

V ZR 28/61

Verkündet am
9. Januar 1963

Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Ingenieurs Heinz S t [REDACTED] in L [REDACTED]
Krs. We [REDACTED], Am Se [REDACTED]
2. dessen Ehefrau Ida S t [REDACTED] geb. Ba [REDACTED], ebenda,
Beklagten und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. den öffentlich vereidigten Sachverständigen
Dr. Wilhelm E [REDACTED] in L [REDACTED]
Krs. We [REDACTED], Am Se [REDACTED]
2. dessen Ehefrau Dr. Hedwig E [REDACTED]
geb. P [REDACTED], ebenda,
Kläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 20. November 1962 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundes-
richter Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Offterdinger
für Recht erkannt:

Auf die Berufung und die Revision werden die Urteile
der 3. Zivilkammer des Landgerichts in Stade vom
17. Juli 1959 und des 4. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts in Celle vom 6. Dezember 1960 im Kosten-

punkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte zu 2) verurteilt worden ist. Die Klage gegen die Beklagte zu 2) wird abgewiesen.

Im übrigen [hinsichtlich des Beklagten zu 1)] wird die Revision zurückgewiesen mit der Maßgabe, dass für den Abbruch, soweit erforderlich, die behördliche Genehmigung vorbehalten bleibt.

Die Kläger haben die Hälfte ihrer eigenen Kosten und der Gerichtskosten zu tragen. Sie haben der Beklagten zu 2) die ihr entstandenen Kosten zu ersetzen. Alle übrigen Kosten fallen dem Beklagten zu 1) zur Last.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Kläger sind Miteigentümer des im Grundbuch von L. Band 4 Blatt 42 verzeichneten Flurstücks 5 der Flur 15. Sie haben das Grundstück im Jahre 1957 von dem Kaufmann W. käuflich erworben. Auf diesem Grundstück hatte der beklagte Ehemann aus Barackenteilen ein Wohngebäude errichtet, das nicht als Bestandteil des Grundstücks angesehen wurde. Die Kläger kauften das Haus von dem beklagten Ehemann gemäß dem notariell beurkundeten Vertrag vom 27. Juni 1957 (Bl. 8 der Grundakten von L. Band 4 Blatt 52), nachdem sie am selben Tage den Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen hatten. Vom Grundstück der Kläger aus hat man einen Blick auf einen tiefer gelegenen See.

Zwischen dem Grundstück der Kläger und dem See liegen ein Privatweg und daran anschließend - in Hanglage zum See hin an diesen angrenzend - das im Grundbuch von L. Band 4 Blatt 52 verzeichnete Grundstück (Flurstück 64/37 der Flur 15), als dessen alleinige Eigentümerin seit dem 23. September 1959 die beklagte Ehefrau eingetragen ist. Bis dahin waren beide Beklagten, die dieses Grundstück im Jahre 1957 erworben hatten, um dort ein neues Wohnhaus zu errichten, als Miteigentümer je zur ideellen Hälfte eingetragen.

Die Kläger bauten das von dem beklagten Ehemann erworbene Gebäude zu einem Landhaus aus und um. Das Wohnzimmer hat ein sehr großes Fenster zur Seeseite hin. Die Beklagten begannen auf dem oben beschriebenen Nachbargrundstück im August 1957 ein Wohnhaus zu errichten, das sie kurz vor Weihnachten 1957 bezogen.



Unter Nr. 4 des zwischen dem beklagten Ehemann als Verkäufer und den Klägern als Käufern abgeschlossenen Vertrages über den Hauskauf ist folgendes vereinbart worden:

"Der Verkäufer übernimmt die Verpflichtung, sein neu zu errichtendes Gebäude so anzulegen, daß den Bewohnern des hier verkauften Hauses die Sicht auf den See nicht versperrt wird; dieses Recht verpflichtet sich der Verkäufer grundbuchmäßig sicherzustellen....."

Zugleich bewilligte und beantragte der beklagte Ehemann "deshalb zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 5 Flur 15 und zu Lasten der Parzelle 64/3 (jetzt lautet die Bezeichnung: 64/37) Flur 15 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dahin, daß den Bewohnern der Parzelle 5 Flur 15 die Sicht auf den See nicht verbaut werden darf". Nachdem am 30. Januar 1958 auch die Zweitbeklagte die Eintragung dieses Rechts bewilligt hatte, wurde am 10. Februar 1958 im Grundbuch des damals beiden Beklagten gehörenden Grundstücks in Abt. II unter Nr. 2 vermerkt:

" beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt, daß der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks den Bewohnern des auf dem Flurstück 5 der Flur 15 von L. erbauten Hauses die Sicht auf den See nicht verbauen darf. Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 5 der Flur 15 von L. - zur Zeit eingetragen in Langen 4 Blatt 42 gemäß Bewilligung vom eingetragen am "

Mit der Begründung, die Beklagten hätten entgegen der Dienstbarkeit ihr Haus am Uferhang so hoch gebaut, daß ihnen, den Klägern, der auf ihrem Grundstück bei Kaufabschluß vorhanden gewesene Ausblick auf den See zu einem wesentlichen Teil genommen worden sei, haben die Kläger Klage erhoben und beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, den Aufbau ihres auf dem Flurstück 64/3 (richtig: 64/37) der Flur 15 in L. errichteten Wohnhauses insoweit auf ihre Kosten abzureißen, als den Klägern als Bewohnern ihres auf dem ostwärts gelegenen Flurstück 5 der Flur 15 in L. errichteten Hauses die Sicht auf den See versperrt werde.

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt. Sie bestreiten, daß durch die Errichtung ihres Hauses den Klägern die Sicht auf den See verbaut worden sei. Da die Beklagten den Baumbestand auf ihrem Grundstück beseitigt hätten, sei jetzt die Sicht vom Hause der Kläger sogar besser als vor der Errichtung des Hauses der Beklagten. Außerdem hätten die Kläger die Baupläne der Beklagten von Anfang an gekannt und sich auch durch ihr Verhalten mit der Errichtung des Hauses der Beklagten, am gegenwärtigen Standort und in der derzeitigen Form einverstanden erklärt.

Die Kläger haben erwidert, der Kläger zu 1 habe zwar gewußt, daß die Beklagten ursprünglich ein zweigeschossiges Haus hätten bauen wollen, er habe aber angenommen, die Beklagten hätten nach Abschluß des Kaufvertrages diesen Plan, weil mit der übernehmenden Verpflichtung unvereinbar, fallengelassen. Die Beklagten hätten entweder eingeschossig oder tiefer am Hang bauen müssen. Die wenigen (später gefälltten) Bäume hätten die Sicht vom Hause der Kläger auf den See nicht behindert. Die Bauführung der Beklagten hätten sie, die Kläger, niemals gebilligt, insbesondere rechtzeitig durch den Notar Felgenhauer die Verletzung ihrer Rechte geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Beklagten dem Klagantrag

entsprechend verurteilt. Ihre Berufung blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klagabweisungsantrag weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch gegen den beklagten Ehemann auf Grund der im Hauskaufvertrag übernommenen schuldrechtlichen Verpflichtungen als gerechtfertigt. Über den Inhalt dieser Verpflichtung habe nach der Aussage des Zeugen, des beurkundenden Notars Felgenhauer, volle Klarheit bestanden. Der Kläger habe bei den Vertragsverhandlungen den Hauskauf davon abhängig gemacht, daß durch den Neubau der Beklagten der bisher vom alten Haus der Beklagten vorhandene Ausblick auf den See erhalten bleiben müsse. Der Beklagte habe zugesichert, selbstverständlich werde der Ausblick nicht gestört, es bleibe alles beim alten, sowie es jetzt sei. Nur das für den Sohn des Klägers vorgesehene (an das Wohnzimmer nördlich anschließende) Zimmer könne allenfalls einen Teil des Ausblicks auf den See verlieren. Nach dem vom Berufungsgericht eingenommenen Augenschein, führt der Berufungsrichter aus, beschränke aber das Wohnhaus der Beklagten die Aussicht aus dem großen Wohnzimmerfenster der Kläger dergestalt, daß sie den See nur annähernd zur Hälfte überblicken könnten. Der beklagte Ehemann habe also durch den Neubau seiner Pflicht zuwidergehandelt, durch ihn die bisherige Aussicht auf den See nicht zu beeinträchtigen. Abwegig sei der Einwand der

Beklagten, das Haus versperre den Klägern nicht in größerem Maße den Blick auf den See, als beim Vertragsschluß die auf dem Grundstück der Beklagten vorhanden gewesenen Bäume getan hätten. Es sei ein beträchtlicher Unterschied, ob ein Haus oder das Grün von Bäumen den Blick auf den See einschränke. Der Beklagte zu 1 sei daher verpflichtet, den von ihm vertragswidrig und schuldhaft herbeigeführten Zustand der Sichtbeeinträchtigung wieder zu beseitigen.

2. Ob die beklagte Ehefrau der die Sicht betreffenden Vereinbarung später beigetreten sei, könne auf sich beruhen. Jedenfalls folge die Verpflichtung der beklagten Ehefrau zur beantragten Beseitigung der Störung aus § 1004 Abs. 2 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 1027 BGB. Zwar sei die Aussichtsgerechtigkeit irrtümlich bei der Bestellung und Eintragung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit bezeichnet worden, die Bestellung und Eintragung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des (grundbuchmäßig bezeichneten) Grundstücks der Kläger lasse aber keinen Zweifel darüber, daß es sich in Wahrheit um die Bestellung und Eintragung einer Grunddienstbarkeit gehandelt habe. Da ein einschränken-der Zusatz fehle, könne das Verbot nur so verstanden werden, daß die Errichtung von Baulichkeiten auf dem Grundstück der beklagten Ehefrau untersagt sei, wenn und soweit dadurch für die Bewohner des derzeit den Klägern gehörenden Hauses die Aussicht auf den See nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werde. Da die beklagte Ehefrau den hiermit unvereinbaren Zustand mit herbeigeführt habe und ihn als Eigentümerin weiter aufrechterhalte, sei sie nach §§ 1027, 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB gleichfalls zur Beseitigung verpflichtet.

II.

1. Die Revision erachtet die eingetragene "persönliche Dienstbarkeit" ihrem Inhalt nach als unzulässig und nichtig. Sie beruft sich dabei auf die Entscheidungen KG JW 1923, 760, OLG München NJW 1957, 1765, 1766 und RGZ 70, 356. Diese Entscheidungen sind jedoch nicht einschlägig, da eine Umwandlung nicht in Frage steht (KG), in dem vom Oberlandesgericht München behandelten Fall die nach § 1019 BGB unzulässige Dienstbarkeit mangels Bezeichnung einer bestimmten Person als des Berechtigten nicht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) aufrechterhalten werden konnte und RGZ 70, 356 die Frage der Aufrechterhaltung einer nichtigen Hypothek als Eigentümergrundschuld behandelt. Es ist vielmehr hinsichtlich der Wirksamkeit der Grunddienstbarkeit dem Oberlandesgericht zuzustimmen. Der Fall liegt nicht anders als der in der Rechtsprechung bereits erörterte einer falschen Bezeichnung bei Vormerkung und Widerspruch (RGZ 55, 343, 344). Entscheidend ist hier für die Wirksamkeit die nach dem Inhalt der Bestimmung unzweideutige Gewährung der Rechte für den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks. Daß der beurkundende Notar F. [REDACTED] ein Recht nur für die Kläger persönlich, nicht aber für den Rechtsnachfolger im Eigentum begründen wollte, wie die Revision meint, ist unrichtig, der Notar sprach von der Bindung der Rechtsnachfolger der Beklagten, nur um die Notwendigkeit eines dinglichen Rechtes überhaupt zu begründen (BU S. 13), abgesehen davon, daß für die Einigung nur die Auffassung der Parteien maßgebend wäre.

2. Gleichwohl kann - im Gegensatz zu der Auffassung der Vorinstanz - die Klage mit Erfolg nur auf schuldrechtliche Beziehungen gestützt werden. Denn nach § 1018 BGB

kann der Inhalt einer Grunddienstbarkeit nicht in der Verpflichtung zu einem positiven Tun des Eigentümers des belasteten Grundstücks bestehen, sondern nur darin, daß auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen; die anderen in § 1018 BGB erwähnten Möglichkeiten des Rechtsinhalts scheiden hier von vornherein aus. Es kann sich also nur um die Verpflichtung zur Duldung und zur Unterlassung handeln (Westermann, Sachenrecht 4. Aufl. § 122 II 2). Die in § 1021 BGB erwähnten Ausnahmen spielen für den vorliegenden Fall keine Rolle. Unstreitig ist die Grunddienstbarkeit erst am 10. Februar 1958 im Grundbuch eingetragen worden, wie das auch aus den Grundakten hervorgeht. Zu dieser Zeit war aber das Haus der Beklagten schon vollendet, da diese, was ebenfalls unstreitig ist, schon kurz vor Weihnachten 1957 eingezogen sind. Frühestens mit der Eintragung entstand die Grunddienstbarkeit (§ 873 BGB). Erst von diesem Zeitpunkt an war durch die Grunddienstbarkeit den Beklagten das Verbauen der Aussicht verwehrt. Der schon früher vorgenommene Bau hat die noch gar nicht bestehende Grunddienstbarkeit nicht verletzt. Der vom Berufungsgericht angenommene Unterlassungsanspruch nach §§ 1027, 1004 BGB besteht daher nicht. Die Verpflichtung zum Einreißen eines Teils des Baues konnte nicht zum Inhalt der Grunddienstbarkeit gemacht werden.

3. Es kommt daher nur darauf an, ob eine schuldrechtliche Verpflichtung, die Aussicht nicht zu verbauen, verletzt worden ist, und der Klaganspruch ist von vornherein gegen die beklagte Ehefrau unbegründet, wenn sie keinen Schuldbeitritt vorgenommen hat, wozu es nach der Regel des § 305 BGB der Vertragsform entweder durch Vertrag zwischen Schuldner und Beitretendem zugunsten des Gläubigers (§ 328 BGB) oder aber unmittelbar einer Vereinbarung mit dem

Gläubiger bedurft hätte (Palandt, BGB 21. Aufl. vor § 414 Anm. 2 a). Ein entsprechender Tatsachenvortrag, insbesondere der Kläger, liegt aber nicht vor. In der Klage wird - zutreffend - (S 3), vorgetragen, die beklagte Ehefrau habe sich durch die auf Blatt 13 der Grundakten befindliche Urkunde vor dem Amtsgericht Langen gleichfalls zu der in Frage stehenden Aussichtsgerechtigkeit verpflichtet. In dem grundbuchamtlichen Protokoll ist auf die Hauskaufurkunde Bezug genommen, die beklagte Ehefrau hat sich als Miteigentümerin des zu belastenden Grundstücks der Verpflichtung in Nr. 4 der Hauskaufurkunde "voll inhaltlich" angeschlossen und die Eintragung der Grunddienstbarkeit bewilligt. Es ist aber aus dieser vom Grundbuchamt veranlaßten Erklärung nicht ersichtlich, daß sie nach dem Willen der beklagten Ehefrau den Klägern als Vertragsangebot zugehen sollte, zumal da nicht die Mitteilung des Protokolls Sache des Grundbuchamts war, sondern vom Grundbuchamt lediglich die Eintragung der Grunddienstbarkeit den Klägern mitzuteilen war, was laut Blatt 14 der Grundakten am 12. Februar 1958 auch geschehen ist. Es kann daher unerörtert bleiben, ob die in der Klage allenfalls liegende Annahme eines Vertragsangebots der Beklagten im Jahre 1959 noch rechtzeitig wäre (§ 147 Abs. 2 BGB). Zu berücksichtigen ist auch, daß eine Verpflichtung, das neu zu errichtende Gebäude in bestimmter Weise, nämlich so, daß die Aussicht nicht versperrt wurde, anzulegen, zur Zeit der Erklärung der Ehefrau (30. Januar 1958) sinnlos war, da das Gebäude schon errichtet war. Sie dahin auszulegen, daß die Ehefrau sich verpflichtete, dieses Gebäude abzureißen, soweit die Aussicht beeinträchtigt sei, erscheint bedenklich, da die beklagte Ehefrau, wie für die Kläger erkennbar war, an der Übernahme einer solchen Verpflichtung kein Interesse haben konnte. In der Erklärung der Ehefrau vor dem Grundbuch-

amt kann daher nur die Eintragungsbewilligung für die Grunddienstbarkeit gesehen werden, die auch für das beurkundende Grundbuchamt allein von Interesse war.

III.

1. Mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Verpflichtung des beklagten Ehemannes, einen mit dem Vertrag in Widerspruch stehenden Zustand der Sichtbeeinträchtigung zu beseitigen, entfallen würde, wenn sich die Kläger nachträglich mit der Bauweise der Beklagten einverstanden erklärt hätten; denn darin läge eine Änderung der vertraglichen Bestimmung über die Aussicht auf den See. Das Berufungsgericht führt dazu aus, die Beklagten legten entscheidendes Gewicht darauf, daß der Kläger zu 1 bei Beginn der Erdarbeiten (August 1957) an Ort und Stelle von dem Architekten G. über die geplante Höhe des Bauwerkes aufgeklärt worden sei. Die Bekundungen dieses Zeugen, erörtert das Berufungsgericht weiter, reichten aber nicht aus für die Feststellung, dem Kläger zu 1 sei bei diesem Gespräch klargeworden, daß der Bau eine Höhe von 3 m über dem Straßenniveau haben solle. Es sei nicht auszuschließen, daß der Kläger zu 1 verstanden habe, der Bau werde insgesamt nur 3 m hoch werden, also das Straßenniveau nicht erreichen oder nur unbedeutend überschreiten. Falls der Zeuge, was der Kläger bestreite, von 3 m oder höher über der Erdgleiche gesprochen oder einen ähnlichen Ausdruck gebraucht habe, habe der Kläger zu 1 möglicherweise darunter die durch Abtragen des Hanges geschaffene (tiefer liegende) Terrassensohle verstanden. Der Zeuge habe nicht bekunden können, daß er bei diesem Gespräch betont habe, der Bau solle zwei Geschosse erhalten.

Die Revision rügt hierzu, der Berufungsrichter habe die Aussage des Zeugen G. vom 22. November 1960 übersehen. In diesem Termin habe der Zeuge in Ergänzung früherer Angaben ausgesagt, er habe dem Sinn nach zum Ausdruck gebracht, das Haus werde 3 m über die Stelle hinauskommen, wo er und der Kläger zu 1 gestanden hätten, und sie hätten damals auf der Straße gestanden. Richtig ist, daß das Berufungsgericht mit dieser speziellen Bekundung sich nicht ausdrücklich auseinandersetzt. Es war aber auch nicht verpflichtet, zu allen Einzelheiten der Aussage Stellung zu nehmen (EGHZ 3, 162, 175). Die im wesentlichen tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts läßt erkennen, daß es das Zustandekommen einer Willensübereinstimmung im Sinn der Behauptung der Beklagten bei jenem Gespräch angesichts der Unmöglichkeit dessen genauen Verlauf festzustellen nicht für nachgewiesen hält. Darin liegt kein Verstoß gegen Rechtsvorschriften, umso weniger, als nach der Aussage des Zeugen jedenfalls die Möglichkeit besteht, daß er von Erdgleiche gesprochen hat, und eine derartige Ausdrucksweise ungewöhnlich ist, wenn man eine Straße meint, auf der man mit dem Gesprächspartner steht. Die Revision vermißt weiter eine Würdigung des Umstandes, daß die Klägerin zu 2 am Tage des Richtfestes nur die für die Aussicht belanglose Ersetzung des ursprünglichen Flachdaches durch ein Giebeldach gegenüber der beklagten Ehefrau erörtert habe. Allein nach dem Vortrag der Kläger (Berufungsbegründung S. 8) hat die entsprechende Bemerkung überhaupt nicht die Klägerin zu 2, sondern die Ehefrau des Zeugen G. gemacht.

