

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 220/75

URTEIL

Verkündet am

11. April 1975
Friederich,
Justizangestellte

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

der Frau Maria Anna W [REDACTED] geb. O [REDACTED],
H [REDACTED], am S [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Architekten Hans K [REDACTED], M [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. April 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 18. Oktober 1972 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit grundbuchlich vollzogenem notariellem Vertrag vom 10. Juli 1970 verkaufte die Beklagte an den Kläger für 120 000 DM ein ihr gehöriges Baugrundstück in M [REDACTED] und ließ es an ihn auf.

§ 5 des Vertrags lautet:

"Da auf dem Grundstück Garagen nicht errichtet werden können, verpflichtet sich die Verkäuferin, in den auf dem ihr gehörenden Nachbargrundstück befindlichen Tiefgaragen bis zu 7 Garagenplätze zur Verfügung zu stellen und diese Gebrauchsüberlassung grundbuchlich durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu sichern.

Soweit eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis erforderlich sein sollte, erklärt sich die Verkäuferin hiermit einverstanden."

- 3 -

Das mit 22 Tiefgaragen versehene Nachbargrundstück veräußerte die Beklagte, ohne daß eine solche Dienstbarkeit eingetragen war, durch ebenfalls grundbuchlich vollzogenen notariellen Vertrag vom 6. November 1970 an dritte Personen, die die Vereinbarungen vom 10. Juli 1970 nicht kannten.

Im notariellen Vertrag vom 24. Juni 1972 zwischen dem Kläger und den Erwerbern des Nachbargrundstücks verpflichteten sich diese zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit für das Grundstück des Klägers mit dem Inhalt der Gebrauchsüberlassung von 7 Garagenplätzen; der Kläger verpflichtete sich zur Zahlung von $7 \times 6\,000 = 42\,000$ DM an sie.

Mit der Klage begehrt der Kläger von der Beklagten Schadensersatz in Höhe dieser 42 000 DM und Zinsen.

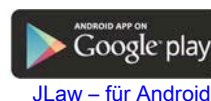
Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage (mit unterschiedlichem Zinsumfang) stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

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)



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht bejaht eine wirksame Verpflichtung der Beklagten zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der Berechtigte (d.i. der Eigentümer des herrschenden Grundstücks, derzeit der Kläger) auf dem belasteten Grundstück bis zu 7 Einstellplätze benutzen dürfe, wobei ihm ein Bestimmungsrecht hinsichtlich der Anzahl der Plätze zustehe, und andererseits die Beklagte (gemeint: der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks) berechtigt sei, die Garagen bei fehlendem augenblicklichem Bedarf des Berechtigten anderweitig zu vermieten; abgegolten sei die Bestellung der Grunddienstbarkeit einmal mit dem Grundstückskaufpreis von 120 000 DM und zum andern mit der Befugnis der Beklagten, die Mieten von den Benutzern der Stellplätze einzuziehen. Diese Vereinbarung ergebe sich aus der notariellen Urkunde vom 10. Juli 1970 und den daneben getroffenen mündlichen Absprachen, die wesentlicher Teil des Vertragsinhaltes gewesen seien; der Mangel der Beurkundung dieser Abreden sei durch Auflassung und Grundbucheintrag geheilt (§ 313 Satz 2 BGB). Die Beklagte habe die Erfüllung ihrer Verpflichtung durch die Weiterveräußerung des zu belastenden Grundstücks unmöglich gemacht und diese Unmöglichkeit zu vertreten (§§ 325 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB). Sie schulde daher dem Kläger Ersatz seines Schadens; dieser belaufe sich auf die Klagsumme; gegen seine Schadensminderungspflicht verstoßen habe der Kläger nicht.

II.

Die Angriffe der Revision hiergegen sind unbegründet.

a) Die Revision sieht den Hauptinhalt der geschuldeten Dienstbarkeit in einer Pflicht des Eigentümers des dienenden Grundstücks, mit den Wohnungsmietern des Klägers und seiner Rechtsnachfolger Garagenmietverträge abzuschließen; Inhalt einer Dienstbarkeit könne aber nur ein Dulden oder Unterlassen, nicht ein positives Tun als Hauptpflicht sein, die Dienstbarkeitsbestellungspflicht sei daher auf Erzielung eines unmöglichen rechtlichen Erfolgs gerichtet und infolgedessen nach § 306 BGB nichtig. Aber damit legt die Revision die Dienstbarkeitsbestellungsabrede anders aus als der Tatrichter. Nach dessen Auslegung sollte sich die geschuldete Grunddienstbarkeit nur auf das Recht beziehen, die Stellplätze tatsächlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu benutzen, und nicht auf die schuldrechtliche Ausgestaltung dieser Benutzung (BU 22 unten). Diese Auslegung ist möglich und bindet deshalb das Revisionsgericht. Ihre Möglichkeit wird nicht dadurch in Frage gestellt, daß eine Dienstbarkeit dieses Inhalts dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks insofern mehr dingliche Rechtsmacht einräumte, als sie die Garagenbenutzung nicht schon nach ihrem Inhalt von einer Entgeltzahlung (Miete) abhängig machte und die schuldrechtlichen Abreden zwischen den Parteien einen Rechtsnachfolger des Klägers im Grundstückseigentum nicht ohne weiteres binden würden.

Ein Vormietrecht (dessen Ausübung den vorherigen Abschluß eines Mietvertrags zwischen dem Verpflichteten und einem Dritten voraussetzen würde) oder ein Optionsrecht liegt entgegen der Auffassung der Revision nicht vor.

Damit ist gegenstandslos die weitere Erwägung der Revision, die Nichtigkeit der Dienstbarkeitsbestellungsvereinbarung führe über § 139 BGB auch zur Nichtigkeit der Vereinbarung über ein nur schuldrechtlich wirkendes Benutzungsrecht.

b) Die tatrichterliche Auslegung, wonach Inhalt der geschuldeten Dienstbarkeit nur ein tatsächliches Benutzungsrecht der Klägerseite und damit eine Duldungspflicht der Beklagtenseite, aber keine Pflicht zu positivem Tun wie dem Abschluß von Garagenmietverträgen sei, wird auch durch die weiteren Rügen der Revision nicht erschüttert:

Die Revision meint, eine solche Trennung zwischen dem Inhalt des dinglichen Benutzungsrechts und der schuldrechtlichen Benutzungsausgestaltung sei nicht möglich, weil das Berufungsgericht die mündlichen Vereinbarungen über die Vermietung an Dritte mit zur Bestimmung des Inhalts der Grunddienstbarkeit herangezogen habe und andernfalls das dingliche Recht nicht hinreichend bestimmt wäre. Aber das Berufungsgericht hat die Garagenvermietung an der von der Revision angegebenen Stelle (BU 20) nicht als Pflicht, sondern als Recht der Beklagtenseite angesehen und

nicht als Inhalt des zu bestellenden dinglichen Rechts, sondern als Inhalt der von der Klägerseite für jene Dienstbarkeitsbestellungspflicht geschuldeten Gegenleistung.

Eine Vermietungspflicht als Dienstbarkeitsinhalt ergab sich auch keineswegs zwingend daraus, daß eine Ausübung des Garagenbenutzungsrechts nicht durch die Klägerseite selbst, sondern durch dritte Personen (ihre Hausmieter) vorgesehen war und die Klägerseite mit den Garagen "nichts zu tun haben sollte". Auch mit dieser Erwägung hat der Tatrichter keine Pflicht, sondern nur ein Recht der Beklagtenseite zum Abschluß der Garagenmietverträge begründet; ein Rechtsirrtum ist nicht erkennbar.

Wieso durch eine solche Abtrennung des Abschlusses der Garagenmietverträge vom Inhalt der Dienstbarkeit diese inhaltslos (ein nudum jus) würde, ist nicht einzusehen.

c) Ohne Erfolg zieht die Revision in Zweifel, daß die geschuldete Grunddienstbarkeit in einer Belastung besteht, die für die Benutzung des herrschenden Grundstücks Vorteil bietet, was allerdings nach § 1019 BGB Wirksamkeitsvoraussetzung ist. Mit Recht sieht das Berufungsgericht bei einem Mietshaus, für dessen Wohnungen nahegelegene Stellplätze für Personenwagen in einer Tiefgarage bereitstehen, in Bezug auf seine Vermietbarkeit den Mietwert der einzelnen Wohnungen und damit den Wert des Hausgrundstücks selbst als gesteigert an gegenüber einem Mietshaus, für dessen

Wohnungen solche Stellplätze nicht zur Verfügung stehen. Darauf, ob und in welchem Umfang die jeweiligen konkreten Hausmieter der Klägerseite an einer Garagenbenutzung interessiert sind, kommt es entgegen der Meinung der Revision nicht an.

d) Die Revision verneint einen von der Beklagten zu ersetzenden Schaden des Klägers deshalb, weil die Dritterwerber des zu belastenden Nachbargrundstücks nach ihrem Kaufvertrag mit der Beklagten die Dienstbarkeitsbestellungspflicht übernommen hätten. Aber diese Frage ist vom Berufungsgericht (von sich aus aufgeworfen und) in ausführlich begründeter Auslegung dieses Kaufvertrags verneint worden (BU S. 25/26). Es hat dabei ausdrücklich erwogen, ob die nach dem Kaufvertrag zwischen den Parteien erst bevorstehende und von der Beklagten nicht herbeigeführte Eintragung in das Baulastenverzeichnis unter die "Lasten" falle, die die Dritterwerber des Nachbargrundstücks in ihrem Kaufvertrag übernommen haben, und dies abgelehnt. Die von der Revision hieran geäußerten Zweifel können die Möglichkeit dieser tatrichterlichen Auslegung nicht erschüttern. Diese ist deshalb für das Revisionsgericht bindend.

e) Ein die Schadensersatzpflicht minderndes Mitverschulden des Klägers (§ 254 BGB) hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei verneint. Es hat dies allerdings nur insoweit ausdrücklich erörtert, als niedrigere Ablösungszahlungen an die Stadt in Betracht kamen. Die Revision hebt demgegenüber darauf ab, daß sich der Kläger um die rechtzeitige Eintragung

der Baulast in das Baulastenverzeichnis hätte kümmern müssen und sich nicht auf die Erledigung durch den Notar habe verlassen dürfen. Dieses Vorbringen ist jedoch schon deswegen im Revisionsrechtszug unbeachtlich, weil nicht aufgezeigt ist, daß es schon in der Tatsacheninstanz vorgetragen war. Es kommt deshalb nicht mehr darauf an, daß die Baulasteintragung das Interesse des Klägers an der Begründung der Dienstbarkeit nicht hinfällig gemacht hätte sowie daß eine etwaige Nachlässigkeit des Klägers gegenüber dem treuwidrigen Verhalten der Beklagten nicht ins Gewicht fiele.

III.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, war ihre Revision mit Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Mattern

Dr. Grell

Richter am Bundesgerichtshof von der Mühlen ist beurlaubt und verhindert, seine Unterschrift beizufügen.

Dr. Eckstein

Hill