

V e r k ü n d e t
am 11. Mai 1960
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2206 021

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

In dem Rechtsstreit

des Diplomingenieurs und Architekten Walter B. in M.,
L.straße,

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr v. -

gegen

die Verlagsbuchhändlersehefrau Barbara G. geb. L.
in M., L.straße,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 11. Mai 1960 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag
und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts München vom 3. Oktober 1958
wird hinsichtlich des Anspruchs auf Ersatz der Kosten
der einstweiligen Verfügung als unzulässig verworfen,
im übrigen zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der im Süden von den Grundstücken B-straße , im Westen von den Grundstücken L-straße , im Osten von den Grundstücken G-straße und im Norden von den Grundstücken L-straße und gebildete Gebäudekomplex in M- war im Kriege weitgehend zerstört worden. Im Jahre 1956 war der Kläger Eigentümer des Anwesens L-straße Nr. . Er hat es zwischenzeitlich verkauft. Dagegen ist er Eigentümer des Anwesens G-straße und Eigentümer von zwei Stockwerkswohnungen im siebten Obergeschoß des neuerrrichteten Wohnhauses L-straße b. Die Beklagte hat im Jahre 1956 die Grundstücke B-straße käuflich erworben. Im selben Jahr war sie damit befaßt, auf diesen Grundstücken ein sechsstöckiges Wohnhaus errichten zu lassen. Nach der M- Bauordnung war sie gehalten, den zur Lokalbaukommission M- einzureichenden Bauplan auch von den Grundstückenachbarn unterzeichnen zu lassen. Dazu gehörte der Kläger als Eigentümer der an die Grundstücke der Beklagten angrenzenden Grundstücke L-straße und G-straße . Der Kläger unterzeichnete den Bauplan, nachdem zwischen ihm und dem Ehemann der Beklagten über die Abänderung des Bauplans verhandelt worden war. Diese Verhandlungen fanden ihren Niederschlag in dem an den Kläger gerichteten Schreiben der Beklagten vom 15. Mai 1956, das folgenden Wortlaut hat:

"Unter höflicher Bezugnahme auf unsere gestrige Besprechung erlaube ich mir unsere gestrige Absprache wie folgt zu bestätigen:

Zu dem Bauplan für das Anwesen B-straße , den Herr Architekt von I- , München, für mich fertigte, wird ein Tekturplan erstellt und eingereicht. Dieser Tekturplan sieht folgende Änderungen vor:

1. Die Firuthöhe wird auf 21,5 m abgesetzt.
- 2..(Betrifft Garagen, hier ohne Interesse).

Ich hoffe sehr, daß meine Zusagen eine gute Basis nachbarlicher Zusammenarbeit schaffen und hoffe

weiter, daß die Baubehörden dieser Initiative ihr Verständnis nicht versagen."

In der Folgezeit wurde der Neubau der Beklagten mit einer Firsthöhe von etwa 24,5 m errichtet.

Der Kläger macht geltend, die Beklagte sei ihrer Pflicht nicht nachgekommen, einen seinen Abänderungswünschen Rechnung tragenden Tekturplan bei der Lokalbaukommission einzureichen und beim Bau die Firsthöhe von 21,50 m nicht zu überschreiten. Sie habe es auch unterlassen, ihn von der Genehmigung des ursprünglichen Planes mit dem höheren First zu verständigen, und ihm dadurch die Möglichkeit genommen, von sich aus auf die Baubehörde zur Genehmigung des Tekturplanes einzuwirken. Die Beklagte habe ihre Pflicht verletzt, um nicht durch den niedrigeren First an Nutzraum einzubüßen.

Sein Schaden bestehe darin, daß sein Haus G [REDACTED] Straße [REDACTED] weniger Licht bekomme, außerdem sei der Fernblick aus seinen beiden Eigentumswohnungen im Haus I [REDACTED] Straße [REDACTED] b auf das Gebirge und über die Dächer der Stadt M [REDACTED] vermindert, weswegen die Eigentumswohnungen um mindestens 10 000 DM weniger wert seien.

Die Pflichtverletzung der Beklagten habe ihn genötigt, eine einstweilige Verfügung gegen sie zu beantragen. In diesem Verfahren sei er allerdings unterlegen, die Beklagte müsse ihm aber trotzdem seine Kosten in Höhe von 1 484,20 DM ersetzen.

Der Kläger hat beantragt zu erkennen:

- I. Die Beklagte wird verurteilt, an ihrem neu errichteten Wohngebäude in M [REDACTED], B [REDACTED] Straße [REDACTED], das Dachgeschoß dahin abzuändern, daß eine Firsthöhe von 21,5 m erreicht wird.
- II. Die Beklagte ist schuldig, an den Kläger zum Ersatz der Kosten, die ihm durch das Verfahren in Sachen B [REDACTED] gegen G [REDACTED] wegen einstweiliger Verfügung



erwachsen sind, den Betrag von 1484,20 DM zu zahlen.

Hilfsweise hat er den Antrag gestellt:

Die Beklagte ist schuldig, dem Kläger den Schaden, der ihm dadurch erwachsen ist, daß die Beklagte beim Bau die Firsthöhe von 21,5 m überschritten hat, in der vom Gericht nach seinem Ermessen festzusetzenden Höhe zu ersetzen.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie behauptet nur eine unverbindliche Zusage erteilt zu haben. Auf jeden Fall habe zwischen den Parteien festgestanden, daß durch die Minderung der Giebelhöhe kein Nutzraumverlust für das sechste Stockwerk habe eintreten dürfen. Dies hätte sich durch ein Pultdach erreichen lassen, das aber die Lokalbaukommission schon mit Bescheid vom 28. August 1956 abgelehnt habe. Bei der Vorsprache in der Lokalbaukommission sei auch die weiter in Betracht kommende Gestaltung als Flachdach von dem Referenten abgelehnt worden. Deswegen habe sie die förmliche Einreichung eines Tekturplanes unterlassen.

Vom Eigentum des Klägers an zwei Wohnungen im Anwesen L. Straße b habe sie nichts gewußt. Bei den Verhandlungen sei es nicht erwähnt worden; es habe für die Überlegungen der Parteien, jedenfalls für ihre eigenen, keine Rolle spielen können.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt er seine Klagansprüche weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Die Abweisung des Klaganspruchs auf Ersatz der Kosten des Verfahrens über die einstweilige Verfügung hat das Landgericht - zutreffend - damit begründet, daß die dem Kläger entstandenen Kosten nicht unmittelbar auf dem Verhalten der Beklagten, sondern auf der Kostenentscheidung des den Antrag des Klägers abweisenden Endurteils beruhten. Zu diesem selbständigen Klaganspruch enthält die Revisionsbegründungsschrift keine Ausführungen. Die Revision ist daher insoweit unzulässig (§ 554 Abs. 1, § 554 a ZPO).

2. a) Über den Umfang der durch die Vereinbarung der Parteien gegründeten Pflichten der Beklagten führt das Berufungsgericht aus: Sinn und Zweck der vertraglichen Vereinbarung sei die Regelung eines rein nachbarlichen Verhältnisses gewesen. Nur weil der Kläger als Eigentümer des Anwesens I [REDACTED] [REDACTED]straße [REDACTED] (möglicherweise auch des Anwesens G [REDACTED]straße [REDACTED]) als beteiligter Nachbar im Sinne der §§ 84, 14 der Münchner Bauordnung in Betracht gekommen sei, habe sich ein Bedürfnis nach vertraglicher Regelung ergeben. Der Kläger sei Vertragspartner nur in seiner Eigenschaft als Nachbar des Grundstücks der Beklagten gewesen. Sie habe sich bei der Beschränkung ihrer Eigentumsverhältnisse nur von Rücksichten leiten lassen, die das Nachbargrundstück betroffen hätten. Der Kläger habe bei den Vertragsverhandlungen von seinen Eigentumswohnungen und seinem Interesse an dem ungestörten Fernblick nichts verlauten lassen. Damit seien der vertraglichen Regelung bestimmte Grenzen gesetzt worden. Vertragliche Beziehungen mit dem Kläger in seiner Eigenschaft als Inhaber von Eigentumswohnungen habe die Beklagte nicht herstellen wollen. Das sei dem Kläger nach der Überzeugung des Berufungsgerichts auch bekannt gewesen, zumal da er als Architekt mit den Vorschriften der Bauordnungen vertraut gewesen sei und auch in dem

Schreiben der Beklagten ihre Zusage als gute Basis nachbarlicher Zusammenarbeit bezeichnet werde. Der Kläger leite seine Ansprüche aus einem Rechtskreis her, der nicht Gegenstand der vertraglichen Regelung der Parteien gewesen sei, und könne daher aus dem Eigentumsrecht an den Wohnungen im Haus L [REDACTED] straße Nr. [REDACTED] b keine Vertragsansprüche ableiten.

b) Die Revision bekämpft diese einschränkende Auslegung. Da es sich um die Auslegung eines Individualvertrages durch den Tatrichter handelt, ist die Nachprüfung im Revisionsrecht zug nur in engen Grenzen möglich, nämlich dahin, ob die Auslegung gegen gesetzliche oder sonst anerkannte Auslegungsgrundsätze oder den klaren Wortlaut des Vertrages verstößt oder ob wesentliche Tatsachen für die Auslegung unberücksichtigt geblieben sind. In dieser Hinsicht ist ein Rechtsfehler jedoch nicht ersichtlich. Allerdings ist in dem Schreiben der Beklagten vom 15. Mai 1956 von einer Beschränkung der Verpflichtung der Beklagten auf das Interesse des Klägers an dem Anwesen L [REDACTED] straße [REDACTED] (und G [REDACTED] straße [REDACTED]) nicht die Rede. Aber einmal handelt es sich lediglich um ein Bestätigungsschreiben, außerdem müssen neben dem Wortlaut auch die Begleitumstände für die Auslegung herangezogen werden. Ein Verstoß gegen den klaren Wortlaut läge vor, wenn die Verpflichtung ausdrücklich auch über den Rahmen des nachbarlichen Verhältnisses hinaus übernommen worden wäre. Nicht verletzt ist auch § 157 BGB, nach dem Verträge so auszulegen sind, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Die vertragmäßige Übernahme von Verpflichtungen mag im allgemeinen den Sinn haben, daß die Verpflichtungen gelten sollten, soweit nur immer der andere Vertragsteil an ihrer Erfüllung ein schutzwürdiges Interesse habe. Das schließt aber nicht aus, daß aus besonderen Gründen, wie sie der Tatrichter hier für gegeben hält, die vertragliche Verpflichtung im Einzelfall einen eingeschränkteren Inhalt hat. Das gilt gerade bei der Übernahme baulicher Verpflichtungen, wo eine einzelne

Beschränkung oft weitgehende Einwirkungen auf die Gesamtbaugestaltung und die Rentabilität hat und wo durch die Notwendigkeit behördlicher Genehmigung ein weiteres Unsicherheitsmoment hereingetragen wird. Es kann unter diesen Umständen durchaus ein erkennbares Interesse des Schuldners bestehen, seine Verpflichtung nur insoweit zu übernehmen, als bestimmte Interessen des Gläubigers geschützt werden sollten.

3. Für einen Anspruch auf Herabsetzung der Firsthöhe zugunsten der Eigentumswohnungen des Klägers sieht das Berufungsgericht nach seiner Auslegung der Vereinbarung der Parteien mit Recht keine Möglichkeit. Scheitern muß aber auch der Versuch der Revision, einen Schadensersatzanspruch aus § 826 BGB abzuleiten. Der Berufungsrichter läßt es allerdings dahingestellt, ob die Beklagte ihrer Verpflichtung zur Einreichung des Tekturplanes mit der formlosen Vorsprache bei der Lokalbaukommission nachgekommen sei, und die Unterlassung der formellen Einreichung muß daher für diese Instanz unterstellt werden. Die Beklagte hat aber durch diese Unterlassung nicht, wie die Revision meint, der Lokalbaukommission vorgetäuscht, daß der Kläger mit ihnen, der Beklagten, Plänen einverstanden sei; denn durch die Einreichung des vereinbarten Tekturplanes allein wäre der Widerspruch des Klägers gegen den ursprünglichen Plan nicht offenbar geworden. Eine sittenwidrige Täuschung liegt also schon deswegen nicht vor. Es kann auch unterstellt werden, daß die Beklagte gewußt hat, es bestehe ein vermögensrechtliches Interesse des Klägers an der vereinbarten Firsthöhe, aber dieses Interesse sollte eben nur hinsichtlich der Nachbaranwesen geschützt sein. Selbst wenn die Verletzung einer Vertragsverpflichtung schon ohne weiteres ein Verstoß gegen die guten Sitten wäre, was nicht zutrifft (Palandt, BGB 19. Aufl. § 826 Anm. 8 r S. 704), läge eine sittenwidrige Schädigung nicht vor, da das Verbauen der Aussicht der Eigentumswohnungen nicht gegen den Vertrag verstieß und auch sonst nicht rechtswidrig war.

Das Berufungsgericht war auch nicht genötigt, die vom Kläger benannten Zeugen Baurat H. [REDACTED] und Oberbaurat T. [REDACTED] zu vernehmen. Sie sollten bekunden, daß bei Kenntnis des Sachverhalts und des Widerspruchs des Klägers die Lokalbaukommission das überhöhte Dach nicht zugelassen hätte. Der Kläger hat aber sein Recht, die Unterschrift zu verweigern und damit seinen Widerspruch der Behörde kund zu machen, freiwillig und nicht infolge schuldhafter Einwirkung der Beklagten nicht ausgeübt.

4. Sollte durch die vertragliche Vereinbarung das Recht des Klägers an den Eigentumswohnungen nicht geschützt werden, so war, darin ist dem Berufungsgericht beizustimmen, auch für eine Schadensersatzpflicht der Beklagten wegen Beeinträchtigung dieser Wohnungen keine Grundlage. Es kam daher nicht darauf an, ob in dieser Hinsicht dem Kläger ein Schaden entstanden war und in welcher Höhe. Das Berufungsgericht brauchte sich daher mit dem Gutachten des Landesvorsitzenden des Bayerischen Maklerverbandes, das eine Wertminderung der Eigentumswohnungen bejaht, nicht auseinandersetzen und auch nicht weiteren Beweis in dieser Richtung zu erheben.

5. Bedenken könnten jedoch teilweise gegen das Berufungsurteil aus einem anderen Gesichtspunkt bestehen. Es ist zwar nach der vom Berufungsgericht gegebenen Auslegung so anzusehen, als wenn dem Kläger die zwei Eigentumswohnungen nicht gehörten. Dann bleibt aber noch seine zur Zeit des Vertragsschlusses bestehende Stellung als Eigentümer des Hauses Leopoldstraße 102. Für die hier vorzunehmende rechtliche Prüfung muß in diesem Rechtszug unterstellt werden, daß die Beklagte sich dem Kläger als dem Eigentümer dieses Anwesens zur Einreichung des Tekturplans mit der geringeren Firsthöhe und zur Einhaltung dieser Höhe beim Bau für den Fall der Genehmigung verpflichtet hatte. Die Vereinbarung des Nachweises eines Interessenten an dieser geringeren Höhe für das Grund-

stück stück L [REDACTED] straße Nr. [REDACTED] für die Verpflichtung der Beklagten ist nicht behauptet oder ersichtlich. Es bliebe daher nur die Schranke des § 226, allenfalls auch des § 242 BGB, wobei dafür daß die Rechtsausübung des Klägers nur den Zweck haben könnte, die Beklagte zu schädigen, nichts vorge-
tragen ist, zumal da das beschädigte Haus Nr. [REDACTED] nach dem Vortrag der Beklagten (Schriftsatz vom 24. Juni 1958 S. 4) noch nicht wieder aufgebaut ist.

Diese Bedenken greifen jedoch letztlich nicht durch; denn soweit das Haus G [REDACTED] straße [REDACTED] in Betracht kommt, stellt der Berufungsrichter ohne Rechtsverstoß und von der Revision unangegriffen fest, daß eine nennenswerte Beeinträchtigung durch das Höherbauen nicht eingetreten ist. Im übrigen ergibt aber der Vortrag des Klägers, daß lediglich sein Interesse an den Eigentumswohnungen ihn veranlaßt, seine Klagansprüche zu stellen. Diese Handlungsweise widerspricht aber dem Sinn des Abkommens zwischen den Parteien, wie es vom Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß ausgelegt worden ist. Es bedarf daher keiner Prüfung, ob der Kläger (etwa durch stillschweigende Abtretung) mit der Veräußerung des Anwesens Nr. 102 für Ansprüche aus dem Abkommen seine Gläubigerstellung möglicherweise zum Teil verloren hat und ob die Klage zunächst nur auf Planeinreichung statt unmittelbar auf Abänderung des Hauses der Beklagten hätte gerichtet werden müssen, wie das Landgericht (S. 9 Bl. 60 GA) angenommen hat.

Vielmehr war die Revision zurückzuweisen, hinsichtlich des Anspruches auf Kostenersatz als unzulässig, im übrigen als unbegründet. Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger