

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 434; NRW BauO idF v. 27. Januar 1970,
GVBl S. 96 § 99

Eine nach § 99 BauONW begründete Baulast ist als
öffentlich-rechtliche Baubeschränkung kein Recht
eines Dritten i. S. des § 434 BGB.

BGH, Urt. v. 10. März 1978 - V ZR 69/76 - OLG Düsseldorf
LG Duisburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 69/76

URTEIL

Verkündet am
10. März 1978
Hirth,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Diplom-Ingenieurs Ernst S [REDACTED], E [REDACTED]-
weg [REDACTED], B [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Else S c h [REDACTED] geb. K [REDACTED], S [REDACTED]-
straße [REDACTED], D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

18

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. März 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 15. März 1976 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger kaufte von der Beklagten das Grundstück Gemarkung B [REDACTED] Flur 21, Flurstück 286. In dem notariellen Kaufvertrag vom 23. November 1970 heißt es u.a., das Grundstück werde lastenfrei und ohne Gewähr für Größe und Beschaffenheit verkauft.

Im Baulastverzeichnis von B [REDACTED] ist am 5. Dezember 1967 eine zu Lasten des an den Kläger verkauften Grundstücks eine Baulast mit folgendem Inhalt eingetragen worden:

"Übernahme einer Abstandsfläche entlang der seitlichen Grenze zum Baugrundstück Flur 21 Flurstück Nr. 285, in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen von der westlichen Grenze des Baugrundstücks und einer Breite von 20,9 m."



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



Der Eintragung im Baulastverzeichnis liegt die Baulastübernahmeerklärung des - inzwischen verstorbenen - Ehemannes der Beklagten vom 1. Dezember 1967 zugrunde. Dieser war seinerzeit Eigentümer beider Parzellen.

Der Kläger verlangt von der Beklagten Schadensersatz, weil sie ihm das Grundstück nicht frei von der Baulast übereignet habe. Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Schadensersatzanspruch weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat einen auf §§ 434, 440 Abs. 1, 325 Abs. 1 BGB gestützten Schadensersatzanspruch verneint, weil die Baulast kein Recht eines Dritten im Sinne des § 434 BGB sei.

Die hiergegen von der Revision erhobenen Bedenken sind unbegründet.

Nach § 434 BGB ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer den verkauften Gegenstand frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten gegen den Käufer geltend gemacht werden können. Wie der Senat bereits im Urteil vom 15. Juni 1965 - V ZR 20/63 - (WM 1965, 1118) im Anschluß an die Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. RGZ 61, 84, 86; 69, 355; 131, 343, 348; 161, 193, 194) ausgeführt hat, fallen nur diejenigen Baubeschränkungen unter § 434 BGB, die ihre Grundlage in Privatrechten Dritter haben, nicht

aber auch die, welche auf öffentlichem Recht beruhen (vgl. hierzu auch Senatsurteil vom 6. Dezember 1968 - V ZR 92/65 - WM 1969, 273). Die hier in Frage stehende Baulast nach § 99 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) ist eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung. Nach Abs. 1 der genannten Vorschrift können Grundstückseigentümer durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde "öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten)". Wesentlich für die Baulast ist ihre öffentlich-rechtliche Ausgestaltung im Gegensatz zu allen zivilrechtlichen Vereinbarungen in Bezug auf Grundstücke. Wortlaut und Ausgestaltung des Rechtsinstituts lassen am öffentlich-rechtlichen Charakter der Baulast keinen Zweifel (vgl. hierzu auch § 9 BauONW).

Der öffentlich-rechtliche Charakter der Baulast wird nicht dadurch in Frage gestellt, daß die Baulast aus privaten Interessen der beteiligten Grundstückseigentümer begründet worden ist. Da die durch Baulasten zu sichernden Verpflichtungen nach der Regelung in § 99 BauONW sich ohne Baulast gerade nicht aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben, werden der Baulastbestellung in aller Regel private Interessen der beteiligten Grundstückseigentümer zugrunde liegen. Diese privaten Interessen erhalten aber durch die Annahme der Baulasterklärung seitens der Bauaufsichtsbehörde ihre öffentlich-rechtliche Sicherstellung und sind von da ab der privaten Dispositionsbefugnis entzogen. Eine einmal übernommene Baulast kann weder durch einseitige Erklärung des Baulastgebers oder des Baulastnehmers noch durch nachträgliche Vereinbarung zwischen Geber und Nehmer aufgehoben werden. Es ist vielmehr

ein vom Willen des Gebers oder Nehmers unabhängiger, sich am öffentlichen Interesse ausrichtender Verzicht der Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast nötig (§ 99 Abs. 3 BauONW). Die Baulast nach § 99 BauONW ist also - unabhängig von den Interessen, die zu ihrer Entstehung führten - eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung. Als solche ist sie schon vom Wortlaut des § 434 BGB her nicht als ein Recht anzusehen, das "von Dritten gegen den Käufer" geltend gemacht werden könnte (vgl. im übrigen Senatsurteil vom 15. Juni 1965, aaO; BGB-RGRK, 12. Aufl. § 434 Rdn. 7; Staudinger/Ostler BGB, 11. Aufl. § 434 Rdn. 15).

Fällt die Baulast nicht unter § 434 BGB, so kommt es nicht darauf an, ob die Bauaufsichtsbehörde von sich aus bereit war oder ist, auf die Baulast zu verzichten. Das Berufungsgericht brauchte dementsprechend - entgegen der Auffassung der Revision - im Rahmen des § 434 BGB nicht aufzuklären, ob eine solche Bereitschaft der Bauaufsichtsbehörde bestand.

II.

Soweit das Berufungsgericht die Baulast als Sachmangel im Sinne des § 459 BGB angesehen, Sachmängelansprüche aber aufgrund der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung als ausgeschlossen angesehen hat, sind Rechtsfehler nicht ersichtlich. Die vom Tatrichter vorgenommene Auslegung, die Vereinbarung zwischen den Parteien, die Verkäuferin übernehme keine Gewähr für die Beschaffenheit des Grundstücks, schließe Sachmängelansprüche im Zusammenhang mit der Baulast aus, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Daß die Baulast "ausschließlich dem eigenen Nutzen der Verkäuferin" dient, war entgegen der Auffassung der Revision kein Umstand, der bei der

Auslegung der Gewährleistungsausschlußvereinbarung hätte berücksichtigt werden müssen.

III.

Das Berufungsgericht hat im Zusammenhang mit einem ebenfalls als nicht bestehend angesehenen Schadensersatzanspruch aus § 463 BGB (wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers) den im Termin zur letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht vom Kläger gestellten Antrag auf Parteivernehmung der Beklagten als verspätet gemäß § 529 a.F. ZPO zurückgewiesen. Die hiergegen von der Revision erhobene Rüge bleibt ohne Erfolg. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Beweis durch Parteivernehmung aus grober Nachlässigkeit erst in der letzten mündlichen Verhandlung angetreten worden ist; denn das Berufungsgericht hat mit seiner Hauptbegründung für die Verneinung eines Ersatzanspruches aus § 463 BGB den Sachvortrag des Klägers - zutreffend - als nicht hinreichend angesehen. Aus diesem Grunde erweist sich auch die weitere Rüge der Revision als erfolglos, das Berufungsgericht hätte gemäß § 139 ZPO auf einen früheren Beweisantritt hinwirken müssen.

Da das Berufungsurteil auch sonst keine Rechtsfehler enthält, mußte die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Hill

Offterdinger

Hagen

Linden

Vogt