

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 328

Zur Unterscheidung von vereinbarten (Haupt-)pflichten
in einem Vertrag zugunsten eines Dritten und Schutzpflichten
beim Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.

BGH, Urt. v. 29. November 1974, V ZR 73/73 - OLG Frankfurt / M.

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 73/73

URTEIL

Verkündet am

29. November 1974

in dem Rechtsstreit

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Frau Magdalena R-O, S,
W Allee,

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

1. den Oberregierungsrat a.D. Dr. Helmut P,
2. dessen Ehefrau Waltraud P geb. S,
beide wohnhaft in S, W Allee,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. und Prof. Dr. -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. November 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Grell, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt / Main vom 20. Oktober 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 Parteien sind Eigentümer zweier benachbarter Wohngrundstücke im Gebiet des Bebauungsplans H [REDACTED] in S [REDACTED], der dort zweigeschossige Bauweise mit Flachdach vorsieht. Das Grundstück der Beklagten liegt südwärts vom Grundstück der Klägerin und damit in dem nach Süden und Osten abfallenden Gelände tiefer als dieses Grundstück. Die höchstzulässige Gesamtgebäudehöhe ist im Bebauungsplan für zweigeschossige Gebäude auf 6 m über ursprünglichem Terrain, talseitig gemessen, festgesetzt. In den von der B [REDACTED] B [REDACTED]- und W [REDACTED]- [REDACTED] mbH in H [REDACTED] über die Baugrundstücke abge-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

schlossenen Kaufverträgen verpflichteten sich die Käufer in § 13 bei der Bebauung näher bestimmte "Auflagen" zu erfüllen und diese Auflagen auch ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen; u.a. ist dort unter 2 bestimmt:

"Die Traufhöhe des Gebäudes darf an der Südseite höchstens 6 m (ein- oder zweigeschossig) über ursprünglichem Terrain lt. Höhenplan betragen."

Die Klägerin verlangt 36 000 DM als Ersatz oder zum Ausgleich für die Wertminderung ihres Wohngrundstücks, die ihres Erachtens dadurch verursacht ist, daß die Beklagten ihr zweigeschossiges Fertighaus höher gebaut haben, als nach dem Bebauungsplan und der nach ihrem Vortrag zu ihren Gunsten in dem Kaufvertrag festgelegten Verpflichtung zulässig ist. Der Widerspruch der Klägerin und anderer Nachbarn ist durch Bescheid des Regierungspräsidenten zurückgewiesen worden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; die Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg. Sie verfolgt mit der Revision ihren Klaganspruch weiter; die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht stellt fest, daß die im Bebauungsplan festgesetzte und in dem Kaufvertrag der

Beklagten begrenzte Höhe des Hauses der Beklagten bis zu etwa 1 m überschritten worden ist. Diese Überschreitung sei, wie sich aus dem Nivellementsplan in den beigezogenen Bauakten ergebe, bereits vor der Errichtung des Hauses erkennbar gewesen. Der Klägerin stehe jedoch ein Deliktsanspruch gemäß § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit dem Bebauungsplan nicht zu. Zwar könnten die Vorschriften des Bebauungsplans, insbesondere auch die Begrenzung der Gebäudehöhe zum Zweck der Erhaltung einer Aussicht, als Schutzgesetz in Betracht kommen. Es könnte auch schon eine geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhe sich als Verletzung des Schutzgesetzes erweisen, zum Beispiel wenn dadurch ein besonders schöner Blick vollständig oder zu einem großen Teil versperrt würde. Im vorliegenden Fall führe die unzulässig herbeigeführte Sichtbehinderung jedoch zu keiner erheblichen Störung der Aussicht. Die Beeinträchtigung der Aussicht falle daher nach allgemeinen nachbarrechtlichen Grundsätzen wie auch unter Berücksichtigung der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zur öffentlich-rechtlichen Nachbarklage nicht unter den Bereich der Norm, in der sie als Schutznorm zugunsten der Klägerin in Betracht komme und wirke.

2. Die Revision greift diese rechtliche Würdigung in verschiedener Richtung an, insbesondere zum Umfang des Schutzes, den der Bebauungsplan als Ortssatzung dem Grundstücksnachbarn gewährt. Insoweit macht die Revision jedoch Verletzung von Gesetzesvorschriften geltend, deren Geltungsbereich sich nicht über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus erstreckt. Auf eine solche kann

die Revision gemäß § 549 Abs. 1 ZPO nicht gestützt werden. Ob und in welchem Umfang Festsetzungen der vorliegenden Art im Bebauungsplan zum Schutz des Nachbarn wirken, ist der Überprüfung durch das Revisionsgericht damit entzogen. Die Würdigung des Berufungsgerichts verstößt nicht gegen revisibles Recht, insbesondere nicht gegen die Baunutzungsverordnung. Zwar wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nach Maßgabe der §§ 16 ff BauNVO festgesetzt. Der Schutzcharakter einer bestimmten Festsetzung ist jedoch nur aus dem Bebauungsplan insgesamt zu erschließen.

Soweit die Revision geltend macht, bei der Prüfung des Schutzgesetzcharakters einer Vorschrift könne nicht nach dem Maß der Beeinträchtigung unterschieden werden, wird die Klägerin nach der aus anderen Gründen erforderlichen Zurückverweisung der Sache (vgl. unter II) Gelegenheit haben, diese Bedenken dem Berufungsgericht vorzutragen. Das gleiche gilt auch für die Bemängelung, das Berufungsgericht habe den vorgetragenen Prozeßstoff selbst aus der Sicht seiner Auslegung der Schutzvorschrift nicht erschöpfend gewürdigt.

II.

Das Berufungsgericht lehnt auch einen vertraglichen Schadensersatzanspruch ab, weil der Kaufvertrag zwischen den Beklagten und der Wohnungsbaugesellschaft vom 30. April 1969 keinen Vertrag zugunsten der Klägerin im Sinne der §§ 328 ff BGB darstelle. Zur Begründung führt es aus, bei der Verpflichtung, das Haus nur bis zu einer bestimmten Höhe zu bauen, handle es sich

nicht um eine Leistungspflicht, sondern um eine weitere Verhaltenspflicht aus dem Grundstückskaufvertrag. Gegenstand eines Vertrags zugunsten Dritter seien aber nur die Leistungspflichten, die ein Schuldverhältnis primär kennzeichneten, nicht aber die aus seinem Gesamthalt folgenden mehr oder minder weitgehenden sonstigen Verhaltenspflichten. Aus den weiteren Ausführungen des Urteils ergibt sich, daß das Berufungsgericht hier unter den "sonstigen Verhaltenspflichten" die Sorgfalts- und Schutzpflichten versteht, die nach der Lehre vom Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte im Gegensatz zu den vertraglich vereinbarten Leistungspflichten auch im Interesse und zum Schutz von bestimmten Dritten zu erfüllen sind, soweit diese durch die Art der Ausführung der Leistung in Mitleidenschaft gezogen werden können (Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts I, § 17 II S. 167; Esser, Schuldrecht Bd. 1, § 54 I, 1 S. 398; Canaris JZ 1965, 475, 477 ff; Gernhuber, JZ 1962, 553).

Die Angriffe der Revision gegen diesen rechtlichen Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, von dem aus es einen Vertrag zugunsten eines Dritten, für die Klägerin, ablehnt, sind begründet.

Bei dem angeführten Schrifttum handelt es sich um eine Erörterung der Auswirkung der mit einem obligatorischen Vertrag gemäß § 242 BGB verbundenen Pflichten zum Schutz des Vertragspartners (vgl. Stoll, Abschied von der positiven Vertragsverletzung AcP 136 (1937) S. 257) auf solche am Vertrag nicht beteiligte Personen, die den mit der Vertragserfüllung verbundenen Risiken nicht weniger nahe stehen als der Gläubiger selbst und auf Grund

ihrer besonderen Beziehungen zum Gläubiger wie dieser Schutz verdienen. (Zur Rechtsprechung vgl. BGH NJW 1959, 1676; LM BGB § 157 (D) Nr. 5; NJW 1956, 1193 mit Anmerkung Larenz; LM BGB § 254 (E) Nr. 2; BGHZ 33, 247; BGH NJW 1964, 33; 1965, 1757 und 1955; BGHZ 49, 353; NJW 1968, 1929). In Verkennung des Unterschieds zwischen den vertraglichen Leistungspflichten und den sich aus dem Vertrag im übrigen ergebenden Schutzpflichten hat das Berufungsgericht die in § 13 des Kaufvertrags übernommenen Pflichten der Käufer als Schutzpflichten ("Verhaltenspflichten") erachtet. Es handelt sich dort jedoch um die Pflicht, eine Bebauung mit höherer Traufhöhe als 6 m (süd- gleich talseitig) zu unterlassen. Der Umstand, daß es dabei nicht um eine den Vertrag als Kaufvertrag bestimmende Hauptpflicht geht, ändert nichts an ihrem Charakter als vertraglicher Leistungspflicht. Damit entfällt die einzige Begründung, mit der das Berufungsgericht ablehnt, aus § 13 des Kaufvertrags ein Recht der Klägerin als Dritter zu entnehmen.

Eine Begründung dafür, daß kein berechtigender Vertrag zugunsten der Eigentümer des bergwärts liegenden Nachbargrundstücks vorliegt, ergibt sich auch nicht aus den übrigen Ausführungen des Urteils, die sich im Wege der Vertragsauslegung darüber verhalten, ob die Bestimmungen des Kaufvertrags eine Schutzwirkung zugunsten dieser Nachbarn enthalten. Da die Einbeziehung Dritter in die Schutzpflichten eines obligatorischen Vertrags praktisch nie ausdrücklich erfolgt, können die Ausführungen des Berufungsgerichts über den Wortlaut des Vertrags (im wesentlichen der Zusammenhang und die Formulierung der

§§ 10 bis 12), auf die sich seine Auslegung stützt, allerdings nur Sinn unter dem Gesichtspunkt gewinnen, ob ein echter Vertrag zugunsten eines Dritten vorliegt. Es kann dahinstehen, ob die Ausführungen auch in diesem Sinn verwertet werden können. Das Berufungsgericht hätte jedenfalls nicht allein den Vertragswortlaut heranziehen dürfen, sondern unter Beachtung der Auslegungsregel des § 328 Abs. 2 BGB die Umstände prüfen, insbesondere den Zweck der einschlägigen Vereinbarungen feststellen müssen.

In diesem Zusammenhang rügt die Revision klägerischen Sachvortrag bei der Vertragsauslegung als übergegangen: Die Erhaltung des Gebietscharakters habe nur im Interesse der späteren Eigentümer der Baugrundstücke gelegen. Die Wohnungsbaugesellschaft habe mit der "Unverbaubarkeit" der Aussicht besonders geworben. Erheblich könnte in diesem Zusammenhang auch sein, daß sich die Baugesellschaft den Käufern gegenüber von der Haftung für jegliche Mängel freigezeichnet hat (§ 6 des Vertrags).

Angesichts der dargelegten Auslegungsmängel läßt sich die Ablehnung des Klaganspruchs aus Vertrag und damit das klagabweisende Urteil mit der vorliegenden Begründung nicht aufrecht erhalten. Da die Auslegung des Vertrags dem Tatrichter zukommt, ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Sollte das Berufungsgericht nach erneuter Prüfung zu dem Ergebnis gelangen, der Klägerin stünde aus § 13 des Kaufvertrags ein Recht auf Wahrung der Gebäude-

höhe entsprechend dieser Vereinbarung zu und diese Verbindlichkeit der Beklagten sei nicht erfüllt, so wäre zu prüfen, ob ihr nach Erstellung des Gebäudes in Anpassung an diese geänderten Umstände anstelle des vertraglichen Erfüllungsanspruchs ein Geldanspruch zuzuerkennen wäre (vgl. Palandt/Heinrichs BGB 33. Aufl., § 275 Anm. 1 b; Erman/Battes BGB 5. Aufl., vor §§ 275 bis 292 Anm. 45 S. 576; Larenz aaO § 21, I e S. 235; Esser aaO § 33 I 1, und IV, 2 S. 203 und 211).

Hill

Offterdinger

Dr. Grell

von der Mühlen

Dr. Eckstein