

Verkündet am 10. Oktober 1956  
Hirth, Justizangestellter als  
Urkundsbeamter der Geschäfts-  
stelle

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

In dem Rechtsstreit

der Ehefrau des Bezirkszollkommissars a.D. Johannes  
S t [REDACTED], Emmy geborene Sch [REDACTED] in B [REDACTED],  
O [REDACTED] H [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und  
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die verwitwete Frau Anna Luise S [REDACTED] geborene  
Ku [REDACTED] in B [REDACTED], Se [REDACTED] H [REDACTED]straße [REDACTED],

- Beklagte, Berufungsklägerin und  
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-  
liche Verhandlung vom 10. Oktober 1956 unter Mitwirkung  
der Bundesrichter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Spieler,  
Dr. Dorschel und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivil-  
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts  
in Bremen vom 11. November 1954 wird auf Ko-  
sten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hausgrundstücks Se [REDACTED] H [REDACTED]straße [REDACTED] in B [REDACTED]. Daran grenzt das Hausgrundstück Se [REDACTED] H [REDACTED]straße [REDACTED]. Die beiden Grundstücke waren früher als ein Grundstück Eigentum des verstorbenen Vaters der Klägerin, Peter Wilhelm Sch [REDACTED], den sie allein beerbt hat. Mit Vertrag vom 21. März 1928 (Register-Nr 18 491 des Notars F [REDACTED] in B [REDACTED]) hat Sch [REDACTED] den vorderen östlichen, damals noch unbebauten, jetzt als Nr [REDACTED] bezeichneten Teil dieses Grundstücks dem Ehemann der Beklagten verkauft.

§ 6 des Kaufvertrags lautet:

"Die Parteien sind sich darüber einig, daß das auf dem vorgenannten Grundstück von dem Käufer zu errichtende Gebäude 4 m vor dem Hause des Verkäufers vorspringen soll.

Der Käufer ist berechtigt, das zu errichtende Gebäude direkt auf die Grenze zu setzen.

Die Dachrinne darf ca 12 cm über das Grundstück des Verkäufers hinausragen.

Als Gegenleistung räumt hierdurch der Käufer dem Verkäufer das Recht ein, falls derselbe sein Grundstück bebauen sollte, die Grenzmauer unentgeltlich bebauen bzw. benutzen zu dürfen.

Die Parteien beantragen und bewilligen, dies in das Grundbuch einzutragen."

Der Ehemann der Beklagten wurde alsbald Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. In Abteilung II des dieses Grundstück betreffenden Grundbuchs V [REDACTED] R 208 Blatt 311 wurde das persönliche Recht Schäfers eingetragen, die westliche Mauer des Gebäudes unentgeltlich zu benutzen, insbesondere als gemeinschaftliche Mauer mit dem von ihm zu errichtenden Neubau.

Demnächst errichtete der Ehemann der Beklagten auf seinem Grundstück ein Haus, dessen westliche Mauer er auf die Grenze zum Grundstück 168 setzte und dessen Vorderfront 4 m vor die Vorderfront des Hauses [REDACTED] vorsprang. Später (im Jahre 1929) errichtete Schäfer in Ausübung des ihm eingeräumten Rechts auf Benutzung der Grenzmauer einen (Sockelgeschoß und ein Obergeschoß umfassenden) Zwischenbau, der die 4 m breite Lücke zwischen seinem aus dem Sockelgeschoß und zwei Obergeschossen bestehenden Haus und dem Haus des Ehemanns der Beklagten ausfüllte. Dieser Zwischenbau ist 2,30 m vorgeschoben und bildet eine Front mit der dem ursprünglichen Haus 168 im ersten Obergeschoß vorgebauten geschlossenen Veranda und mit deren nach der Straße zu abgeschlossenen Unterbau im Sockelgeschoß. Auch dieser Verandabau ist erst im Jahre 1929 entstanden. Damals hat Sch[REDACTED] das schon vor dem Jahre 1928 im größeren Teil des Sockelgeschosses von ihm betriebenen Fahrradgeschäft um das Sockelgeschoß des Zwischenbaues und den Unterbau der Veranda erweitert.

Seit dem Jahre 1953 beabsichtigte der Ehemann der Beklagten sein Haus auszubauen, und dabei dessen Vorderfront 2 m gegen die Se[REDACTED] H[REDACTED]straße vorzuziehen. Dagegen wehrt sich die Klägerin in diesem Rechtsstreit. Sie hat beantragt, den Ehemann der Beklagten bei Vermeidung einer für jeden Fall der Zuwiderhandlung vom Gericht festzusetzenden Geld- oder Haftstrafe zu verbieten, sein Grundstück so auszubauen, daß die jetzige Straßenfront des darauf befindlichen Hauses um 2 m vorgezogen wird, hilfsweise festzustellen, daß er nicht befugt ist, so zu bauen. Zur Begründung hat die Klägerin vorgetragen: Bei Abschluß des Kaufvertrags seien Schäfer und der Ehemann der Beklagten darüber einig gewesen, daß das zu errichtende Haus nicht mehr als 4 m vor das Haus 168



6  
vorspringen dürfe. Schäfer habe nämlich befürchtet, daß sonst sein Fahrradgeschäft zurückgehen werde. Die Eintragung eines entsprechenden Verbots im Grundbuch des Grundstücks sei aus unbekannten Gründen unterblieben.- Das Haus springe auch jetzt noch 4 m vor. Die eigentliche Vorderfront des Hauses 168 sei nämlich trotz des Zwischenbaus und des Verandabaues unverändert geblieben.

Der ursprünglich verklagte Ehemann der Beklagten hat bestritten, daß er durch § 6 des Kaufvertrags verpflichtet sei, sein Haus um nicht mehr als 4 m vorzubauen.- Ferner hat er folgendes vorgebracht: Die Vorderfront des Hauses 168 sei im übrigen jetzt - verglichen mit ihrem Verlauf im Jahre 1928 - um 2,30 m vorverlegt worden. Selbst wenn er verpflichtet sein sollte, nicht weiter als 4 m vorzubauen, würde er also mit seinem jetzigen Umbauvorhaben der Abmachung im Kaufvertrag nicht zuwiderhandeln.

Das Landgericht hat Zeugen vernommen und entsprechend dem Hauptantrag der Klägerin erkannt.

Nach Beendigung des ersten Rechtszuges ist der Ehemann der Beklagten gestorben. Sie ist seine Alleinerbin. Ihre auf Abweisung der Klage gerichtete Berufung hatte Erfolg. Gegen dieses Urteil des Oberlandesgerichts hat die Klägerin Revision eingelegt mit der Bitte, die Berufung zurückzuweisen. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Wie die Vorinstanzen - freilich mit entgegengesetztem Ergebnis - zutreffend erkannt haben, hängt die Entscheidung des Rechtsmittels davon ab, welche Bedeutung § 6 Abs 1 des Vertrages vom 21. März 1928 hat.

A.

I. a) In dieser Beziehung erwägt das Berufungsgericht dem Sinne nach unter anderem folgendes: Falls in Übereinstimmung mit der Auffassung der Klägerin in § 6 Abs 1 eine (jetzt die Beklagte selbst treffende) Verpflichtung des Ehemannes der Beklagten zum Ausdruck komme, höchstens 4 m vor die Vorderfront des Hauses der Klägerin vorzubauen, sei die Beklagte dadurch doch nur gehindert, mit ihrem Haus mehr als 4 m vor die jeweilige Vorderfront jenes Hauses vorzurücken. Der Abstand von 4 m habe mit anderen Worten nicht etwa für alle Zukunft unveränderlich von der Linie aus berechnet werden sollen, auf der im Jahre 1928 die Vorderfront des Hauses 168 verlaufen sei. Auch die Klägerin vertrete ja keine gegenteilige Auffassung; habe sie doch im zweiten Rechtszug bemerkt, die Beklagte dürfe selbstverständlich bis an die Straße vorbauen, falls etwa sie (Klägerin) dasselbe tun sollte.- Die Klägerin habe vorgetragen, die von ihr geltend gemachte Verpflichtung der Beklagten, ein 4 m überschreitendes Vorspringen ihres Hauses zu unterlassen, sei im Jahre 1928 auf Schäfers Verlangen deshalb vereinbart worden, weil er damit einer wirtschaftlichen Schädigung seines Geschäftsbetriebes habe entgegenwirken wollen. Deshalb sei der etwaigen Verpflichtung der Beklagten genügt, wenn der Abstand zwischen den Vorderfronten der Häuser 168 und  jeweils 4 m betrage.

b) Die Revision bemängelt das Zustandekommen dieser Auslegung des § 6 Abs 1 vergeblich mit dem Hinweis darauf,

das Berufungsgericht habe in diesem Zusammenhang einer von der Klägerin im Rechtsstreit beiläufig gemachten Bemerkung ein Gewicht beigemessen, das ihr nicht zukomme. Dem kann nämlich schon deshalb nicht gefolgt werden, weil das Berufungsgericht - wie die einschlägigen Ausführungen im angefochtenen Urteil erkennen lassen - jene Bemerkung der Klägerin nur als eine Bestätigung der von ihm auf anderem Wege ohnehin gefundenen Auslegung verwendet. Diese Auslegung ist jedenfalls insoweit möglich (und übrigens durchaus überzeugend), als sie nicht nachträgliche Veränderungen betrifft, die den Abstand durch Zurückverlegung des Hausfrontverlaufs auf dem Grundstück 168 vergrößern. Die mögliche Auslegung ist als solche mit der Revision nicht angreifbar.

II. a) Auf der Grundlage dieser Auslegung kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, der Abstand von 4 m sei bei dem von der Beklagten geplanten Vorziehen der Vorderfront ihres Hauses um 2 m durchaus gewahrt. Denn der Zwischenbau und der Verandabau, die zusammen etwa zwei Drittel der Gesamtbreite des Hauses 168 ausmachten, träten nur 1,70 m hinter der jetzigen Vorderfront des Hauses zurück.

b) Die Revision vertritt demgegenüber die Auffassung, daß der Verlauf der Vorderfront des Hauses 168 durch den Zwischenbau und den Verandabau im Sinne des Vertrages keine Veränderung erfahren habe.- Damit vermag sie jedoch nicht durchzudringen. In § 6 Abs 1 ist jene Vorderfront nicht erwähnt, vielmehr heißt es darin nur, daß das künftige Haus 4 m "vor dem Hause" 168 vorspringen solle. So ist denn auch im angefochtenen Urteil hier von der Vorderfront des Hauses 168 nicht die Rede, vielmehr aus dem Zusammenhang zu ersehen, daß das Berufungsgericht als Ausgangspunkt für die Bemessung

des Abstandes von 4 m die Außenbegrenzung des Sockelgeschosses einschließlich des Verandaunterbaues ansieht, die ja zum Hause gehören. Das ist unter rechtlichen Gesichtspunkten umso weniger zu beanstanden, als nach Feststellung des Berufungsgerichts insoweit die Außenbegrenzung des Hauses den überwiegenden Teil seiner Breite einnimmt, und als - wie es ferner hätte anführen können - auch jetzt nur das Sockelgeschoß in dem beschriebenen Umfang gewerblich genutzt wird, und als es Sch. nach dem Vortrag der Klägerin nur darauf angekommen ist, den Gewerbebetrieb vor Rückgang durch die Bestimmung zu schützen, daß das Haus nicht all zu weit, nämlich nicht mehr als 4 m gegen die Straße vorgezogen werden dürfe.-

Es handelt sich also im Grunde nur darum, welche Bedeutung den Worten "vor dem Hause" nach dem Vertrag beizumessen ist. Die Auslegung, die das Berufungsgericht ihnen gegeben hat, ist möglich (ja einleuchtend). Das Revisionsgericht ist daher an sie gebunden.

B.

Demnach kommt es für die Entscheidung nicht auf die vom Landgericht bejahte, vom Oberlandesgericht aber verneinte Frage an, ob die Beklagte als Alleinerbin ihres Ehemannes nach § 6 Abs 1 verpflichtet ist, höchstens 4 m vorzubauen. Vielmehr hat das Oberlandesgericht schon aus den von ihm angestellten zusätzlichen Erwägungen die Klage mit Recht abgewiesen.

Deshalb ist die Revision mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Freitag