weise, die Aussicht nicht zu verbauen, habe noch bei der Auflassung bestanden. Die Beklagte bestreitet das.

Das Landgericht hat nach Vernehmung von Zeugen nach dem - dreifach gegliederten - Hilfsantrag erkannt.

Das Berufungsgericht hat einen Augenschein eingenommen und auf die Berufung der Beklagten die Klage abgewiesen.

Mit der Revision beantragt der Kläger, die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen.

Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Berufungsrichter hält es nicht für erwiesen, daß die Beklagte sich verpflichtet habe, eine bestimmte Bauweise einzuhalten und hierdurch dem Kläger den Ausblick auf die Burgruine von dem Mittelfenster seines Hauses zu erhalten.

1. a) Aus dem Hinweis auf die nur geplante Ortssatzung im Kaufvertrag, führt er aus, könne eine Verpflichtung der Beklagten, bereits vor Inkrafttreten der Ortssatzung sich

nach dieser zu richten, nicht herausgelesen werden, umso weniger, als es sich um eine notarielle Beurkundung handle.

b) Der Zeuge Prumbaum hat nicht bestätigen können, daß er bei den Vorverhandlungen oder beim Vertragsabschluß ausdrücklich erklärt habe, die Sicht zur Burgruine dürfe nicht versperrt werden. Seine Bekundung, er habe auf die Ortssatzung hingewiesen und erklärt, es dürfe nur "auf Luke" und nur "versetzt" gebaut werden, möge zutreffen. Das habe aber die Beklagte und ihren Ehemann nicht erkennen lassen, daß sie eine Verpflichtung übernehmen sollten, dem Kläger die Aussicht auf die Burgruine von dem Mittelfenster seines Hauses zu erhalten. Die Ausdrücke "auf Luke" und "versetzt" besagten nicht, daß jedes andere Gebäude des Geländes völlig frei bleiben müsse, sondern lediglich, daß ein Bau ein anderes Gebäude jedenfalls nicht völlig verdecken dürfe. Der östliche Teil des Hauses des Klägers, in dem sich das Kinderzimmer befinde, sei aber nicht verdeckt, und der Blick aus dessen Fenster auf die Burgruine völlig frei. Die behauptete Verpflichtung habe der Zeuge P. nach seiner Aussage allen Käufern auferlegt, die Ortsbesichtigung habe aber ergeben, daß der Blick des Nachbarhauses des Klägers durch einen anderen Neubau beeinträchtigt sei und daß die Beklagte bei einem völlig freien Blick des Klägers ihr Gebäude so weit nach Westen hätte stellen müssen, daß sie keinen Blick mehr auf die Burgruine gehabt hätte, wie auch jetzt sie ihn lediglich von dem östlichen Teil ihres Hauses habe. Dadurch sei bestätigt, daß die vagen Ausdrücke "auf Luke" und "versetzt" bestenfalls in dem oben erwähnten Sinn (eines Verbots völliger Verdeckung) zu verstehen seien. Deswegen reiche auch die Bekundung der beurkundenden Notarin, sie habe erklärt, das Haus müsse "auf Luke" gebaut werden, d.h. den Nachbarn dürfe die Sicht auf die Burgruine nicht versperrt werden, nicht für eine Verpflichtung im oben angeführten weiten Sinn aus, zumal da die Notarin nach ihrer Aussage von der unrichtigen Auffassung ausgegangen sei, daß schon die Ortssatzung eine Verpflichtung "auf Luke" zu bauen, enthalte. Hätte der Ver-

käufer seinen Käufern, insbesondere der Beklagten, eine Verpflichtung zur Gewährleistung der Aussicht von allen Fenstern auferlegen wollen, so hätte dies eindeutig festgelegt und insbesondere konkretisiert werden müssen, in welchem Abstand "auf Luke" und "versetzt" zu bauen sei.

2. Die Revision führt aus, der Kläger habe eine Verpflichtung der Beklagten, die Aussicht aus allen Fenstern des Hauses des Klägers zu gewährleisten, gar nicht geltend gemacht, sondern die Klage beziehe sich lediglich auf die Aussicht aus dem großen Wohnzimmerfenster. Das Berufungsgericht habe daher die Beweismwürdigung lediglich unter diesem Gesichtspunkt vornehmen müssen.

Es ist richtig, daß im Berufungsurteil verschiedentlich eine Pflicht der Beklagten, die Aussicht aus allen Fenstern zu gewährleisten, als nicht feststellbar bezeichnet wird, teilweise mit, teilweise ohne den Beisatz, besonders jedoch von dessen Mittelfenster. Das Berufungsgericht hat aber den Klageanspruch nicht verkannt. Es will lediglich sagen, es genüge zur Erfüllung der von der Beklagten übernommenen Verpflichtung ihrem Sinn nach, daß von einem Zimmer des Klägers aus die Ruine zu sehen sei, was allerdings nicht genügen würde, wenn die Sicht von allen Fenstern, somit auch vom Mittelfenster aus gewährt werden müßte. Der Zusammenhang des Urteils ergibt klar, daß das Berufungsgericht auch ein Recht des Klägers, gerade aus dem Mittelfenster seines Hauses die Ruine zu sehen, verneinen will, zumal da von keinem Zeugen bekundet ist, daß das Mittelfenster als solches bei den Kaufverhandlungen genannt worden wäre.

3. Fehlt die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe im Augenscheinsprotokoll vom 23. April 1959 entgegen § 160 Abs. 2 Nr. 4 ZPO das Ergebnis des Augenscheins nicht festgestellt. Nach der höchststrichterlichen Rechtsprechung (RG JW 1938, 2417; BGH JZ 1953, 184) ist § 161 ZPO entsprechend anwendbar. Es genüge daher, daß das Berufungsge-

richt das Ergebnis des Augenscheins im Tatbestand seines Urteils (teilweise auch in den Gründen) niedergelegt hat. Wenn der Kläger dort Feststellungen über die genaue Lage des Hauses und die daraus folgende Aussicht vermißt, so hätte der Kläger Tatbestandsberichtigung beantragen (§ 320 ZPO; RGZ 145, 392, 393) oder seinen Parteivortrag entsprechend gestalten müssen. Weder die überreichten Fotos noch der Lageplan lassen übrigens erkennen, daß bei Einhaltung des behördlich vorgeschriebenen Abstands von 5 m von der Grundstücksgrenze eine Verbauung der Aussicht aus dem Kinderzimmerfenster überhaupt unmöglich gewesen wäre, wie die Revision behauptet. Der von ihr gezogene Schluß, es könne die vom Kläger behauptete Verpflichtung der Beklagten sich nur auf das Mittelfenster demnach bezogen haben, ist vom Berufungsgericht daher ohne Verletzung des § 286 ZPO unterlassen worden, abgesehen davon, daß Schlüsse in der gewünschten Richtung auch nur hätten gezogen werden können, wenn die Beklagte und der Zeuge P. beide auch gewußt hätten, daß ein Verbauen des Kinderzimmerfensters nicht möglich sei, eine Kenntnis, über die nichts vorgetragen worden ist.

4. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe bei der Erörterung des Inhalts der von der Beklagten übernommenen Pflicht übersehen, daß der Beklagten das Grundstücksvor Kaufabschluß gezeigt worden war und daß damals das Haus des Klägers schon stand. Für ein derartiges Übersehen besteht aber kein Anhaltspunkt. Eine Ortsbesichtigung war bei einem Kauf dieser Art selbstverständlich. Das Berufungsgericht spricht davon, es sei nicht feststellbar, daß die Beklagte sich verpflichtet habe, durch eine bestimmte Bauweise dem Kläger den Ausblick vom Mittelzimmer seines Hauses zu erhalten (BU S. 12 unten). Der aus der Besichtigung und dem Vorbestehen des klägerischen Hauses von der Revision gezogene Schluß, die vom Kläger behauptete Verpflichtung der Beklagten, das Mittelfenster freizuhalten, ist weder der nach Treu und Glauben (§ 157 BGB) einzig mögliche noch so naheliegend, daß das Berufungsgericht sich gemäß § 286 ZPO in dieser Hinsicht hätte ausdrücklich aussprechen müssen.

5. Die von der Zeugin Dr. Eberhardt (52 R GA) bekundete Bemerkung der Beklagten: " das sei doch selbstverständlich", nämlich die Einhaltung der von der Zeugin dargelegten Pflichten (Bau "auf Luke", keine Störung der Aussicht auf die Ruine) ermöglicht im Gegensatz zur Meinung der Revision keinen Schluß hinsichtlich des Inhalts der übernommenen Verpflichtung. Maßgebend waren vielmehr die dieser Bemerkung vorausgegangenen Äußerungen, die der Berufungsrichter gewürdigt hat. Einer Erörterung jener Bemerkung der Beklagten durch das Berufungsgericht bedurfte es daher nicht. Gegen die in diesem Rechtszug nicht nachprüfbare Würdigung des Tatrichters ist die Erwägung der Revision gerichtet, das Bewußtsein der Beklagten, eine Pflicht im Sinn der Klage übernommen zu haben, ergebe sich aus der Aussage des Zeugen B. und des Zeugen G. Ihnen gegenüber hatte der Ehemann der Beklagten nach der Bekundung dieser Zeugen geäußert, vom Haus des Klägers bleibe die Sicht auf die Burgruine erhalten, da das Haus der Beklagten ein Walmendach erhalten werde. Welche Schlüsse aus dieser Bekundung über Vorgänge nach dem Kaufabschluß zu ziehen waren, lag im Ermessen des Tatrichters. Übersehen hat der Berufungsrichter die genannten Zeugenaussagen nicht, da er sie würdigt (S. 23 BU). Sie im Sinn der Klage zu würdigen, war der Tatrichter rechtlich nicht gehalten.

6. Auf die tatrichterliche Auslegung eines Individualvertrages bezieht sich die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Hinweis auf die Ortssatzung im Kaufvertrag unrichtig ausgelegt. Es kann dahinstehen, ob die Bestimmungen der Ortssatzung, es müsse offen, eingeschossig mit Drempeln geringer Höhe gebaut werden, besonders geeignet war, den Ausblick von einem höher gelegenen Grundstück freizuhalten. Die vom Tatrichter gegebene Auslegung ist möglich und verstößt nicht gegen Treu und Glauben. Der Wortlaut in der Urkunde erhält keinerlei Hinweis auf eine übernommene privatrechtliche Verpflichtung. Das Revisionsgericht ist mangels eines Rechtsverstosses des Berufungsrichters an dessen Auslegung gebunden.

24

7. Den vom Kläger angebotenen Beweis, daß die Beklagte gegenüber seinem Rechtsvertreter Dr. Sc[REDACTED] ihre Pflicht zur Erhaltung der Aussicht vom Hause des Klägers anerkannt habe, brauchte das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht zu erheben. Es unterstellt (BU S. 19 unten) die unter Beweis gestellten Tatsachen als richtig, würdigt aber die - gleichfalls vom Kläger vorgetragene - Erklärung der Beklagten, der Verkäufer P[REDACTED] habe solche Aussicht für jeden Grundstückseigentümer zugesichert und sie hätte mit dem Gebäude nicht ausweichen können ohne sie selbst zu verlieren, nicht wie die Revision als Zugeständnis der Verletzung einer übernommenen Verpflichtung, sondern als Einschränkung der Verpflichtung im Sinn der sonstigen Auslegung des Berufungsgerichts (höchstens Pflicht, die Aussicht nicht völlig zu nehmen). Damit hielt sich der Berufungsrichter in den Grenzen des tatrichterlichen Ermessens. Eine Verletzung des § 286 ZPO liegt somit nicht vor.

8. Fehl geht endlich auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe ein selbständiges Angriffsmittel des Klägers nicht gewürdigt und es liege daher ein Revisionsgrund nach § 551 Nr. 7 ZPO vor. Die schon oben (Nr. 5) erwähnten und andere Zeugen haben bekundet, der Ehemann der Beklagten habe erklärt, das Wohnhaus der Beklagten werde ein Walmendach erhalten, so daß die Sicht auf die Ruine gewahrt bleibe. Die Revision meint, hier liege eine selbständige Begründung für den zweiten Teil des Hilfsantrages der Klage vor. Die Revisionsbeantwortung führt demgegenüber jedoch mit Recht aus, daß der zweite Teil des Hilfsantrags der Klage nur eine der Möglichkeiten geltend mache, wie die behauptete Verpflichtung der Beklagten, die Aussicht aus dem Wohnzimmerfenster zu belassen, erfüllt werden könne, nicht aber einen selbständigen Anspruch auf eine Dachänderung enthalte. Wenn das Berufungsgericht diese Verpflichtung hinsichtlich der Aussicht aus dem Wohnzimmerfenster verneinte, hat es damit auch jenen Teil des Hilfsantrages begründet verbeschieden, so daß schon deshalb ein Revisionsgrund wegen

mangelnder Begründung nicht gegeben ist. Es kommt daher nicht mehr darauf an, ob die von den Zeugen bekundeten Tatsachen überhaupt einen Verpflichtungswillen des Ehemanns der Beklagten und einen entsprechenden Vertragsabschluß erkennen ließen.

II.

Nach alledem erweisen sich die Revisionsangriffe als unbegründet. Die von Amts wegen vorzunehmende Prüfung auf richtige Anwendung des sachlichen Rechts hat gleichfalls keinen Rechtsfehler des Berufungsrichters zum Nachteil des Klägers ergeben. Das Rechtsmittel war daher mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen, ohne daß es noch einer Untersuchung bedurfte, ob die vom Kläger behauptete Verpflichtung der Beklagten nach § 313 BGB hätte beurkundet werden müssen, ob weiter ein etwaiger Mangel der Beurkundung durch Eintragung im Grundbuch geheilt worden war und welche Bedeutung es für das Entstehen der Verpflichtung gehabt hätte, daß der Kaufvertrag behördlich genehmigt werden mußte.

Dr. Hückinghaus

Schuster

Dr. Pipenbrock

Rothe

Offterdinger