

BUNDESGERICHTSHOF

065

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 80/73

URTEIL

Verkündet am
20. Dezember 1974

in dem Rechtsstreit

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Diplom-Volkswirts Dr. Adolf M.,
B., F.weg,
2. der Ehefrau Lissie M., ebenda,

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

g e g e n

1. den Hauptwerkmeister a.D. Albert B.,
B., B. Str.,
2. Frau Ella Br., B., B. Str.,

Kläger, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Dezember 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, Dr. Grell und Dr. Eckstein für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 8. Februar 1973 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 Grundstücksnachbarn im Bereich des bislang nicht genehmigten Bebauungsplans Nr. 00 a ("F...weg") der Stadt Buchholz in der Heide, der 1964 entworfen und am 24. Februar 1966 geändert worden war. Der Plan umfaßt in seinem Innenbereich das nicht erschlossene Hinterland zwischen den Straßen Bremer Straße - F...weg - in den Bergen und Gerade Straße. In dem unerschlossenen Innenbereich stoßen die längsseitig aneinandergrenzenden Flurstücke Nr. 06 und 08 der beiden Kläger mit ihrer nördlichen Schmalseite an die Südgrenze der Beklagten zu 2) gehörigen Flurstücke 04/5 - angrenzend an Nr. 08 - und 04/2 - angrenzend

"Die Eheleute M. (Beklagte) verpflichten sich der Stadt Buchholz gegenüber, die im Bauleitplan als Planstraße A bezeichnete Straße auf ihre Kosten auszubauen und zu gegebener Zeit der Stadt Buchholz zu übereignen. Sie erklären sich bereit, Frau Br. und Herrn B. (den beiden Klägern) das Recht einzuräumen, diese Straße zur Erschließung von deren Gelände bereitzustellen. Die Eheleute M. beabsichtigen vorab 16 Wohnungen zu errichten.



Frau Br[REDACTED] und Herr B[REDACTED] verpflichten sich ihrerseits, die als Planstraße B bezeichnete Straße auf ihre Kosten ausbauen zu lassen, oder der Stadt Buchholz die aus dem Ausbau entstehenden Kosten zu entrichten, oder den Eheleuten M[REDACTED] die Kosten zu erstatten, sofern diese zu dem Ausbau der Straße herangezogen werden.

Die Kosten erstrecken sich auch auf den Teil der Straße, der über das Grundstück der Eheleute M[REDACTED] führt. Die Straßenfläche ist zum Durchschnittspreis für Straßenflächen zu erwerben.

Die Eheleute M[REDACTED] verpflichten sich, sofern ein Ausbau der Planstraße B auf Wunsch von Frau Br[REDACTED] und Herrn B[REDACTED] erfolgt, einen Antrag auf Verrentung zu stellen.

Die Eheleute M[REDACTED] verpflichten sich gegebenenfalls, ein Wegerecht über die erstellte Planstraße A zu bewilligen und ins Grundbuch eintragen zu lassen."

In der Folgezeit bauten die Beklagten (entsprechend dem Erschließungsvertrag) die Planstraße von dem F[REDACTED]weg (mindestens) bis zur vorgesehenen Abzweigung der Planstraße B aus, und zwar bis zu 8 m (so Vortrag der Kläger) oder 35 m (so Vortrag der Beklagten) an die Nordgrenze der beiden Klägergrundstücke heran. Sie erstellten nördlich der Planstraße A auch die vorgesehenen Wohnungen.

Nach dem Verkauf von Teilen der beiden Grundstücke der Kläger an den Bauunternehmer G[REDACTED] (2. August 1968), der dort die Errichtung von Reihen-

eigenheimen beabsichtigt, wurde im Februar 1970 der Bebauungsplan erneut abgeändert: Die Planstraße A wurde (mit gewisser Abrundung) ohne Weiterführung zur Gerade Straße unmittelbar in die Planstraße B unter der alleinigen Bezeichnung A eingeführt und auf den Grundstücken der Kläger die bauliche Nutzung nach Art und Maß geändert. Dagegen wurden Bedenken und Einwendungen erhoben, unter anderem von der Beklagten zu 2). Ein Beschluß der Gemeinde ist noch nicht gefaßt. Baugesuche des Unternehmers G. wurden mangels Erschließung der Baugrundstücke abgelehnt. Da die Parteien sich über die Benutzung des hergestellten Teils der Planstraße A und den weiteren Ausbau der Planstraße A (Neubezeichnung) bis zur Nordgrenze der klägerischen Grundstücke nicht zu einigen vermochten, erhoben die Kläger vorliegende Klage mit folgenden Begehren:

Verurteilung beider Beklagten als Gesamtschuldner dahin,

1. den Klägern den ordnungsgemäßen Ausbau des noch nicht fertiggestellten Teilstücks der Planstraße A über das Flurstück 4/2 - bis zur Nordgrenze der Klägergrundstücke - zu gestatten,
2. die Vermessung der Planstraße A als selbständige Parzelle durchführen zu lassen,
3. den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 6 und 8 die Benutzung der Planstraße A als Überweg zu gestatten,

4. Verurteilung der Beklagten zu 2), in die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Sicherung des Überwegerechts auf dem vermessenen Flurstück der Planstraße A zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 6 und 8 einzuwilligen.

Das Landgericht hat durch Teilurteil den Anträgen Nr. 1, 3 und 4 entsprochen; das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht unterstellt Formbedürftigkeit der in Abs. 1 Satz 1 der Vereinbarung vom 31. März 1966 festgelegten Verpflichtung der Beklagten, die Planstraße A nach Ausbau zu gegebener Zeit der Stadt Buchholz zu übereignen; jedoch wären, führt es weiter aus, die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien auch ohne diese Erklärung geschlossen worden (§ 139). Dagegen bestehen im Ergebnis keine rechtlichen Bedenken. Soweit die Revision auf eine Verkennung der Beweislast abstellt, liegt diese Rüge neben der Sache, da das Berufungsgericht eine Feststellung darüber getroffen hat, daß der Vertrag auch ohne den genannten

einführenden Satz abgeschlossen worden wäre.

Die Revision meint, das Berufungsgericht habe unter dem Gesichtspunkt der Formbedürftigkeit im Sinn des § 313 BGB nicht den dritten Absatz der Vereinbarung gewürdigt, der sich über die von den Klägern übernommenen Kosten des Straßenausbaus damals (Planstraße B) verhält. Die Rüge ist nicht begründet, denn zu einer solchen Prüfung bestand keine Veranlassung. Keine der beiden Parteien hat vorgetragen, dort hätten sich die Beklagten zur Übereignung eines Grundstücks oder eines Grundstücksteils verpflichtet. Der diesbezügliche Vortrag der Revision über die Vorstellungen der Parteien bei Abschluß des Vertrags ist neu und kann daher in der Revisionsinstanz nicht berücksichtigt werden (§ 561 Abs. 1 ZPO).

2. Die Verurteilung unter Nr. 1 (Gestattung des ordnungsgemäßen Ausbaus) scheitert auch nicht daran, daß der Bebauungsplan, der die Straßenführung festsetzt, noch nicht rechtsverbindlich ist. Entscheidend ist, daß die von den Klägern begehrte Gestattung nicht unter der Bedingung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans steht. Das Berufungsgericht verweist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, daß die Beklagten selbst den für die Bebauung ihrer Grundstücke erforderlichen Ausbau der Planstraße A seinerzeit sofort durchgeführt haben. Die Gestattung schafft nur die zivilrechtliche Voraussetzung für den Ausbau der Straße auf einem fremden Grundstück durch die Kläger. Die Gestattung selbst bedarf entgegen der Annahme des Berufungsgerichts

keinerlei behördlicher Genehmigung. Ob der Ausbau auf öffentlich-rechtliche Bedenken stößt, ist eine andere Frage. Solche Bedenken gegenüber der zuständigen Behörde auszuräumen, falls sie vorhanden sein sollten, ist Sache der Kläger.

3. Zum Vortrag der Beklagten über die Geschäftsgrundlage der Vereinbarung vom 31. März 1966 führt das Berufungsgericht aus, erst aus der Anhörung des Beklagten zu 1) (§ 141 ZPO) habe entnommen werden können, daß eine - nach Maßgabe des Bebauungsplans vom Jahr 1966 - bestimmte Bebauungsdichte Geschäftsgrundlage gewesen sein solle, während die von den Klägern jetzt (im Zusammenhang mit dem Verkauf an G■■■■) vorgesehene Bauplanung eine doppelte Verdichtung zur Folge habe. Die Berufungsbegründung schweige über den Wegfall einer Geschäftsgrundlage. Der Vortrag im Schriftsatz vom 19. Dezember 1972 sei, ebenso wie der Vortrag in erster Instanz, mangels Substantiierung nicht schlüssig; in dem genannten Schriftsatz sei (nur) davon die Rede, daß der Bebauungsplan vom Jahr 1966 (überhaupt) und die Vorstellung der Parteien über den Straßenverlauf Geschäftsgrundlage des Vertrags sei.

Die Revision macht demgegenüber geltend, ein entsprechender Sachvortrag sei schon in erster Instanz erfolgt; das Berufungsgericht habe aber auch den diesbezüglichen Vortrag in der Berufungsbegründung und in dem Schriftsatz vom 19. Dezember 1972, insbesondere in Verbindung mit seinen Anlagen, übersehen und nicht richtig gewürdigt. Mindestens habe das Berufungsgericht die ihm nach § 139 BGB obliegende Aufklärungspflicht verletzt.

Es mag offen bleiben, ob das Berufungsgericht schon aus dem seitherigen Sachvortrag hätte entnehmen müssen, daß die Beklagten eine Änderung der Geschäftsgrundlage auch daraus herleiten wollten, daß mit der Änderung des Bebauungsplans, abgesehen von der Verkehrsflächengestaltung, sich der Grad der Bebauungs- und Wohndichte auf den zu erschließenden Grundstücken der Kläger verstärkte. Immerhin haben die Beklagten schon in erster Instanz vorgetragen, daß der Bebauungsplan vom Jahr 1966 nach der Vorstellung beider Parteien Geschäftsgrundlage der damaligen Vereinbarung gewesen sei. Auch ist im Schriftsatz vom 29. September 1971 auf Seite 4 darauf hingewiesen worden, daß auf Betreiben des Käufers G. eine völlig neue Verdichtung der Wohnanlage in die Planungsentwürfe eingezogen worden sei ("Nutzungskoeffizient" 0,6, womit die Geschoßflächenzahl im Sinn des § 20 BBauNVO gemeint war) und damit verbunden eine völlig veränderte Erschließung. In der Berufungsbegründung (S. 5) ist die "Verdichtung der Wohnanlage" zwar nur im Zusammenhang mit der dadurch bedingten Verbreiterung der Fahrbahn und Änderung der Gehwegherstellung erwähnt; im Schriftsatz vom 19. Dezember 1972 aber wieder ausdrücklich unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage auf den entsprechenden Sachvortrag in der Klagbeantwortung vom 29. September 1971 (S. 3 f) Bezug genommen und mit dem Vortrag über die in Änderung der Planung vorgesehenen Reihenhäuser auf das vorgelegte Schreiben des Rechtsanwalts Günther W. vom 29. April 1971 verwiesen.

Jedenfalls gab dieser Sachvortrag der Beklagten in Verbindung mit den entsprechenden Einlassungen der Kläger in erster Instanz (Schriftsatz vom 4. Oktober 1971, S. 8) genügend Anlaß dafür, gemäß § 139 ZPO klarzustellen, ob die Beklagten (nur) aus der Veränderung der Straßenanlagen oder auch aus der Verdichtung der Bebauung die Änderung der Geschäftsgrundlage herleiten. Die Revision hat schließlich auch den Sachverhalt dargelegt, der auf die Aufklärungsfrage hin vorgetragen worden wäre, insbesondere daß die Bebauung im Sinn des damaligen Bebauungsplans, nämlich offene Bauweise mit kleinen Einfamilienwohnhäusern, Geschäftsgrundlage gewesen sei.

4. Mit der Hinfälligkeit der Verurteilung nach dem Klagantrag Nr. 1 ist dem Urteil der Boden auch insofern entzogen, als den Anträgen Nr. 3 und 4, die andererseits nicht im Sinn der Klagabweisung entscheidungsreif sind, stattgegeben ist.

In der erneuten Verhandlung wird zum Antrag Nr. 4 im Hinblick auf die Voraussetzungen der Eintragung der Dienstbarkeit (§ 7 GBO) klarzustellen sein, ob der Ausdruck "vermessenen Flurstück der Planstraße A" sich auf ein schon jetzt vermessenes und in der Katasterkarte ausgewiesenes Flurstück beziehen soll (vgl. Urteil des Landgerichts auf Seite 6 letzter Absatz und Antrag Nr. 2) oder ob der Antrag so zu verstehen ist, daß eine als Überweg zu benutzende Fläche gemeint ist, die entsprechend dem Antrag Nr. 2 erst noch weggemessen werden soll. Weiter wird für die Fassung

dieses Antrags zu beachten sein, daß die Verurteilung zur Berichtigung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit die grundbuchmäßige Bezeichnung des belasteten Grundstücks - hier möglicherweise des in dem Urteil unter Nr. 1 näher bezeichneten Grundstücks - erfordert. Falls aber (nur) das "vermessene Flurstück der Planstraße A" als belastetes Grundstück gemeint sein sollte, so könnte zur Bewilligung der Eintragung der Dienstbarkeit erst verurteilt werden, wenn diese Grundstück als selbständiges im Grundbuch eingetragen ist (vgl. zur Auflassung BGHZ 37, 233, 242). Schließlich werden die Beklagten Gelegenheit haben, ihren gegen die Bestimmtheit des Umfangs der Dienstbarkeit erhobenen Bedenken vorzubringen.

5. Das angefochtene Urteil muß insgesamt aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsinstanz, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Hill

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein