

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 253/74

URTEIL

Verkündet am

14. Oktober 1977
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Rechtsanwalts Dr. Rudolf S [REDACTED] ,
 2. der Wirtschaftsmathematikerin Annegret S [REDACTED]
geb. N [REDACTED] ,
- beide A [REDACTED] Straße [REDACTED] , K [REDACTED] ,

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Frau Renata L [REDACTED] geb. W [REDACTED] , E [REDACTED] ,
G [REDACTED] ,
2. Prof. Dr. Helmut W [REDACTED] , W [REDACTED] straße [REDACTED] ,
K [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 8. Oktober 1974 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften mit notariellem Verträge vom 7. Mai 1971 von den Eltern der Beklagten ein Grundstück in R■■■■ mit einer Straßenfront von 13 m und einer Tiefe von rund 36 m für 57 000 DM (etwa 121 DM/qm). Das Grundstück lag in einem Gebiet offener Bebauung; der inzwischen in Kraft getretene Bebauungsplan schreibt die offene Bauweise vor.

- 3 -

In dem Vertrage heißt es:

"Baulasten sind ... (auf dem Kaufgrundstück Nr. 246) nicht eingetragen.

Der Veräußerer stimmt einer Grenzbebauung zu seinem Nachbargrundstück ... Nr. 247 ... in der Weise zu, daß das zu erstellende Wohnhaus (der Käufer) oder eine Garage auf der Mitte der Grundstücksgrenze errichtet werden darf."

Die Beklagten haben ihre Eltern beerbt; sie sind Miteigentümer des Grundstücks Nr. 247. Die Kläger sind Eigentümer des Kaufgrundstücks Nr. 246 geworden.

Die Kläger beabsichtigen, an der gemeinsamen Grenze ein Wohnhaus zu bauen. Die Baugenehmigung hängt davon ab, daß zur Wahrung der an sich von ihnen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände (§§ 7, 8 BauO NW) das Nachbargrundstück in entsprechender Breite von einer Bebauung freigehalten wird und daß die freizuhaltende Fläche nicht auf die Grenz- und Gebäudeabstände angerechnet wird, die für das Nachbargrundstück gelten. Mit der Klage verlangen die Kläger von den Beklagten die Übernahme dieser Baulast (§ 9 Abs. 1 BauO NW).

In erster Instanz haben die Kläger erfolglos die Verurteilung zu einer Übernahmeerklärung nach Maßgabe einer eigenen Baulastberechnung verlangt. Im Berufungsverfahren hat die Bauaufsichtsbehörde auf gerichtliches Ersuchen eine "Alternative B" für den Fall, daß die Küche mit notwendigen Fenstern zur Grundstücksgrenze hin angeordnet bleibt, und eine "Alternative A" für den Fall entwickelt, daß zur Grenze hin kein Aufenthaltsraum mit not-



wendigen Fenstern angeordnet wird. Die Kläger sind auch mit dem Antrage, die Beklagten zu einer Übernahmeerklärung nach der "Alternative B", und dem Hilfsantrage, sie zu einer Erklärung nach der "Alternative A" zu verurteilen, nicht durchgedrungen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger diese Berufungsanträge weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Nach der Auffassung des Berufungsrichters leiten die Kläger daraus, daß ihnen der Kaufvertrag die Grenzbebauung gestattet, grundsätzlich mit Recht eine Nebenpflicht der Beklagten zur Übernahme einer Baulast her. Zwar schließe diese Gestattung nicht "per se" die Baulastübernahme ein. Auch folge die Übernahmepflicht nicht aus dem Wortlaut des Vertrages. Nicht einmal der Zeuge K[REDACTED], der als Angestellter des Maklers mit dem Verkäufer erörtert habe, wie sich die Grenzbebauung auf die Verwertbarkeit des Grundstücks Nr. 247 auswirken werde (und der den Verkäufer in der notariellen Verhandlung vertreten hat), sei sich bewußt gewesen, daß der Verkäufer auf Verlangen des Käufers eine Baulast werde übernehmen müssen.

Diese Verpflichtung werde jedoch durch den Umstand ausgelöst, daß die Nachbargrundstücke in einem Gebiet lagen, für welches ein bereits offen gelegter Bebauungsplan die offene Bauweise vorgeschrieben habe: die Kläger

seien zur Durchführung der ihnen gestatteten Grenzbebauung auf die Übernahme einer Baulast durch die Beklagten **a n g e w i e s e n** .

Der **U m f a n g** der geschuldeten Baulastübernahme sei nach § 242 BGB zu bestimmen. Es bedürfe des beantragten Gutachtens nicht, um zu entscheiden, daß jedenfalls kein Anspruch auf Übernahme einer Baulast nach den "Alternativen B oder A" bestehe.

Im Berufungsurteil wird keine Rechtsgrundlage für die Pflicht der Beklagten bezeichnet, eine Baulast, wenn auch geringeren Umfangs, zu übernehmen. Daß die zugestandene Grenzanbauung nicht möglich ist, wenn die Beklagten nicht die Grenzabstände (und die Abstandsflächen - § 8 BauO NW), die den Klägern vorgeschrieben sind, auf ihr Grundstück übernehmen, begründet keine Rechtspflicht der Beklagten. Da sie sich nicht aus dem Gesetz ergibt, kann sie nur aus den vertraglichen Beziehungen der Parteien hergeleitet werden.

Nach tatrichterlicher Überzeugung regelt der Kaufvertrag weder ausdrücklich noch stillschweigend die Übernahme des Bauwuchs (und der Abstandsflächen) auf das Nachbargrundstück Nr. 247, obwohl den Vertragspartnern das Rechtsinstitut der Baulast bekannt war. Gegen diese Vertragsauslegung bringt die Revision nichts vor.

Da aber die Baulastfrage regelungsbedürftig war, wenn den Käufern durch einen Verzicht der Verkäufer auf Einhaltung des Bauwuchs eine angemessene Bebauung des

schmalen Kaufgrundstücks ermöglicht werden sollte, weist die Vertragsregelung eine Lücke auf. Sie ist im Wege der sogenannten ergänzenden Vertragsauslegung vom Richter auszufüllen, wenn die von den Partnern vereinbarte Gesamtregelung ihrer beiderseitigen Zwecke und Interessen den Schluß erlaubt, daß sie den offenen Punkt in bestimmter Weise geregelt haben würden (§ 157 BGB). Ergibt die Vertragsauslegung nicht, wie sie ihn geregelt hätten, dann können die Partner unter der Voraussetzung, daß sich ihr Geschäftswille auf einer gemeinsamen irrigen Vorstellung über den ungeregelten Punkt aufgebaut hat (Irrtum über die Geschäftsgrundlage), nach § 242 BGB verpflichtet sein, die von ihnen begründeten Rechtsbeziehungen der tatsächlichen Lage anzupassen. Art und Umfang der Anpassung bestimmt im Streitfall der Richter.

Diese Bedingungen einer richterlichen Leistungserweiterung wie auch die Rangordnung von unmittelbarer Vertragsauslegung, Vertragsergänzung und Anpassung der vertraglichen Beziehungen an eine von den Partnern nicht vorgestellte Lage (vgl. BGH WM 1971, 509, 510/11) dürfen im Bereich der Vertragsfreiheit nicht zugunsten der Lösung beiseitegesetzt werden, die notwendig und objektiv zumutbar erscheint; Treu und Glauben und die Verkehrssitte können Rechtspflichten nicht unabhängig vom Vertragswillen der Beteiligten begründen.

Auch dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe des Berufungsurteils läßt sich nicht entnehmen, daß der Berufungsrichter stillschweigend nach diesen Grundsätzen

verfahren ist. Er hat weder seine Auffassung, daß die Beklagten "nicht jede Übernahme einer Baulast verweigern können", noch das gewonnene Ergebnis, daß sie jedenfalls auf eine Baulast im Umfang der zuletzt gestellten Anträge keinen Anspruch haben, hinlänglich begründet.

Nicht zu billigen ist ferner, daß sich die angefochtene Entscheidung auf die Ablehnung dieser Anträge beschränkt. Die Bestimmung dessen, was die Verkäufer nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte zusätzlich gewährt hätten (§ 157 BGB) und was sie schulden, wenn die getroffene Regelung wegen eines Irrtums über die Geschäftsgrundlage der Anpassung bedarf, hängt von der richterlichen Beurteilung ab. Der Richter muß daher, ohne seine Entscheidung vorwegzunehmen, diese rechtliche Seite des Streitverhältnisses, das heißt die nach seiner Auffassung in Betracht kommenden Lösungen, mit den Parteien erörtern und ihnen Gelegenheit geben, sachdienliche, das heißt auf die ihnen eröffneten Lösungsmöglichkeiten abgestimmte Anträge zu stellen (§ 139 ZPO). Wenn die Kläger im vorliegenden Falle nicht ausdrücklich erklärt haben, daß ihr Hilfsantrag ihrer Mindestforderung entspreche, diene es der Sache nicht, sie mit einem i h r e n Vorstellungen entsprechenden Antrage abzuweisen, obwohl nach richterlicher Auffassung eine Verpflichtung der Beklagten geringeren Umfangs in Betracht kam. Erfahren die Parteien die richterliche Auffassung nicht, so können sie genötigt sein, die gerichtliche Auseinandersetzung in neuen Prozessen fortzusetzen, bis der Kläger mit seinem Begehren (zufällig) unter demjenigen bleibt, was sich der Richter vorstellt.

Die angefochtene Entscheidung kann deshalb keinen Bestand haben.

Im Rahmen der zunächst erforderlichen ergänzenden Vertragsauslegung wird es hier darauf ankommen, ob die Verkäufer zur Erreichung ihres Vertragszwecks - der Erzielung des vereinbarten Kaufpreises - die Baufreiheit auf dem eigenen Grundstück durch Übernahme einer Baulast beschränkt hätten, wenn diese Notwendigkeit von den Vertragspartnern erkannt worden wäre. Maßgeblich für diese Feststellung ist, wie sie sich als redliche Vertragspartner nach den Gesamtumständen und im Blick auf die beiderseitigen Interessen entschieden hätten. Da es gilt, innerhalb einer von den Partnern eingegangenen rechtlichen Bindung einen hypothetischen Vertragswillen zu ermitteln, ist er nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte zu bestimmen; von einer willkürlichen oder unbilligen EntschlieÙung des betroffenen Vertragspartners kann der Richter nicht ausgehen.

Wird eine Regelung des offenen Punktes gefunden, die sich nicht über den Willen des Beteiligten hinwegsetzt, wie er nach der Gesamtheit der getroffenen Vertragsbestimmungen und der Umstände, die zu dem Vertrage geführt haben, anzunehmen ist, so wird der Vertrag nicht zu Lasten dieses Partners abgeändert und sein Gegenstand unzulässig erweitert. Vielmehr dient die Ergänzung umgekehrt der Verwirklichung der beiderseits anerkannten und verfolgten Zwecke (BGHZ 9, 273, 278). Um eine Abänderung im Widerspruch zu dem im Vertrage zum Ausdruck gebrachten Geschäftswillen würde es sich

handeln, wenn und soweit nach den gesamten Umständen, die zum Vertrage geführt haben, und nach den Folgen, die die Ausfüllung der Lücke für den betroffenen Partner haben wird, nicht angenommen werden könnte, daß dieser Vertragspartner sich zu der ins Auge gefaßten Regelung verpflichtet hätte.

Der Berufsrichter wird die Vertragsregelung nur nach umfassender Würdigung der Umstände und der Interessen beider Seiten vertragsentsprechend ergänzen können. Da er bislang auf die objektiven Bedürfnisse der Käufer abgestellt hat, werden nunmehr in erster Linie die Vorstellungen der Vertragspartner über Art und Umfang des beabsichtigten Hausbaus zu beurteilen sein. Es entspräche nicht der Verkehrssitte, daß der Verkäufer im Sinne der Vertragsgrundlage einen konkreten gegenwärtigen und künftigen familiären und beruflichen Raumbedarf des Käufers akzeptiert (vgl. BU 12 Abs. 2); eine solche Bereitschaft wäre darzutun. Eher entspricht es der Verkehrssitte, daß beide Vertragsparteien von der Vorstellung ausgegangen sind, den Käufern solle ein zeitgemäßer Hausbau ermöglicht werden, der der Lage des Grundstücks und der bestehenden und entstehenden Bebauung in der Umgebung entspricht. Wie ein solches Haus zu gestalten und wie die Räume und Fenster zu verteilen wären - Umstände also, die den Umfang der erforderlichen Baulastübernahme bestimmen; vgl. BU 13 Abs. 2 - 15 Abs. 3) - kann der Richter regelmäßig nicht ohne Zuziehung eines Architekten als Sachverständigen feststellen.

Bei der einseitig auf die Ermöglichung des Bauvorhabens abgestellten Betrachtungsweise ist ferner bislang nicht in Betracht gezogen worden, welche Auswirkungen die Baulast auf die künftige Bebaubarkeit und Verkäuflichkeit des Nachbargrundstücks Nr. 247 hatte. Der Berufungsrichter hält nach BU 15 Abs. 3 eine Baulast von drei Meter Breite jedenfalls dann für zusätzlich geschuldet, wenn die Käufer die Grenzanbauung auf den Abschnitt beschränken, der bei einem zweistöckigen Vollausbau ihres Hauses unvermeidlich wäre. Damit würde der Eigentümer des Grundstücks Nr. 247 in der Länge des Neubaus sechs Meter seiner Grundstücksbreite freizuhalten haben. Soweit den Käufern nach der Vorstellung der Vertragspartner eine zeitgemäße Bauweise zugestanden sein sollte, die die Anordnung einzelner Aufenthaltsräume zur Grenze hin erforderlich machen könnte, würde sich die Beschränkung der eigenen Baumöglichkeiten verstärken. Es wird zu entscheiden sein, ob die Verkäufer diese Zugeständnisse gemacht hätten, um den vereinbarten Kaufpreis zu erlangen, oder nicht vom Verkauf des schmalen Grundstücks Nr. 246 Abstand genommen hätten. Möglicherweise hängt diese Beurteilung wesentlich von dem Wert und der Erhaltungswürdigkeit des vorhandenen Hauses auf dem Grundstück Nr. 247 ab, also von dem Bedürfnis, dieses Grundstück durch anderweite Bebauung besser zu nutzen.

Ergibt sich im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung nicht, daß und in welchem Umfange die Verkäufer eine Baulast übernommen hätten, um den Käufern die Erreichung ihres Vertragszwecks zu ermöglichen, dann wird

wahrscheinlich zu bejahen sein, daß die Parteien gemeinschaftlich glaubten, mit dem Verzicht der Verkäufer auf die Einhaltung des Bauwuchs und einer späteren "Verdinglichung" dieses Verzichts (vgl. Aussage Kurth GA 217 Abs. 1) sei die ins Auge gefaßte Bebauung des Kaufgrundstücks ermöglicht, und daß sie infolge dieses Irrtums die Baulastübernahme im Vertrage nicht berührt haben. In diesem Falle hätten die Vertragspartner die Baurechtslage zur Grundlage ihres Geschäftswillens gemacht. Die Anpassung der Rechtsbeziehungen an die tatsächliche Rechtslage (§ 242 BGB) kann der Berufungsrichter alsdann unabhängig von dem, was die Verkäufer damals zuzugestehen bereit gewesen wären, nach den bestehenden Verhältnissen vornehmen.

Auch diese Anpassung setzt eine Gesamtwürdigung der Umstände und Interessen voraus. Sie kann zu dem Ergebnis führen, daß die Beklagten eine sie nicht im Übermaß belastende Baulast übernehmen müssen, aber auch zu dem Ergebnis, daß eine beiden Teilen zumutbare Lösung

nicht möglich ist und der Vertrag in beiden Teilen zumutbarer Weise rückabgewickelt werden muß (was die Parteien nach übereinstimmendem Vortrag bereits versucht haben).

Hill	Offterdinger	von der Mühlen
Dr. Eckstein	Hagen	