

2067 064 16

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 184/64

URTEIL

Verkündet am
22. September 1967
Hirth,
Justizangestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Witwe Erna H [REDACTED] geb. L [REDACTED] in M [REDACTED],
Ma [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Gastwirt Friedrich D [REDACTED],
2. den Konrektor Heinrich D [REDACTED]
in M [REDACTED], Friedrich-W [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von
[REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. September 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Hill

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 9. Juli 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Brüder. Sie sind teils gemeinsam, teils gesondert Eigentümer mehrerer Grundstücke in M[REDACTED], die zwischen der Friedrich-W[REDACTED]-Straße im Osten und dem Hafengelände im Westen liegen. Im Süden grenzt der Grundbesitz in ganzer Länge an die V[REDACTED]straße. Hier liegen in einer Gesamtgröße von 12,81 a die den Brüdern als Miteigentümern gehörenden Parzellen 106 und 107, die nach den drei anderen Seiten von dem übrigen Grundbesitz der Brüder eingeschlossen werden. Im Osten ist den beiden genannten Grundstücken die Parzelle 104, im Westen die Parzelle 110 vorge- lagert, die beide im Alleineigentum des Klägers zu 1) stehen. Die Parzelle 110 ist zusammen mit 109 im Jahre 1957 durch Teilung der 7,28 a großen Parzelle 108 entstanden. Am 22. August 1957 haben die Kläger die westlich von 110 gelegene Parzelle 109, die 2,91 a groß ist, an die Firma N[REDACTED] & R[REDACTED] verkauft, die alsbald als Eigentümerin im Grundbuch

- 3 -

eingetragen wurde, das Grundstück einzäunen und darauf einen größeren Schuppen zur Lagerung von Schnittholz errichten ließ.

Durch notarielle Verträge vom 5. Mai, 7. und 28. Juni 1956 haben die Kläger der Beklagten, Inhaberin eines Baustoffhandels, ein Erbbaurecht an den Grundstücken Nr. 106 und 107 auf die Dauer von fünfzig Jahren bestellt. Im Vertrag vom 5. Mai 1956 bewilligten und beantragten die Kläger die Eintragung von Grunddienstbarkeiten. Hierdurch wurde für die Dauer des Erbbaurechts dem jeweiligen Erbbauberechtigten u.a. das Recht eingeräumt, die Parzelle 108 zum Begehen und Befahren zu benutzen. Da die Preisbehörde den im Vertrag vom 5. Mai 1956 vereinbarten Erbbauzins von (0,10 DM je qm =) 1 477,20 DM beanstandete, wurde dieser Betrag im Vertrag vom 7. Juni 1956 in einen Erbbauzins von (0,04 DM je qm =) 590,88 DM und in eine Gesamtentschädigung von jährlich 886,32 DM für die Grunddienstbarkeiten zerlegt. Für den Gesamtbetrag von wiederum 1 477,20 DM jährlich wurde die Gesamtgläubigerschaft der Kläger vereinbart.

Bei der Umschreibung der Parzelle 109 auf die Firma N[REDACTED] & R[REDACTED] war auch die auf der früheren Parzelle 108 ruhende Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht der Beklagten) mit umgeschrieben worden. Da die Firma N[REDACTED] & R[REDACTED] die Parzelle frei von eingetragenen Lasten und Rechten Dritter gekauft hatte, bat sie den Kläger zu 1), die Löschung der Grunddienstbarkeit zu veranlassen. Eine im Mai 1961 gegen die Beklagte erhobene Klage des Klägers zu 1) auf Bewilligung der Löschung des auf der Parzelle 109 eingetragenen Wegerechts (§ 1026 BGB) wurde abgewiesen (2 C 623/61 AG Minden), die Berufung des Klägers gegen diese Entscheidung durch Urteil des Landgerichts Bielefeld vom 12. Juni 1963 zurückgewiesen.



unverändert. Alle Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach § 87a ff. UrhG geschützt.

Schon bald nach Beginn des Vorprozesses hatte die Beklagte den Klägern durch Schreiben ihres Anwalts vom 14. September 1961 mitteilen lassen, daß sie von der für die Grunddienstbarkeiten zu zahlenden Entschädigung von 886,32 DM jährlich für die Zeit vom 1. Januar 1959 bis zum 31. August 1961 jährlich 600 DM, insgesamt 1 600 DM, zurückfordere, weil ihr die Ausnutzung des Wegerechts durch den Verkauf und die Bebauung der Parzelle 109 seit Ende 1958 unmöglich gemacht worden sei.

Die Kläger haben darauf im September 1961 Klage erhoben mit dem Antrag: festzustellen, daß der Beklagten ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 1 600 DM nicht zustehe.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt und im Wege der Widerklage die Feststellung begehrt, daß sie den Jahresbetrag von 886,32 DM um 50 DM monatlich kürzen dürfe, so lange sie an der Ausübung des Wegerechts an der Parzelle 109 durch den von der Firma N [REDACTED] & R [REDACTED] errichteten Lagerschuppen und die Einzäunung der Parzelle gehindert sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und nach dem Widerklageantrag erkannt. Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht dem Klageantrag unter Abweisung der Widerklage stattgegeben. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihre früheren Anträge weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

Die Klage und die Widerklage betreffen den gleichen Streitgegenstand, nämlich die Frage, ob die Beklagte berechtigt ist, die Zahlung der im Vertrag vom 7. Juni 1956 für die Dienstbarkeiten vereinbarten Entschädigung von 886,32 DM für die Dauer der Beeinträchtigung des ihr an der Parzelle 109 zustehenden Wegerechts teilweise zu verweigern. Ein solches Recht wäre zu bejahen, wenn der Beklagten gegen die Kläger oder einen von ihnen ein Schadensersatzanspruch oder ein Zurückbehaltungsrecht zustände.

I.

Das Berufungsgericht hat einen Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen Nichterfüllung infolge nachträglicher, von den Klägern oder einem von ihnen zu vertretender Unmöglichkeit einer ihnen obliegenden vertraglichen Leistung (§ 325 BGB) verneint mit der Begründung, daß die Vertragspflichten der Kläger mit der Eintragung der Grunddienstbarkeiten, insbesondere mit der Bestellung des Wegerechts an der Parzelle 108 erfüllt worden seien. Durch die Teilung der Parzelle 108 und die Veräußerung der neuen Parzelle 109 an die Firma N [REDACTED] & R [REDACTED] habe sich, so führt das Oberlandesgericht aus, die Rechtslage nicht geändert, weil nach der rechtskräftigen Entscheidung im Vorprozeß die Voraussetzungen des § 1026 BGB nicht gegeben seien. Die Beklagte sei, weil die Bestellung der Grunddienstbarkeit in dem früheren Umfang wirksam geblieben sei, zur Zahlung

des in Jahresraten zerlegten Entgelts verpflichtet, wie es in der vereinbarten Gesamtentschädigung für die Dienstbarkeiten enthalten und in ähnlicher Weise von dem ursprünglichen Erbbauzins umfaßt worden sei. Die Bestellung einer zur Duldung verpflichtenden Grunddienstbarkeit, die regelmäßig auf einer entsprechenden schuldrechtlichen Vereinbarung beruhe, schließe im allgemeinen nicht einen Vertragswillen der Beteiligten ein, daneben noch schuldrechtliche Pflichten zu begründen. Es entspreche vielmehr der Regel, daß der Eigentümer, der seine Verpflichtung mit der Eintragung der Dienstbarkeit auf Grund wirksamer dinglicher Einigung erfüllt habe, sich nicht etwa auch noch schuldrechtlich zur Gewährung von Nutzungsrechten verpflichten wolle. Eine Verpflichtung, die ungehinderte und ungestörte Ausübung der Dienstbarkeit zu gewährleisten, hätten die Kläger weder ausdrücklich noch durch schlüssiges Verhalten übernommen. Die Übernahme einer solchen Gewährleistung ergebe sich auch nicht daraus, daß die Beklagte jährliche Entschädigungen zu zahlen habe. Diese Zahlungen seien nicht das wiederkehrende Entgelt für wiederkehrende Leistungen der Kläger, sondern das in Jahresraten zerlegte Entgelt für die einheitliche Rechtseinräumung während der Dauer des Erbbaurechts.

II.

Die Einwendungen der Revision hiergegen greifen nicht durch.

1. Die Feststellung des Umfangs der Verpflichtungen, welche die Kläger der Beklagten gegenüber bei oder aus Anlaß der Bestellung der Dienstbarkeiten übernommen haben, ist Aufgabe des Tatrichters. Die Beantwortung der Frage, ob die Kläger ihre vertraglichen Verpflichtungen bereits mit der Bestellung der dinglichen Rechte erfüllt haben oder ob sie auch verpflichtet sind, der Beklagten die ungestörte Ausübung der Dienstbarkeiten zu gewährleisten, hängt, da Vereinbarungen außerhalb der notariellen Verträge nicht getroffen sind, von der Auslegung der Verträge durch den Tatrichter ab, die, soweit sie keinen Rechtsverstoß enthält, für das Revisionsgericht bindend ist. Die Begründung, mit der das Berufungsgericht eine über die Bestellung der Dienstbarkeiten hinausgehende Verpflichtung der Kläger verneint, hält einer rechtlichen Nachprüfung stand.

Das Oberlandesgericht geht zutreffend davon aus, daß die schuldrechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Einräumung einer Grunddienstbarkeit sich in der Regel in der Bestellung des dinglichen Rechts erschöpft und daß eine weitergehende Verpflichtung einer besonderen Vereinbarung bedarf. Der Vorwurf der Revision, die Auslegung des Berufungsgerichts verstoße gegen den klaren und nicht auslegungsfähigen Vertragsinhalt, ist nicht gerechtfertigt. Die wiederholten Hinweise der Revision auf den Inhalt des Vertragswerkes beziehen sich auf den Vertrag vom 7. Juni 1956, durch den der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins in einen geringeren Erbbauzins und eine Entschädigung für vier Grunddienstbarkeiten aufgeteilt wurde. In dem Vertrag heißt es, daß die Beklagte den Klägern jährlich einen Betrag von 886,32 DM dafür zahlt, daß diese

- 1)
- 2) ihr ein Wegerecht auf der Parzelle 108 eingeräumt haben und die Parzelle 108 daher für die Eigentümer nicht mehr verwertbar ist,
- 3)
- 4)

Unter den Nummern 1, 3 und 4 werden lediglich die übrigen der Beklagten eingeräumten Dienstbarkeiten erwähnt. Aus der Fassung des Vertrages folgert die Revision, die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung einer Entschädigung beruhe nicht nur auf der Einräumung der Dienstbarkeiten, sondern, soweit es sich um die Parzelle 108 handelt, auch darauf, daß die Eigentümer diese Parzelle nicht mehr verwerten könnten. Es trifft nicht zu, daß, wie die Revision meint, das Oberlandesgericht den die Parzelle 108 betreffenden Wortlaut des Vertrages übersehen habe. Das Berufungsgericht hat in anderem Zusammenhang - bei der Prüfung eines Schadensersatzanspruches aus unerlaubter Handlung - ausgeführt, der Bemerkung, daß die Parzelle 108 infolge des Wegerechts für die Eigentümer nicht mehr verwertbar sei - was bei der platzmäßigen Benutzung der Parzelle 104 ohnehin in die Augen springe - , brauche keine andere Bedeutung beigemessen zu werden, als daß damit eine plausible Begründung gegenüber der Preisbehörde für die Beibehaltung der bereits im Vertrag vom 5. Mai 1956 vorgesehenen Gesamtentschädigung gegeben werden sollte. Abgesehen hiervon ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Verwertbarkeit oder Unverwertbarkeit der Parzelle 108 durch die Kläger für die Begründung eines Schadensersatzanspruches der Beklagten herangezogen werden könnte.

Die Tatsache, daß die Parteien als Entgelt für die Dienstbarkeiten eine Jahresrente vereinbart haben, ist im angefochtenen Urteil berücksichtigt. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß es sich bei der Rente nicht um ein wiederkehrendes Entgelt für wiederkehrende Leistungen, sondern um ein in Jahresbeträge zerlegtes Entgelt für die einheitliche Rechtseinräumung handele, ist frei von Rechtsirrtum. Gegen die rechtliche Zulässigkeit einer schuldrechtlichen Vereinbarung, durch welche die Bestellung einer Dienstbarkeit oder auch deren Ausübung im Einzelfall von einer Gegenleistung abhängig gemacht wird, bestehen keine Bedenken. Unerheblich ist, ob das Entgelt in einer einmaligen Zahlung oder in der Gewährung einer fortlaufenden Rente besteht. Die Vereinbarung einer Rentenzahlung zwingt jedenfalls entgegen der Meinung der Revision nicht zu der Annahme, daß die der Einräumung der Dienstbarkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen des Grundstückseigentümers über die Bestellung der Dienstbarkeit hinausgehen. Richtig ist, daß der Vertrag vom 7. Juni 1956 keine ausdrückliche Bestimmung über die Dauer der Rentenzahlung enthält. Es ist jedoch rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht, da die Grunddienstbarkeiten für die Dauer des Erbbaurechts bestellt worden sind, die Zahlungsverpflichtung der Beklagten auf die Dauer des Erbbaurechts beschränkt. Ein Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung (§ 325 BGB) scheidet somit aus. Das gleiche gilt für die Einrede des nichterfüllten Vertrages (§ 320 BGB).

2. Das Berufungsgericht hat weiter geprüft, ob der Beklagten gegen die Kläger ein Schadensersatzanspruch aus unerlaubter Handlung (§ 823 Abs. 1 BGB) zusteht. Es hat die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs ohne Rechtsirrtum verneint. Auch die Revision hat hiergegen keine Einwendungen erhoben.

3. Nicht ausdrücklich erörtert hat das Berufungsgericht den Gesichtspunkt eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage, der in Betracht gezogen werden könnte, wenn man, wie die Revision hilfsweise meint, davon ausgehen würde, die Parteien seien beim Abschluß des Vertrages vom 7. Juni 1956 von der Vorstellung ausgegangen, daß die Parzelle 108 infolge der Belastung mit einem Wegerecht für die Kläger nicht mehr verwertbar sei, während die Veräußerung eines Teilstücks, nämlich der jetzigen Parzelle 109, gerade die Verwertbarkeit des Grundstücks ergeben habe. Auch eine solche rechtliche Betrachtung würde sich im Verhältnis der Parteien zueinander nicht zugunsten der Beklagten auswirken können. Es ist anerkannt, daß ein Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht ohne weiteres die Unwirksamkeit eines Rechtsgeschäfts zur Folge hat, sondern nur zu einer Anpassung der beiderseitigen Rechte und Pflichten an die veränderte Sachlage führen kann, wobei die Frage der Unzumutbarkeit der Leistung eine entscheidende Rolle spielt. Bestand und Umfang des der Beklagten eingeräumten Wegerechts sind durch die Veräußerung der Parzelle 109 an die Firma N[REDACTED] & R[REDACTED] unberührt geblieben. Die Beklagte ist nicht gehindert, gemäß § 1027 BGB von dem Erwerber der Parzelle die Beseitigung der Beeinträchtigung ihres Wegerechts zu verlangen. Es kann deshalb keine Rede davon sein, daß etwa mit Rücksicht auf die Veräußerung der Parzelle 109 und die Beeinträchtigung des Wegerechts durch die Firma N[REDACTED] & R[REDACTED] die Fortdauer der Verpflichtung zur Zahlung der Rente ein für die Beklagte unzumutbares Ergebnis haben würde.

4. Ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten kann schließlich auch nicht darauf gestützt werden, daß nach

§ 1027 BGB im Falle einer Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit dem Berechtigten die in § 1004 BGB bestimmten Rechte zustehen. Die Anwendung dieser Vorschriften würde voraussetzen, daß die Beklagte von den Klägern die Beseitigung der Beeinträchtigung ihres Wegerechts verlangen könnte. Ein solcher Anspruch steht der Beklagten nicht zu. Die Tatsache, daß der Eigentümer das mit einer Dienstbarkeit belastete Grundstück veräußert, macht ihn nicht zum Störer im Sinne des § 1004 BGB, auch wenn er bei der Veräußerung gewußt hat, daß der Erwerber eine die Dienstbarkeit beeinträchtigende Anlage herstellen werde und demnächst diese Anlage errichtet worden ist; denn durch die Veräußerung des belasteten Grundstücks werden die Rechte des Dienstbarkeitsberechtigten nicht berührt, und der Berechtigte kann sich gegenüber dem Erwerber des Grundstücks der Beeinträchtigung erwehren (vgl. RG WarnRspr 1911, 331).

5. Die Beklagte ist somit unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt berechtigt, die Zahlung eines Teiles der vereinbarten Entschädigung zu verweigern. Das Berufungsgericht hat deshalb mit Recht der Klage unter Abweisung der Widerklage stattgegeben.

16

III.

Die Revision mußte danach als unbegründet mit der
Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Hill