2. Unbegründet sind die rechtlichen Bedenken, welche die Revision gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts deshalb erhebt, weil dieses die Aussagen der Zeugen F. und G. zum Teil in das Sitzungsprotokoll, zum

Teil in den Tatbestand des Berufungsurteils aufgenommen hat. Ob und in welchem Umfang das Berufungsgericht die eine oder andere Form der Festhaltung der Aussagen wählte (§ 160 Abs. 1 Nr. 3, § 161 ZPO), stand in seinem durch das Revisionsgericht nicht nachprüfbarern Ermessen. Auch ist § 161 ZPO auf das Ergebnis eines Augenscheins entsprechend anzuwenden. Es liegt daher kein Rechtsverstoß darin, daß das Berufungsgericht dieses Ergebnis in den Gründen seiner Entscheidung wiedergibt (BGH Urt. vom 20. November 1952, VI ZR 2/52, LM ZPO § 161 Nr. 2).

3. Schließlich beanstandet die Revision noch unter dem Gesichtspunkt des § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht nicht festgestellt habe, in welchem Umfang die Sicht vom Grundstück der Kläger schon bei Vertragsschluß durch die auf dem Grundstück der Beklagten stehenden Bäume, die nach Vertragsschluß erst gefällt worden sind, beeinträchtigt gewesen sei. Wenn der Beklagte, meint die Revision, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, zugesichert habe, es bleibe alles so, wie es jetzt sei, so sei die Feststellung wesentlich, welche Sichtbehinderung damals bei Vertragsschluß bestanden habe. Der Kläger habe keinen Anspruch darauf gehabt, daß durch Fällen der Bäume die Sicht verbessert werde. Das Berufungsgericht habe daher prüfen müssen, ob eine erhebliche Verschlechterung dadurch eingetreten sei, daß anstelle gefällter Bäume nunmehr ein Haus die Sicht teilweise behindern möge.

Auch diese Rüge ist unbegründet.

Das Berufungsgericht führt aus, die Kläger hätten den Hauskauf davon abhängig gemacht, daß durch den Neubau der Beklagten der bisher von ihrem alten Hause vorhandene Ausblick

auf den See erhalten bleiben müsse, worauf der Beklagte ihnen zugesichert habe, der Ausblick werde nicht gestört, es bleibe alles beim alten. Tatsächlich hätten die Beklagten so gebaut, dass man von dem See aus dem Wohnzimmer der Kläger nur noch die Hälfte Seefläche sehe. Abwegig sei der Einwand der Beklagten, das Haus versperrte den Klägern nicht in grösserem Maße den Blick auf den See, als es bei Vertragsschluss die auf dem Grundstück der Beklagten vorhanden gewesenen Bäume getan hätten. Es sei ein beträchtlicher Unterschied, ob ein Haus oder das Grün von Bäumen den Blick auf den See einschränke.

Das Berufungsgericht legt demnach die Vereinbarung der Kläger mit dem Beklagten dahin aus, dass der Beklagte gehalten sein sollte, nicht nur eine bisher freie Fläche, über die der Blick zum See ging, nicht zu verbauen, sondern, dass ihm auch verboten sein sollte, an Stelle einer bisher möglicherweise bestehenden Beeinträchtigung der Sicht durch Bäume durch den massiven Bau des Hauses die Sicht voraussichtlich auf Dauer und schlechthin unmöglich zu machen und das Landschaftsbild in dieser Hinsicht entscheidend zu verändern. Diese Auslegung ist möglich und wird auch durch die Erwägung gestützt, dass eine Veränderung im Bestand von Bäumen, mag auch kein Recht auf Verbesserung der Sicht bestehen, weit eher im Bereich der Möglichkeit liegt. Da der Tatrichter bei seiner Auslegung weder gegen die §§ 133, 157 BGB, noch gegen anerkannte Rechtsgrundsätze, noch gegen Verfahrensvorschriften oder Erfahrungssätze verstoßen hat, ist seine Auslegung auch der Nachprüfung des Berufungsurteils durch das Revisionsgericht zugrunde zu legen (BGH Urt. v. 18. Februar 1954 IV ZR 145/53). Dann ergibt sich aber, dass das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision mit Recht davon abgesehen hat, Fest-

stellungen darüber zu treffen, inwieweit vor der Errichtung des Hauses der Beklagten eine Sichtbehinderung durch Bäume bestand.

IV.

Der Beklagte zu 1) hält seine Verurteilung auch deswegen für rechtsfehlerhaft, weil die Genehmigung der Verwaltungsbehörde zu dem Gebäudeabbruch nach der Verordnung über den Abbruch von Gebäuden vom 3. April 1937 (RGBl I, 440) und § 22 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes nicht vorliege. Was die erstere Genehmigung betrifft, so braucht sie nach der Rechtsprechung des Senates, von der abzugehen kein Anlaß besteht, im Erkenntnisverfahren noch nicht vorzuliegen (BGHZ 28, 153). Aber auch das Fehlen der in § 22 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz erforderlichen Genehmigung steht der Verurteilung des beklagten Ehemannes nicht entgegen. Es besteht keine Bestimmung, die verböte, sich vertragsmäßig zu verpflichten, Gebäude an einer bestimmten Stelle oder in bestimmter Höhe nicht zu errichten, abgesehen von hier nicht in Betracht kommenden Vorschriften über Landschaftsschutz u. dgl. Ein Vertrag, der etwas derartiges bestimmt, ist daher nicht auf eine unmögliche, gesetzlich verbotene Handlung gerichtet, erst recht nicht der erst bei Zuwiderhandlung entstehende Schadensersatzanspruch auf Beseitigung des vertragswidrig erbauten Hauses (BGHZ 37, 233, 240). Bei dieser Rechtslage ist jedenfalls die Verurteilung zum Abbruch als Schadensersatzleistung bei fehlender Genehmigung des Abbruchs keine unzulässige Verurteilung zu einer unmöglichen Leistung (a.A. Genehmigung zum Klagegrund gehörig: OLG Düsseldorf Zeitschrift für das gesamte Miet- und Raumrecht - ZMR - 6,350; Hessischer VGH 8,202,216; Roquette,

Wohnraumbewirtschaftungsgesetz § 22 Anm. 3; LG München ZMR 1956, 208). Der Vollstreckungsinstanz ist daher die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit vorzubehalten auch unter dem Gesichtspunkt, ob der Abbruch etwa schon deswegen nicht unter das Verbot der Verordnung vom 3. April 1937 fällt, weil das Haus möglicherweise nicht mehr als 500 cbm umfasst und ob § 22 Wohnungsmangelgesetz etwa mangels Bewirtschaftung des Wohnraums im Hause der Beklagten nicht durchgreift (LG München 1956, 208).

Daß die beklagte Ehefrau Eigentümerin des Grundstücks ist, auf dem das abzubrechende Gebäude steht, hindert die Verurteilung des beklagten Ehemannes schon deswegen nicht, weil nicht feststeht, daß sie den Abbruch auch nach seiner Verurteilung nicht gestatten wird.

V.

Die Revision des beklagten Ehemannes hat somit keinen Erfolg, hingegen war auf die Revision und Berufung der beklagten Ehefrau die Klage gegen sie abzuweisen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus den
§§ 92, 97 ZPO.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger