

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 12/84

URTEIL

Verkündet am: 29. März 1985
Hirth, Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gerd P[REDACTED], R[REDACTED] S[REDACTED]weg [REDACTED], E[REDACTED]-F[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Prof. Dr. Reinhard K[REDACTED], H[REDACTED]weg [REDACTED], E[REDACTED]-F[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. März 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 8. November 1983 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien sind Grundstückseigentümer in einem Wohnpark; ihre Grundstücke liegen sich an einem kleinen See etwa diagonal gegenüber.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans (Nr. 29 der Gemeinde E[REDACTED]) schloß eine Interessengemeinschaft am 27. Juni 1973 mit dem Landkreis A[REDACTED] einen Vertrag, dessen § 3 u.a. wie folgt lautet:

"Die Interessengemeinschaft verpflichtet sich selbst und ferner beim Weiterverkauf sowie für jeden weiteren Verkauf der Baugrundstücke aus dem Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde E■■■■■, mit den Erwerbern zugunsten des Landkreises A■■■■■ folgendes zu vereinbaren:

a) ...

b) ...

c) Sämtliche außerhalb des Bauteppichs liegenden Grundstücksteile müssen mit einer landschaftsgerechten Baumbepflanzung (Birke, Eberesche, Weide, Eiche, Kiefer, Fichte) versehen werden bzw. es ist dort der vorhandene Baumbestand in seiner Substanz zu erhalten.

d) ...

Für jeden Fall einer Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtung zu c) ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 000 DM verwirkt.

Die Vertragsstrafen sind an den Landkreis A■■■■■ zu zahlen."

Der Beklagte kaufte sein Grundstück durch notariellen Vertrag vom 12. Januar 1978 von dem Voreigentümer Bernd H■■■■■. In § 4 dieses Vertrages wird der Käufer darauf hingewiesen, daß die "Erschließungsgemeinschaft" mit dem Landkreis A■■■■■ am 27. Juni 1973 einen Vertrag geschlossen hat, der die Aufstellung dieses in seiner Art besonderen Bebauungsplans ermöglichte und seine Erhaltung sichern soll. Nach wörtlicher Wiedergabe von § 3 dieses Vertrages heißt es weiter:

"Der Käufer übernimmt alle vorstehend genannten Verpflichtungen als eigene Verbindlichkeiten, gleichzeitig auch für seine Rechtsnachfolger, und zwar gegenüber dem Landkreis, gegenüber dem Verkäufer und jedem Eigentümer eines Grundstücks aus dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 29 der Gemeinde E■■■■■."



Auf dem Grundstück des Beklagten ist ferner zugunsten auch des Grundstücks des Klägers eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die u.a. wie folgt lautet:

"c) Sämtliche, außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde E[REDACTED] in seiner bei der Eintragung dieser Dienstbarkeit gültigen Fassung festgelegten Bauteppichs liegenden Grundstücksteile müssen mit einer landschaftsgerechten Baumbepflanzung versehen werden. Ein dort bereits vorhandener Baumbestand ist in seiner Substanz zu erhalten."

Der Kläger verlangt vom Beklagten, daß dieser sein Grundstück landschaftsgerecht bepflanze. Er hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, sein Grundstück "entlang seiner beiden ostwestlich verlaufenden Grenzen in einer Breite von 7 m und entlang seiner Ostgrenze in einer Breite von 30 m mit Birken, Ebereschen, Weiden, Eichen, Kiefern und Fichten in einer Größe von mindestens 2 m und einem Abstand von höchstens 1,50 m gegeneinander versetzt zu bepflanzen".

Das Landgericht hat der Klage mit der Einschränkung stattgegeben, daß die Höhe der Pflanzen im Durchschnitt auf 1,50 m bis 1,75 m begrenzt ist. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen und die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klageziel weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

1. Zutreffend verneint das Berufungsgericht einen Anspruch des Klägers aus der Grunddienstbarkeit, weil diese in Buchstabe c) Satz 1 unzulässigerweise entgegen § 1018 BGB ein positives Tun (Bepflanzungspflicht) als Hauptpflicht zum Leistungsinhalt hat (vgl. BGB-RGRK/Rothe 12. Aufl. § 1018 Rdn. 15; Staudinger/Ring, BGB 12. Aufl. § 1018 Rdn. 64 als Beispiele für die allgemeine Meinung). Ohne Erfolg bleibt der Versuch der Revision, die Bepflanzungspflicht als Nebenpflicht eines Veränderungsverbots (keine Veränderung des "Waldcharakters der Landschaft") analog § 1021 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. dazu Senatsurt. v. 25. Februar 1959, V ZR 176/57, DNotZ 1959, 240, 241 = LM BGB § 242 D Nr. 31) aufzufassen. Ein solches Veränderungsverbot ist nicht Gegenstand der Dienstbarkeit. Auf den von der Revision angezogenen Werbeprospekt kann für die Auslegung der Grunddienstbarkeit nicht abgestellt werden (zur Auslegung des Grundbuchinhalts vgl. BGHZ 90, 181, 184 m.w.N.). In Buchstabe c) Satz 2 der Dienstbarkeit ist nur die Substanzerhaltung des vorhandenen Baumbestandes angesprochen. Auch darum geht es im vorliegenden Fall aber nicht, sondern um die erstmalige Bepflanzung von Streifen an der Nord-, Süd- und Ostgrenze des Grundstücks des Beklagten. Auf sonstige Bedenken gegen den Inhalt der Grunddienstbarkeit kommt es somit nicht mehr an.

2. Unzutreffend ist auch die Auffassung der Revision, das Berufungsgericht hätte eine Umdeutung der unwirksamen Dienstbarkeitsbestellung in eine "schuldrechtlich eingegangene Handlungspflicht" erwägen müssen. Eine solche Umdeutung (§ 140 BGB) kommt hier schon deshalb nicht in Betracht, weil der Beklagte an der Einigung über die Einräumung der Dienstbarkeit (§ 873 BGB) nicht beteiligt war, vielmehr das Grundstück erwarb, als die Dienstbarkeit schon im Grundbuch stand.

3. Zu Recht rügt die Revision einen Rechtsfehler des Berufungsgerichts bei der Auslegung von § 4 des Kaufvertrages vom 12. Januar 1978 zwischen dem Beklagten und seinem Voreigentümer. Das Berufungsgericht verneint ein eigenes Forderungsrecht des Klägers gemäß § 328 BGB schon nach seinem eigenen Vorbringen. Ein solches sei nicht besonders bestimmt (nur die Pflicht gegenüber allen anderen Eigentümern sei festgelegt, nicht auch deren unmittelbares Forderungsrecht). Es sei auch nicht aus den Umständen zu entnehmen. Der Zweck des Vertrages spreche dagegen.

In dem hier maßgeblichen Kaufvertrag ist ausdrücklich bestimmt, daß der Käufer (der Beklagte) alle genannten Verpflichtungen als eigene Verbindlichkeiten übernehme, und zwar gegenüber dem Landkreis, gegenüber dem Verkäufer und gegenüber jedem Eigentümer eines Grundstücks aus dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 29 der Gemeinde E[REDACTED]. Dieser Wortlaut legt nach der rechtsfehlerfreien Ansicht des Berufungsgerichts die "Pflicht gegenüber allen anderen Eigentümern" fest. Dann aber entspricht dieser Pflicht auch ohne besondere Erwähnung notwendigerweise ein eigenes Forderungsrecht der übrigen Grundstückseigentümer, mithin auch des Beklagten. Das Berufungsgericht hält auch ein eigenes Forderungsrecht des Landkreises für möglich, ohne eine Begründung dafür zu geben, weshalb Landkreis, Verkäufer und alle übrigen Eigentümer eines Grundstücks im Bereich des Bebauungsplans, die nach dem Vertragswortlaut gleichberechtigt nebeneinander stehen, im Hinblick auf ein eigenes Forderungsrecht unterschiedlich behandelt werden sollen. Schon deshalb kann das **Berufungsurteil** nicht bestehen bleiben.

Im übrigen sind auch die Überlegungen des Berufungsgerichts zum Zweck der vertraglichen Regelung nicht bedenkenfrei. Daß - so das Berufungsgericht - der Kauf-

vertrag auf den mit dem Landkreis geschlossenen Vertrag verweist, der die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichte, und daß die Bepflanzungspflicht in erster Linie dazu bestimmt war, die Bauauflagen des Landkreises zu erfüllen, sagt allenfalls etwas über den Zweck des Vertrages vom 27. Juni 1973 aus, nichts aber über den des Kaufvertrages vom 12. Juni 1978, der nicht erörtert wird. Es wird damit nicht ausgeschlossen, daß mit dem Vertrag vom 12. Juni 1978 ein eigenes Forderungsrecht "gegenüber jedem Eigentümer" eingeräumt wurde. Für eine nur vom Landkreis durchsetzbare schuldrechtliche Bepflanzungsverpflichtung hätte es im übrigen genügt, wenn der Beklagte die Verpflichtung aus dem Vertrag vom 27. Juni 1973 übernommen hätte. Die bei Zuwiderhandlungen gegen die Bepflanzungspflicht an den Landkreis zahlbare Vertragsstrafe, auf die das Berufungsgericht abhebt, spricht nicht gegen ein eigenes Forderungsrecht der übrigen Eigentümer. Deren eigener Anspruch kann ohne Strafversprechen oder aber mit der Maßgabe eingeräumt sein, daß sie das Recht haben sollen, selbst die Zahlung einer verwirkten Strafe an den Landkreis zu verlangen.

Eine eigene Sachentscheidung ist dem Senat nicht möglich. Die Klage ist zwar schlüssig, das Berufungsgericht wird aber nun zu prüfen haben, ob und in welchem Umfang der Beklagte zur Bepflanzung seines Grundstücks verpflichtet ist.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle