

U

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 1822 Nr. 5

Zur Frage des Erfordernisses der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung nach § 1822 Nr. 5 BGB für einen Vertrag, durch den der Mündel den Grundstücksnachbarn gegen die Gestattung der Grenzbebauung und anderer rechtlicher Vorteile zur dauernden Bereitstellung von Einstellplätzen verpflichtet wird.

BGH, Urt. v. 25. Januar 1974 - V ZR 69/72 - OLG Hamm
LG Bielefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 69/72

URTEIL

Verkündet am
25. Januar 1974
Hirth
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bankkaufmanns Werner S [REDACTED], H [REDACTED],
K [REDACTED] anlage [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

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

gegen

die Gastwirtin Anna H [REDACTED], B [REDACTED],
F [REDACTED]-V [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Januar 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 24. Februar 1972 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin des an der südwestlichen Ecke der Kreuzung A- -B- -Straße/F- - -V- - -Straße im Stadtkern von B- - - gelegenen Gaststätten- und Geschäftshausgrundstückes mit der Lagebuchnummer 366. Nachbarn der Klägerin auf den jeweils angrenzenden Grundstücken sind in der A- - -B- - -Straße der Beklagte (Lagebuchnummer 432) und in der F- - -V- - -Straße dessen Schwester Sabine S- - - (Lagebuchnummer 431).



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Im Zuge einer Umlegung nach dem nordrhein-westfälischen Aufbaugesetz in der Fassung vom 29. April 1952 (NRW GVBl S. 75) wurde vom Umlegungsausschuß der Stadt B[REDACTED] vorgesehen und beschlossen, daß das Eckgrundstück der Klägerin (A[REDACTED]-B[REDACTED]-Str. [REDACTED] und F[REDACTED]-[REDACTED]-V[REDACTED]-Str. [REDACTED], früher H[REDACTED]str. [REDACTED]) mit Hilfe eines Wegerechts über das später vom Beklagten (geboren am 23. April 1951) erworbene Grundstück (A[REDACTED]-B[REDACTED]-Str. [REDACTED]) an den in dem Baublock F[REDACTED]-V[REDACTED]-Straße/A[REDACTED]-B[REDACTED]-Straße/F[REDACTED]straße verlaufenden Interessentenweg Zugang gewinne (vgl. Beschluß des Umlegungsausschusses vom 6. August 1954 und Schreiben des Umlegungsausschusses vom 21. Januar 1955 an den Vater des Beklagten, Akten der Umlegungsbehörde der Stadt B[REDACTED] zum Grundstück H[REDACTED]straße [REDACTED]). Eine Zufahrt wurde im Zuge der Bebauung des Grundstücks B[REDACTED]straße [REDACTED] durch den Vater des Beklagten ab 1956 in Form einer unterirdischen Rampe durch das Grundstück des Beklagten gebaut, die in Kellergeschoßhöhe in einen Schacht auf dem Hof des klägerischen Grundstücks mündete.

Entsprechend dem Umlegungsplan und Verteilungsverzeichnis vom Jahre 1961 ersuchte der Umlegungsausschuß um Eintragung eines Rechts zu Lasten des Grundstücks des Beklagten

"zum Gehen und Fahren über die vom Eigentümer des belasteten Grundstücks auf seine Kosten zu schaffende Zufahrt- und Rampeanlage für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 16 Nr. 366 ..."

Dieses Recht wurde am 20. September 1961 im Grundbuch eingetragen. Die ebenerdige Zufahrt auf den Hof der Klägerin über das inzwischen ebenfalls wieder aufgebaute Grundstück der Schwester des Beklagten (Lgb.-Nr. 431) war von dem Vater des Beklagten schon im Jahre 1959 widerruflich gestattet worden.

Im Jahr 1968 plante der Vater des Beklagten, den Hofteil dieses Grundstücks (Lgb.-Nr. 431) im Anschluß an den schon bis an die Grundstücksgrenze einstöckig erstellten Bau auf dem Grundstück des Beklagten (Lgb.-Nr. 432) zu bebauen, und zwar mit Genehmigung der Klägerin möglichst auch bis zur Grenze mit ihrem Grundstück, so daß die ebenerdige Zufahrt zum Hof der Klägerin auf jeden Fall, mochte das geplante Gebäude auf der Grenze der Klägerin oder im gebotenen Abstand von 3 m von dieser Grenze erstellt werden, entfielen. Die Parteien, uneins über den Inhalt der zu Lasten des Grundstücks des Beklagten eingetragenen Dienstbarkeit, verhandelten - auf seiten des Beklagten der von seinem Vater mit der Planung beauftragte Zeuge Architekt W., auf seiten der Klägerin der Zeuge Rechtsanwalt Ma. - über die Ausgestaltung der Zufahrt über die Rampe und über die auf dem Hof der Klägerin verlorengehenden Einstellplätze.

Der Beklagte übernahm Anfang 1969 die öffentlich-rechtliche Verpflichtung als Baulast im Sinn des § 99 Abs. 1 NRW BauO, die auf seinem Grundstück durch einen Lageplan näher bezeichnete Hoffläche für die Schaffung von fünf Stellplätzen zuzüglich Zu- und Abfahrt zur

Verfügung zu stellen und zugunsten des klägerischen Grundstücks dauernd freizuhalten. Schließlich einigten sich die Parteien im Vertrag vom 28. Juli 1969 über die Grenzbebauung, die Ausgestaltung der Rampenzufahrt und die Stellplätze. Der Vertrag lautet auszugsweise:

"§ 1.

Herr Ernst S. beabsichtigt eine einstöckige Überbauung des hinter dem Gebäude F. -V. -Straße Lgb.Nr.431 liegenden Hofgrundstücks bis an die Hintergebäude im Hof A. -B. -Straße (Lgb. 432) und bis an die Grenze des Grundstücks Lgb. 366, Eigentümerin Frl. H.

§ 2.

Durch dieses Vorhaben entfällt die bisher vorübergehend eingeräumte Zufahrt zum Grundstück Lgb. 366.

§ 3.

Hiermit verpflichtet sich nunmehr der Eigentümer des Grundstücks A. -B. -Str. Lgb. 432, Herr Werner S., vertreten durch seine Eltern, zugunsten des Grundstücks Lgb. 366 der Frl. Anna H. 5 Einstellplätze auf seinem Grundstück bereit zu stellen.

§ 4.

Als Zufahrt zum Grundstück Lgb. 366 wurde zu Lasten des Grundstücks Lgb. 432 unter dem 20.9.1961 ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 16 Flur 366 (B. Band 130 Blatt 977) eingetragen. ...

§ 5.

Frl. H. gibt hiermit die Zustimmung zu einer Grenzbebauung bis an die hintere Grenze ihres Grundstücks.

Die Grundstückseigentümerin des Grundstücks 431, Sabine S., vertreten durch ihre Eltern, stimmt hiermit ebenfalls einer Grenzbebauung des Grundstücks 366 zu.

§ 6.

Für die Einräumung des Rechts für die Grenzbebauung verpflichtet sich Herr S., die Kosten für die Schaffung von 2 Zulieferungstunneln und Abdeckung und Umgestaltung des bisherigen Ladeschachtes zu übernehmen. Einzelheiten ergeben sich aus einer Zeichnung der Architekten K. und W., die Bestandteil dieses Vertrages wird.

..."

Die Klägerin begehrt vom Beklagten auf Grund dieses Vertrags, ihr und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum auf seinem Grundstück A-B-Straße in B. 5 Einstellplätze für Personenkraftwagen unentgeltlich zu überlassen.

Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt mit der Begründung, daß er nicht zur unentgeltlichen Überlassung der Einstellplätze verpflichtet sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Der Beklagte verfolgt mit der Revision den Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe

I.

1. Bei der Auslegung des Vertrags geht das Berufungsgericht davon aus, daß dessen Wortlaut unklar ist und Deutungen im Sinne der Klägerin wie des Beklagten zuläßt. Die Grundbucheintragung über das Wegerecht hätten die Parteien, führt es weiter aus, bei den Vertragsverhandlungen verschieden ausgelegt. Gewißheit über den Vertragsinhalt gewinnt das Berufungsgericht aber anhand der Aussagen der Zeugen Ma[REDACTED] und W[REDACTED]. Beide Vertreter der Vertragsparteien hätten die Vorstellung gehabt, daß § 3 des Vertrags nicht die Übernahme der - zum damaligen Zeitpunkt schon bestehenden - öffentlich-rechtlichen Baulast betreffe, sondern nur noch eine privatrechtliche Verpflichtung des Beklagten gegenüber der Klägerin über die tatsächliche Zurverfügungstellung der Einstellplätze regele. Erkennbar sei dem Zeugen W[REDACTED] aber auch gewesen, daß der Vertreter der Klägerin den Vertrag als eine die gegenseitigen Leistungen abschließend regelnde Vereinbarung über die Grenzbebauung, die Möglichkeit der Warenanlieferung zum Grundstück der Klägerin und der Einstellplätze, vergleichbar einem Tauschgeschäft, angesehen habe; Leistung der Klägerin sei hiernach die Gestattung der Grenzbebauung und der Verzicht auf die ebenerdige Zufahrt, Leistung des Beklagten und seines Vaters der Ausbau der Zulieferungstunnel auf Kellerebene und die Überlassung der Einstellplätze gewesen. Damit sei für die Leistungen des Beklagten die Gegenleistung der Klägerin vorweg endgültig-

tig erbracht gewesen und es habe keiner Regelung über eine laufende Geldzahlung für die Überlassung der Einstellplätze bedurft.

2. Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht damit nicht nur auf die inneren Vorstellungen der beiden Vertreter abgestellt, vielmehr unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsverhandlungen die schriftlichen Erklärungen im Vertrag zusammenfassend gewürdigt und ausdrücklich festgestellt, daß sich seine Auslegung zwanglos mit dem Wortlaut des Vertrags vereinbaren lasse. Aus Rechtsgründen kann diese Auslegung nicht beanstandet werden; sie ist unter Berücksichtigung des zwischen den Parteien herrschenden Streits über den Inhalt des durch den Umlungsausschuß festgelegten und eingetragenen Wegerechts möglich und damit für die Revisionsinstanz bindend.

Diese Auslegung steht auch mit § 6 des Vertrags nicht in einem zwingenden Widerspruch, da dort die Gegenleistung für die Gestattung der Grenzbebauung behandelt ist und daneben eine Regelung wegen des Wegfalls der ebenerdigen Zufahrt (vgl. § 2 des Vertrags) möglich ist.

Bei der vom Oberlandesgericht getroffenen Auslegung entfällt ohne Verstoß gegen Denkgesetze die von der Revision in Betracht gezogene Möglichkeit, zur Frage der Entgeltlichkeit der Einstellplatzüberlassung läge eine Vertragslücke vor. Im Ergebnis sollte die Klägerin nach der Auslegung des Vertrags durch das

Berufungsgericht etwa so gestellt werden, wie sie ohne Hofbebauung gestanden hätte, der Vertrag sollte ihr also eine Warenlieferungsmöglichkeit und Einstellplätze für die bisher in ihrem Hof abgestellten Autos verschaffen.

Soweit die Revision die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang zum Zwecke der Auslegung getroffenen Feststellungen und die Abwägung der beiderseitigen Interessen angreift, wendet sie sich gegen die tatrichterliche Würdigung der zwischen den Parteien aufgetretenen Streitpunkte und der wirtschaftlichen Verhältnisse hinsichtlich der Nutzung der benachbarten Grundstücke, wie sie durch das von der Umlegungsbehörde festgelegte Wegerecht und den Bau der unterirdischen Rampe auf Kellergeschoßhöhe des klägerischen Grundstücks entstanden sind. Solche Angriffe sind revisionsrechtlich nicht zulässig; das Berufungsgericht hat bei seiner Würdigung keinen entscheidungserheblichen Sachvortrag außer acht gelassen.

Entgegen der Meinung der Revision ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Vertrag schließlich nicht auf die Bestellung und Eintragung einer Grunddienstbarkeit gerichtet, auch nicht insoweit, als sich der Beklagte zugunsten der Rechtsnachfolger der Klägerin im Grundstückseigentum verpflichtet hat. In anderem Zusammenhang (S.12 BU) hat das Berufungsgericht ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der Vertrag keine dingliche Absicherung der getroffenen Absprachen vorsehe.

II.

Unbegründet ist die Revision auch, soweit sie sich gegen die Ansicht des Berufungsgerichts wendet, die Überlassung der Stellplätze im Rahmen des festgestellten Austausches habe keiner vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung im Sinn des § 1643 i.V.m. §§ 1821 und 1822 Nr. 5 BGB bedurft. Die namens des Beklagten eingegangene Verpflichtung ist nicht auf eine Verfügung über ein Recht an einem Grundstück, etwa auf die Bestellung einer Grunddienstbarkeit, gerichtet; sie erschöpft sich in der schuldrechtlichen Verpflichtung, für die Zukunft den Gebrauch der fünf Plätze zum Abstellen von Personenkraftwagen zu gewähren. Es handelt sich dabei jedoch auch nicht um einen Miet- oder Pachtvertrag (§ 1822 Nr. 5 BGB), da diese Verträge die Verpflichtung des Mieters (Pächters) zur Zahlung eines (wiederkehrenden) Miet- (Pacht-) Zinses voraussetzen. Ein anderer Vertrag, durch den der damals minderjährige Beklagte zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet wird, liegt nicht vor, da die Gebrauchsvorteile dauernd zu gewähren sind.

Es kommt allenfalls eine entsprechende Anwendung des § 1822 Nr. 5 BGB auf den festgestellten Vertrag eigener Art in Betracht, da er sich von einem Mietvertrag nur insofern unterscheidet, als die Gegenleistung des Nutzungsberechtigten nicht in einem Mietzins, sondern in der einmaligen und unwiderruflichen baurechtlichen Gestattung einer umfassenderen Ausnutzung des eigenen Grundstücks des Überlassungsverpflichteten, etwa im Sinne eines Austausches, in Verbindung mit einer

vergleichsweisen Regelung über den Inhalt des eingetragenen Wegerechts besteht. Der Minderjährige ist jedoch auch bei dieser Vertragsgestaltung noch nach Eintritt seiner Volljährigkeit im Gebrauch des Grund und Bodens, den die fünf Stellplätze einnehmen, ähnlich einem Vermieter gebunden. Nach Ansicht des Senats ist § 1822 Nr. 5 BGB auf das vorliegende Geschäft gleichwohl nicht entsprechend anzuwenden. Bei der Beurteilung der Frage, ob § 1822 BGB im Wege der Analogie auf Geschäfte mit wirtschaftlich ähnlicher Bedeutung und ähnlichen Folgen für das Mündel auszudehnen ist, kann nicht allein auf das Schutzbedürfnis des Mündels abgestellt werden; vielmehr ist auch im Auge zu behalten, daß diese Vorschriften für den Rechtsverkehr eine praktisch klare Handhabung ermöglichen und nicht einer differenzierten, auf den jeweiligen Einzelfall abgestellten Beurteilung Raum geben (BGHZ 17, 160, 163; 38, 26, 28; gegen eine entsprechende Anwendung unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit vgl. auch BGHZ 24, 372, 377). Unter diesem Gesichtspunkt kann ein obligatorisches Rechtsgeschäft der vorliegenden Art angesichts des besonderen abschließenden Charakters der durch die Baulandumlegung eingeleiteten Regelung trotz der damit verbundenen dauernden Gewährung des Gebrauchs an einer bestimmten Fläche nicht aus wirtschaftlicher Sicht einem Mietvertrag gleichgestellt werden.

III.

Dagegen hält das Berufungsurteil einer rechtlichen Überprüfung nicht stand, soweit es feststellt, der Beklagte sei bei der hier streitigen Verpflichtung durch

seinen Vater allein gesetzlich vertreten gewesen. Der Vertrag ist vom Architekten W[REDACTED] unterzeichnet, der von den Eheleuten Ernst und Helma S[REDACTED] geb. K[REDACTED] zum Abschluß des Vertrags mit der Klägerin bevollmächtigt war (vgl. Schreiben des Architekten W[REDACTED] vom 11. September 1969 in den Handakten des Rechtsanwalts Ma[REDACTED]). Gesetzlich vertreten wurde der Beklagte jedoch nach seinem Vortrag von seinem Vater Ernst S[REDACTED] und seiner von diesem geschiedenen Mutter Irma Anna S[REDACTED] geb. J[REDACTED], die seinen Vater für den vorliegenden Vertrag mit der Klägerin nicht bevollmächtigt habe.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Vater das Grundstück des Beklagten im eigenen Namen bebaut habe. Es zieht daraus den Schluß, daß er die zur Bebauung erforderlichen Maßnahmen treffen durfte. Unter diesen Umständen, führt das Berufungsgericht weiter aus, hätte es einer näheren Darlegung darüber bedurft, inwiefern die Zusage von Einstellplätzen als Gegenleistung für die Herbeiführung der Grenzbebauungsgenehmigung und der Klärung des Wegerechts von der dem Vater erteilten Vollmacht nicht umfaßt gewesen sei. Diese Darlegungen sind nicht frei von Widerspruch. Allerdings sind beide Parteien ohne nähere Erörterung in erster Instanz davon ausgegangen, der seinerzeit minderjährige Beklagte sei bei Abschluß des Vertrags ordnungsgemäß durch seine Eltern vertreten gewesen (vgl. § 3 des Vertrags und Rubrum des Urteils des Landgerichts). Dagegen hat sich der Beklagte auch nicht in der Berufungsbegründung gewendet; er hat seine ordnungsmäßige Vertretung erst im letzten Schriftsatz in der Beru-

fungsinstanz unter Hinweis auf die Scheidung seiner Eltern bestritten. Unklar ist, ob das Berufungsgericht bei seinen Erwägungen berücksichtigt hat, daß die mitvertretungsberechtigte leibliche Mutter des Beklagten von seinem Vater geschieden ist, denn im Rubrum des angefochtenen Urteils ist die - jetzige - Ehefrau des Vaters als gesetzliche Vertreterin des Beklagten aufgeführt, was möglicherweise allerdings auch nur versehentlich geschehen sein kann.

Es fehlt weiter eine nähere Darlegung, inwiefern der Umstand, daß der Vater das Grundstück im eigenen Namen bebaut hat - er hat auch den vorliegenden Vertrag, abgesehen von § 3, auf den sich die Klägerin stützt, im eigenen Namen geschlossen -, ergibt, daß er von der mitvertretungsberechtigten Mutter zur alleinigen Vertretung des Beklagten bevollmächtigt war, insbesondere insoweit, als es sich um die vorliegende Verpflichtung des Beklagten handelt. Soweit das Berufungsgericht aber seine Feststellung auf die mangelhafte Substantiierung des Bestreitens der Vollmacht abstellt, hätte zuvor ein entsprechender Sachvortrag der Klägerin oder eine entsprechende Einräumung des Beklagten über die Bevollmächtigung seitens der leiblichen Mutter des Beklagten aufgezeigt werden müssen. Erst anhand solcher Feststellungen hätte erörtert werden können, inwieweit das Bestreiten des Beklagten unsubstantiiert geblieben ist.

Dem Berufungsgericht kann aber auch nicht darin gefolgt werden, es griffen unter den gegebenen Umständen hilfsweise die Grundsätze der Anscheinsvollmacht

zugunsten der Klägerin deshalb ein, weil der Vater des Beklagten mit Zustimmung der mitvertretungsberechtigten Mutter die gesamte Bebauung durchgeführt habe. Dies scheitert schon daran, daß eine Behauptung und Feststellung fehlt, der Vertreter der Klägerin sei davon ausgegangen, der Vater des Beklagten sei von der zur Vertretung des Beklagten mitberechtigten Mutter für das vorliegende Rechtsgeschäft bevollmächtigt. Weiter hätte es einer Begründung dafür bedurft, daß die Klägerin als Grundstücksnachbarin bei dem gegebenen Sachverhalt nach Treu und Glauben davon ausgehen durfte, die Bevollmächtigung des Vaters umfasse Rechtsgeschäfte der vorliegenden Art.

IV.

Das angefochtene Urteil kann mit der gegebenen Begründung zu der gesetzlichen Vertretung des Beklagten daher nicht aufrechterhalten werden.

Die Sache ist zur Klärung der Vertretung des Beklagten durch beide Elternteile an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm ist auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen, da sie vom Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Hill

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger

von der Mühlen