

N

BUNDESGERICHTSHOF 2042 066

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 90/64

URTEIL

Verkündet am

28. April 1967

Wüst,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Flaschnermeisters Gottfried W [REDACTED] in
A [REDACTED]

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Rentner Theodor H [REDACTED] in A [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] - .

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. April 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 22. Januar 1964 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Ellwangen (Jagst) vom 2. Juli 1963 zurückgewiesen worden ist. Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien, Eigentümer benachbarter Grundstücke zwischen dem O. Weg Nr. [] im Norden und dem O. Weg Nr. [] im Süden in A. [] (Kläger: Eigentümer der von der gemeinsamen Grenze westlich gelegenen Parzelle 326/2 mit Wohnhaus Nr. []; Beklagter: Eigentümer der von der gemeinsamen Grenze ostwärts gelegenen Parzelle 326/4) streiten darüber, ob dem Kläger noch Rechte auf Grund einer Baulastverpflichtung des Beklagten, übernommen im Kaufvertrag zwischen dem Beklagten und der Gemeinde Adelsmannsfelden vom 19. September 1951, zustehen.

Der Kläger bebaute die 1947 von der Gemeinde erworbene Parzelle Nr. 326/2 im Jahre 1948 mit einem Wohnhaus, das 2,40 m von der Ostgrenze (Parzelle Nr. 326/1 der Gemeinde) entfernt war. Die Gemeinde übernahm damals zu Lasten des Grundstücks 326/1 eine Baulast, einen Bau nicht weniger als 3 m von der gemeinsamen Grenze entfernt zu erstellen. Im Jahre 1951 erbat der Kläger von der Gemeinde zur Verbreiterung seines Grundstücks von der Parzelle 326/1 einen 10 m breiten Streifen, um darauf eine Garage und ein Werkstattgebäude gemäß dem Entwurf vom 23. April 1951 zu erstellen; der Beklagte hingegen bewarb sich als Pächter um die gesamte Parzelle. Die Gemeinde verkaufte schließlich am 19. September 1951 an den Kläger einen Streifen von 4 m Breite und dem Beklagten die Parzelle im übrigen jedoch mit folgender Maßgabe (Nr. 3 des Vertrags):

"Der Käufer übernimmt für sich und seine Rechtsnachfolger die Verpflichtung, keine Einwendungen dagegen zu erheben, daß Gottfried W. auf der östlichen Grenze von Gebäude Nr. 228 den geplanten Bau ausführt und die nach den Bauvorschriften erforderliche Baulast zu übernehmen."

Die Baulast wurde nicht eingetragen; auch wurde der Plan vom 23. April 1951 nicht ausgeführt. Der Kläger, der auf seinem Grundstück eine Flaschnerei und ein Café betreibt, beantragte jedoch am 11. Dezember 1958 die Genehmigung eines Anbaues an sein Wohnhaus, der einen großen Gastraum mit Nebenzimmer samt Nebenräumen enthält und sich ostwärts bis an die gemeinsame Grenze ausdehnt, das bisherige Wohnhaus aber auch nach Norden um die Breite des Nebenzimmers (6,3 m) und nach Süden um etwa 2 m überragt. An der neuen Ostfront waren im

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Erdgeschoß erst drei Fenster und im Dachgeschoß zwei Fenster, auf Grund einer Abänderung vom 27. Januar 1959 war jedoch nur noch ein breites Fenster im Erdgeschoß, ziemlich in der Mitte der Ostfront, vorgesehen.

Gegen diesen Plan erhob der Beklagte am 31. Januar 1959 Einspruch; er erklärte, er übernehme "von dem geplanten, bereits auf der Grenze begonnenen Bau des Gottfried W[REDACTED]" auf seinem Grundstück "absolut keine Baulast", er verlange vielmehr, daß der Kläger sich an die gesetzlichen Baubestimmungen halte. Gleichzeitig kündigte er an, einen geplanten Garagen- und Gerätebau an der gemeinsamen Grenze zu erstellen und den Plan vorzulegen. In der Verständigungsverhandlung am 12. Februar 1959 erklärte der Beklagte, er nehme seinen Einspruch unter folgenden Bedingungen zurück:

- "1. Eine Baulast wird von mir nicht übernommen.
2. Ich verlange, daß die vorgesehenen Fensteröffnungen in der östlichen Außenwand zugemauert werden, sobald ich auf meinem Grundstück ein Bauwerk von weniger als 2,30 m Abstand erstelle.
3. Ich verlange, daß mein geplantes Bauwerk ebenfalls genehmigt wird, wenn es den gesetzlichen Vorschriften entspricht und mir von den Nachbarseheleuten W[REDACTED] keine Schwierigkeiten gemacht werden."

Im Schreiben vom 18. Februar 1959, das nach dem Vortrag des Klägers vom Landratsamt angefordert worden war, erklärte der Kläger gegenüber der Baubehörde (Landratsamt Aalen), mit den Bedingungen des Nachbarn Häusser (Beklagten) Ziff. 2 sei er einverstanden. Anderntags genehmigte die Baubehörde die vorgelegten Bauzeichnungen des Klägers mit folgender Maßgabe (III Nr. 9):

"9. Die Fensteröffnungen in der östlichen Umfassung gegen das Grundstück des Theodor Häusser werden widerruflich zugelassen unter der Bedingung, daß die Öffnungen zugemauert werden, sobald dem Neubau auf dem Grundstück Häusser ein Gebäude in einem Abstand von weniger als 2,30 m gegenübergestellt wird."

In der Genehmigungsurkunde ist nach Vordruck vermerkt, Einsprachen lägen nicht mehr vor (II) und die Genehmigung wirke sich auf privatrechtliche Verhältnisse nur insoweit aus, als es gesetzlich ausdrücklich bestimmt sei (I, 9).

Gegen das alsbald am 20. Mai 1959 eingereichte Genehmigungsgesuch des Beklagten für eine Blumen- und Gerätehalle, entlang dem Neubau des Klägers von der Nordkante des Anbaus bis etwa zur Mittellinie des alten Wohnhauses reichend und damit das in der Ostwand des Neubaues befindliche Fenster verdeckend, erhob der Kläger am 2. Juni 1959 Einspruch. Er stützte sich auf die vom Beklagten im Vertrag vom 19. September 1951 übernommene Baulastverpflichtung. In der Verständigungsverhandlung vom 18. Juni 1959 und in den Schreiben vom 25. Juni 1959 berief sich der Beklagte demgegenüber darauf, daß seine Verpflichtung in jenem Vertrag für das jetzt geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück des Klägers keine Bedeutung habe; die seinerzeit im Jahre 1951 geplante zweite Werkstatt sei nicht ausgeführt worden.

Das Landratsamt genehmigte am 3. August 1959 das Baugesuch des Beklagten und wies den Einspruch des Klägers mit der Begründung zurück, der Kläger habe durch seine Erklärung vom 18. Februar 1959 sich schuldrechtlich verpflichtet zu dulden, daß der Beklagte auf seinem Grundstück ein Gebäude auch mit einem Grenzabstand von

weniger als 2,3 m erstellen dürfe. Einspruch und Verwaltungsklage des Klägers gegen die Genehmigung blieben ohne Erfolg. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg unterstellt ohne weitere Prüfung in seinem rechtskräftigen Urteil vom 18. Juli 1962, daß zugunsten des Klägers ein privatrechtlicher Anspruch gegen den Beklagten auf Einräumung einer Baulast des vom Kläger in Anspruch genommenen Inhalts entstanden sei und der Kläger auf diesen Anspruch nicht verzichtet habe, ihn auch nicht durch die jetzige Ausführung seines Anbaues oder durch Zeitablauf verloren oder verwirkt habe. Weiter geht der Verwaltungsgerichtshof davon aus, daß die angefochtene Baugenehmigung den Anspruch des Klägers auf Bestellung einer Baulast berühren könne; für entscheidend hält er jedoch, daß die Baugenehmigungsbehörde berechtigt gewesen sei, die Baugenehmigung ohne Rücksicht auf diesen Anspruch zu erteilen, weil nach Ziff. II der Baugenehmigungsurkunde die privatrechtlichen Einwendungen ebenso wie im Beschwerdebescheid des Regierungspräsidenten zur richtlichen Entscheidung verwiesen worden seien. Die übrigen Erwägungen der Baubehörde (Erlöschen des Anspruchs) trügen die Entscheidung nicht.

Darauf hat der Kläger vorliegende Klage erhoben mit dem Antrag:

1. Dem Beklagten zu untersagen, die ihm gehörende in A [REDACTED] gelegene Parzelle 326/4 auf einer Breite von 3 m entlang der westlichen Grenze zum Grundstück des Klägers Parzelle Nr. 326/2 mit Hausnummer 228 zu bebauen;

2. festzustellen, daß der Beklagte verpflichtet sei auf Grund des zwischen ihm und der Gemeinde A [REDACTED] am 19.9.1951 abgeschlossenen notariellen Grundstückskauf- und -tauschvertrag zu Lasten seiner Parzelle 326/4 die Eintragung einer Baulast nach § 94 der Vollzugsverfügung zur Württembergischen Bauordnung zu dulden.

Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt.

Das Landgericht hat

1. dem Beklagten untersagt, die Parzelle 326/4 ... auf einer Breite von 3 m entlang des Nordabschnitts der Grenze mit Parzelle Nr. 326/2 zu bebauen, das ist von der Nordostecke des Cafe-Anbaues auf Parzelle 326/2 bis zum Schnittpunkt dieser Grenze mit dem Ortsweg 15/2;
2. festgestellt, daß der Beklagte verpflichtet ist, auf Grund des zwischen ihm und der Gemeinde abgeschlossenen Vertrags zu Lasten seiner Parzelle 326/4 die Eintragung einer Baulast zu dulden, und zwar hinsichtlich des in Ziff. 1 bezeichneten Nordabschnitts der gemeinsamen Grenze.

Im übrigen hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

Der Kläger hat Berufung eingelegt mit dem Ziel, die Untersagung nach dem Antrag Nr. 1 auf den weiteren Grenzabschnitt zwischen der Nordostecke des Anbaues und dem Schnittpunkt der Grenzlinie mit der Verlänge-

29
rung der Nordfront des Gebäudes Nr. 228 auszudehnen.
Hinsichtlich des Antrags Nr. 2 hat er schließlich beantragt, den Beklagten zur Abgabe folgender Erklärung gegenüber der Gemeinde A [REDACTED] zu verurteilen:

"Ich übernehme folgende Baulast auf meiner Parzelle 326/4 in A [REDACTED]:

Der Eigentümer der Parzelle 326/2 darf auf folgender Teilstrecke der gemeinsamen Grenze der Parzellen 326/2 und 326/4 in einem bis auf die Grenze gehenden Bau Hauptfenster halten: Vom Ortsweg Nr. 15/2 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der Nordfront des Gebäudes Nr. 228, ohne den östlichen Anbau."

Der Beklagte verfolgte mit seiner Berufung die Abweisung der ganzen Klage.

Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung der Berufung des Beklagten und teilweiser Zurückweisung der Berufung des Klägers

die Nr. 1 des landgerichtlichen Urteils bestätigt und

zu Nr. 2 den Beklagten zur Abgabe folgender Erklärung gegenüber der Gemeindebehörde A [REDACTED] verurteilt:

"Ich übernehme folgende Baulast auf meinem Grundstück Parzelle 326/4 in A [REDACTED]:

Der Eigentümer der Parzelle 326/2 darf auf folgender Teilstrecke der gemeinsamen Grenze der Parzelle 326/2 und 326/4 in einem bis an die Grenze gehenden Bauwerk Hauptfenster unterhalten.

Vom Schnittpunkt mit dem Ortsweg 15/2 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der Nordfront des Gebäudes 228 (ohne den östlichen Anbau); für den Teil zwischen der Nordostecke des Caféanbaus des Klägers bis zum Schnittpunkt mit der

Verlängerung der Nordfront des Gebäudes Nr. 228 (ohne den östlichen Anbau) gilt dies jedoch nur, solange und soweit der Eigentümer der Parzelle 326/4 nicht selbst ein Bauwerk von weniger als 2,3 m Abstand von der Grenze errichtet."

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Berufungsanträge weiter (die Untersagung nach Nr. 1 auch bezogen auf den Grenzabschnitt zwischen der Nordostecke des Anbaues und dem Schnittpunkt der Grenzlinie mit der Verlängerung der Nordfront des Gebäudes Nr. 228; Nr. 2 ohne die Einschränkung für den Fall des Eigenbaues des Beklagten). Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

In Übereinstimmung mit dem Landgericht legt das Berufungsgericht den Kaufvertrag vom 19. September 1951 als Vertrag zugunsten des Klägers aus, und zwar des Inhalts, daß der Kläger auch bei einem anderen Projekt als dem im Plan vom 23. April 1951 vorgesehenen einen Anspruch gegen den Beklagten hat, eine Baulast zu übernehmen, die nach den Bauvorschriften entsprechend dem damaligen Plan erforderlich, aber auch räumlich begrenzt ist. Dies bedeutet für einen Grenzbau, südlich abschließend mit der verlängerten Nordwand des Altbaues Nr. 228, nach der vom Berufungsgericht übernommenen Auslegung des Landgerichts die Verpflichtung, in diesem Bau Fenster nach Osten zu dulden und von ihm einen Abstand von 3 m einzuhalten. Das Berufungsgericht kommt jedoch zu dem Ergebnis, auf diesen Anspruch habe der Kläger durch Vergleich (§ 779 BGB) in dem Grenzbereich zwischen der verlängerten Nordwand des Altbaues Nr. 228 bis zur Nordostecke des Anbaues verzichtet.

Ein Vergleich dieses Inhalts ist nach Ansicht des Berufungsgerichts bei den Verhandlungen über das Baugesuch des Klägers zustandegekommen. Das Berufungsgericht erblickt in der bedingten Einspruchsrücknahme des Beklagten in der Verhandlung vom 12. Februar 1959 wie auch in dem Schreiben des Klägers vom 18. Februar 1959 nicht nur Erklärungen gegenüber der Baubehörde, sondern zugleich auch privatrechtliche Willenserklärungen an den Nachbarn. Eine Unterscheidung "Erklärung nur gegenüber der Behörde" und "Erklärung nur gegenüber dem Beklagten" erscheine künstlich, subtil und überspitzt "juristisch". Demgemäß sei der Kläger nach der Überzeugung des Tatrichters auch nicht im Zweifel gewesen, daß seine Erklärung vom 18. Februar 1959 dem Beklagten in irgend einer Form zur Kenntnis gebracht werde. Daß der Beklagte von der Erklärung des Klägers im Sinne eines Vergleichsangebots vom 18. Februar 1959 in irgendeiner Form Kenntnis erlangt habe (vermutlich durch den Bürgermeister), ergebe sich aus seinem an das Kreisbauamt gerichteten Schreiben vom 25. Juni 1959 nach der fruchtlosen Verständigungsverhandlung vom 18. Juni 1959 in seinem eigenen Genehmigungsverfahren, worin es heißt:

"Nach der öffentlichen Verhandlung auf dem Rathaus in A [REDACTED] am 12.2.1959 hat Gottfried W [REDACTED] und seine Ehefrau unterzeichnet, daß sie gegen mein Baugesuch keinen Einspruch erheben dürfen, was trotzdem der Fall war."

Denn bei dieser "Unterzeichnung" könne es sich, meint das Berufungsgericht, nur um das Schreiben des Klägers vom 18. Februar 1959 gehandelt haben. Damit habe der Beklagte auch erfahren, daß die Behörde seinen Einspruch gegen das Bauvorhaben des Klägers als zurückgenommen betrachtet habe,

weil der Kläger seine (des Beklagten) wesentliche Bedingung (Nr. 2) angenommen habe. Die Annahme des (neuen) Angebots des Klägers seitens des Beklagten sei nach den Umständen gemäß § 151 BGB zustandegekommen: Die Würdigung der beiderseitigen Erklärungen (Beklagter vom 12. Februar und Kläger vom 18. Februar) durch das Landratsamt im Sinne der Einspruchsrücknahme des Beklagten, die Kenntnisnahme dieser Würdigung durch die Parteien, die Kenntnisnahme des Beklagten von dem Widerrufsvorbehalt der Behörde (entsprechend seiner Bedingung Nr. 2) hätten vom Beklagten nur als Annahme seiner Bedingung Nr. 2 durch den Kläger im Einspruchsverfahren verstanden werden können. Dadurch, daß der Beklagte sich mit der - von der Baugehörde angenommenen - Einspruchsrücknahme zufriedengegeben habe, obwohl der Kläger die Bedingungen Nr. 1 und 3 nicht angenommen habe, habe der Beklagte auch dem Kläger gegenüber zum Ausdruck gebracht, daß er mit dessen Annahme nur der Nr. 2 seines Angebots vom 12. Februar einverstanden gewesen sei.

Dementsprechend dürfe der Kläger zwar entsprechend der Vereinbarung von 1951 an dem Stück zwischen dem Caféanbau und dem Schnittpunkt mit der Verlängerung der Nordfront von Gebäude 228 auf die Grenze mit Hauptfenstern bauen, ermüsse jedoch zufolge des Verzichtsvertrags vom Februar 1959 die gemäß der ersten Vereinbarung errichteten Fenster zumauern und dürfe keine neuen Fenster errichten, sobald der Beklagte bis an die Grenze baue.

II.

Die Revision vermißt die Einigung der Parteien über einen Verzicht des Klägers auf seine privatrechtlichen Ansprüche gegenüber dem Beklagten.

Die Annahme des Berufungsgerichts, die im Schreiben des Beklagten vom 25. Juni 1959 erwähnte Unterzeichnung (nämlich der Verpflichtung, keinen Einspruch zu erheben), beziehe sich auf das Schreiben des Klägers vom 18. Februar 1959, sei unmöglich, da in diesem Schreiben von einer solchen Verpflichtung keine Rede sei; in Wirklichkeit könne sich die vom Beklagten erwähnte Unterzeichnung nur auf Nr.3 des Protokolls vom 12. Februar 1959 beziehen. Das Berufungsgericht habe übersehen, daß der Beklagte in der Verhandlung vom 12. Februar 1959 drei Bedingungen gestellt habe und sich in seinem Schreiben vom 25. Juni 1959 gerade auf Nr.3, nicht aber auf Nr. 2, bezogen habe. Schließlich fänden sich für die Vermutung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe das Schreiben des Klägers etwa vom Bürgermeister erhalten, keine Anhaltspunkte; der Inhalt der Bauakten selbst spreche gegen diese Vermutung.

III.

Die Rügen sind begründet.

1. Faßt man die Ausführungen des Berufungsgerichts zusammen, so würdigt dieses den Ablauf der Vorgänge insgesamt wie folgt: Die Erklärung des Beklagten in der Verhandlung vom 12. Februar ist ein Angebot an den Kläger, der Beklagte wolle den erhobenen Einspruch zurücknehmen, wenn der Kläger

1. auf den Baulastanspruch verzichte,
2. die einstweilen erlaubten, vorgesehenen Fenster zumauere, sobald er (der Beklagte) einen Grenzbau, den er schon angekündigt hatte, erstelle und
3. gegen diesen angekündigten Bauplan seinerseits keine Einwendungen erhebe.

Der Kläger lehnt zwar die Bedingungen Nr. 1 und 3 ab, verzichtet aber auf die Baulast im Bereich seines geplanten Neubaus ab dem Zeitpunkt, in dem der Beklagte seinen schon angekündigten Bau errichtet, wogegen der Beklagte seinen Einspruch zurücknimmt. Die Baubehörde würdigt die Erklärungen nach Ansicht des Berufungsgerichts dahin, daß der Kläger die wesentliche Bedingung des Beklagten angenommen hat und betrachtet dessen Einspruch als zurückgenommen. Der Beklagte seinerseits entnimmt entweder aus der ihm zugegangenen Erklärung des Klägers vom 18. Februar unmittelbar oder aus der Genehmigungsurkunde, daß der Kläger zwar nicht auf die Baulast allgemein und auch nicht auf sein Einspruchsrecht, wohl aber auf die Baulast im Bereich des Anbaus von dem Zeitpunkt ab verzichtet, in dem der Beklagte seinen Neubau näher als 2,30 m an die gemeinsame Grenze heranstellt.

Der Revision ist einzuräumen, daß bei diesem Hergang - den Charakter der früheren Erklärungen beider Parteien als privatrechtliche Willenserklärungen unterstellt - das Schreiben des Beklagten vom 25. Juni 1959 unverständlich wäre, denn der Beklagte verwies darin nicht auf die Annahme der Bedingung Nr. 2, sondern darauf, daß Gottfried Winter und seine Ehefrau nach der öffentlichen Verhandlung auf dem Rathaus in A [REDACTED] am 12. Februar 1959 unterzeichnet hätten, daß sie gegen das bevorstehende Baugesuch des Beklagten keinen Einspruch erheben dürften. Der Beklagte hat sich also in diesem Schreiben auf etwas berufen, was der Kläger nach den Feststellungen des Berufungsgerichts für den Beklagten erkennbar abgelehnt hat. Dieser Widerspruch stellt die Begründung des Berufungsgerichts, das Schreiben vom 25. Juni 1959 erweise, daß der Beklagte von den Schreiben des Klägers vom 12. Februar Kenntnis erlangt habe, in Frage. Irgendwelche andere Anhaltspunkte dieser Kenntnisnahme sind, wie die Revision zutreffend bemerkt, nicht festgestellt.

Aber auch die Ausführungen zu § 151 BGB (S. 21 3U) halten einer Überprüfung nicht stand. Dort geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Beklagte von der mit dem Widerrufsvorbehalt (III, 9) ausgestatteten Genehmigung (mindestens über den Bürgermeister) erfahren habe, und meint, die Übereinstimmung dieses Widerrufsvorbehalts mit der von ihm gestellten Bedingung Nr. 2 habe der Beklagte nur als Annahme dieser Bedingung durch den Kläger im Einspruchsverfahren verstehen können. Dem kann nicht gefolgt werden. Aus der Genehmigung einschließlich dem Widerrufsvorbehalt konnte der Beklagte nur entnehmen, daß die Baubehörde seinem Einspruch im Rahmen ihrer Zuständigkeit in gewissem Umfang Rechnung getragen und aus diesem Grund seinen Einspruch als nicht mehr vorliegend behandelt hat. Welche Erklärungen, insbesondere welche Erklärungen privatrechtlicher Natur dieser Entscheidung der Baubehörde zugrunde lagen, konnte er aus der Urkunde nicht ohne weiteres erschließen. Abgesehen davon ist nicht ersichtlich, woraus das Berufungsgericht die Überzeugung gewonnen hat, daß der Beklagte die Urkunde ("mindestens über den Bürgermeister") zu Gesicht bekommen hat. Nach den beigezogenen Akten des Landratsamts Aalen hat der Beklagte jedenfalls keine Ausfertigung erhalten.

Weiter kommt ein Vertrag ohne Ausnahme nur durch Annahme eines Angebots, also durch inhaltliche Übereinstimmung des Willens der beiden Vertragspartner zustande. Der Erklärung gegenüber dem Antragenden bedarf es nach § 151 BGB nicht, wenn eine solche Erklärung nach der Verkehrssitte nicht zu erwarten ist oder der Antragende auf sie verzichtet hat. Ein Verzicht auf die Annahmeerklärung seitens des Klägers liegt nicht vor. Eine Verkehrssitte, nach der eine Annahme nicht zu erwarten ist, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt; dafür, daß eine solche gegeben ist, ist auch nichts vorgetragen. Im Grunde wendet das Berufungsgericht nicht § 151 BGB an, es deutet vielmehr das reine Schweigen

des Beklagten auf die Baugenehmigung als Annahme des Angebots des Klägers und gleichzeitig als eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Kläger (vgl. S. 21 unten BU). Diese Deutung hätte jedoch einer näheren Begründung bedurft. Mangels verfahrensrechtlich einwandfreier Feststellungen über die Kenntnis des Beklagten von einem eventuellen Vertragsangebot des Klägers und mangels hinreichender rechtlicher Begründung der Annahme eines solchen Angebots kann die Würdigung des Berufungsgerichts, der Kläger habe auf die Bestellung einer Baulast in dem Bereich des Anbaus vergleichsweise verzichtet, nicht aufrechterhalten werden. Damit entfällt der tragende Grund für die Abweisung der Berufungsanträge.

2. Es liegen aber noch weitere Bedenken gegen die Begründung des Berufungsgerichts vor: Bedenklich ist schon, eine Erklärung des Antragstellers in einem Baugenehmigungsverfahren gegenüber der Baugehörde ohne weiteres mit einem zivilrechtlichen Vertragsangebot zu identifizieren und die Unterscheidung beider von vornherein als künstlich und überspitzt "juristisch" abzulehnen. In Wirklichkeit bedarf es der Auslegung der Erklärung vom 18. Februar 1959. Diese Erklärung läßt, den Tatsachenvortrag des Klägers über den Grund und die Veranlassung dieser Erklärung unterstellt, ohne weiteres auch die Auslegung zu, den Antrag auf Baugenehmigung nunmehr entsprechend dem Verlangen des Beklagten (Bedingung Nr.2) in der Verständigungsverhandlung vom 12. Februar einzuschränken. Wurde nämlich dieser Antrag des Klägers dergestalt eingeschränkt, war der Baugehörde immerhin eine Möglichkeit zu der Feststellung gegeben, Einsprüche gegen den (nunmehr eingeschränkten) Antrag lägen nicht mehr vor

und der Antrag könne sonach ohne Entscheidung über den Einspruch des Beklagten beschieden werden. Mit der Einschränkung des Antrags brauchte nicht, wie der Tatrichter ohne weiteres und als zwingend unterstellt, ein privatrechtliches Angebot des eine rasche Baugenehmigung erstrebenden Antragstellers gegenüber dem Einsprechenden des Inhalts verbunden zu sein, er verzichte auf seine privaten Rechte gegenüber dem einsprechenden Nachbarn. Eher müßte man umgekehrt für eine solche Auslegung nach dem Geschehensablauf besondere Umstände voraussetzen, und zwar um so mehr, als sich Baugenehmigungen in der Regel auf privatrechtliche Verhältnisse nicht auswirken (vgl. hier unter I Nr. 9 und das erwähnte Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg unter IV 4 c). Tatsächlich hat die Baubehörde auch gar nicht abgewartet, ob der vom Berufungsgericht festgestellte privatrechtliche Vergleich zwischen den beiden Nachbarn zustandekomme; vielmehr hat sie von sich aus den Einspruch des Beklagten gegenüber dem eingeschränkten Baugesuch des Klägers als nicht mehr vorliegend erachtet. Aus der Formulierung (unmittelbare Bezugnahme auf die vom Beklagten ausgesprochene Bedingung) kann für die Auslegung der Erklärung des Klägers jedenfalls nichts Entscheidendes entnommen werden, wenn man den Sachvortrag des Klägers darüber, wie es zu dieser Erklärung gekommen war, unterstellt. Allerdings betraf die in der Erklärung des Klägers vorgenommene Einschränkung des Antrags den Neubau unmittelbar im Verhältnis zum Beklagten als Nachbarn. Im Verwaltungsverfahren sollte sie jedoch zur Ausräumung des erhobenen Einspruchs dienen und damit der Behörde die Genehmigung ermöglichen. Daß sie für die Baubehörde zur "Erledigung" des Einspruchs dienen sollte, stellt deshalb für sich kein zwingendes Indiz dafür dar, daß der Kläger gleichzeitig auf private Rechte gegenüber seinem Nachbarn hätte verzichten wollen.

Abgesehen von den Fragen, ob der Kläger bei dem Schreiben vom 18. Februar 1959 an die Baubehörde den rechtsgeschäftlichen Willen gehabt hat, zugleich eine privatrechtliche Willenserklärung gegenüber dem Beklagten abzugeben, ob der Beklagte diese Erklärung empfangen, seinerseits angenommen und seine Annahme dem Kläger gegenüber durch Schweigen kundgetan hat, bestehen weiter Zweifel über den Inhalt dieser Erklärung. Nach Ansicht des Berufungsgerichts kam ein Vergleich zwischen den Parteien über die vom Beklagten gestellte Bedingung Nr. 2 zustande. Danach hätte der Kläger die vom Beklagten gestellten Bedingungen Nr. 1 und 3 abgelehnt. Die Parteien hätten sich wenigstens dahin einig sein müssen, daß diese noch offenen Streitpunkte vom Vergleich ausgenommen werden sollten. In diesem Fall hätte sich der Beklagte aber auf die Einhaltung der Bedingung Nr. 3 (keinen Einspruch gegen sein Baugesuch) nicht berufen können, wie er es tatsächlich eben im Schreiben vom 25. Juni 1959 getan hat. Abgesehen davon machte der Beklagte in der Verhandlung am 18. Juni 1959 und in dem genannten Schreiben nicht etwa geltend, der Kläger habe auf seinen - im Einspruch vom 1. Juni 1959 erneut geltend gemachten - Anspruch auf Bestellung einer Baulast im Bereich des Neubaus verzichtet, vielmehr berief er sich darauf, daß die in Nr. 3 des Kaufvertrags vom 19. September 1951 übernommene Baulastverpflichtung für das vom Kläger jetzt geplante Unternehmen keine Bedeutung habe. Letztlich ist nicht ersichtlich, inwieweit dem Nachgeben des Beklagten im Sinn des § 779 BGB (Rücknahme des Einspruchs) überhaupt eine wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wenn dem Kläger der Einbau eines Fensters zugestanden wird, das er in unmittelbarer Zukunft wieder zuzumauern gezwungen wird.

IV.

Entfällt ein Verzicht des Klägers auf sein Recht aus dem Kaufvertrag vom 19. September 1951, so steht ihm das darin zu seinen Gunsten ausbedungene Recht gegenüber dem Beklagten zu. Dieses Recht geht nicht nur, wie sich aus den vom Berufungsgericht gebilligten Urteilsgründen des Landgerichts (S. 7) ergibt, auf Übernahme der Baulast durch den Beklagten; der Kläger kann unmittelbar auf Grund des Vertrages vom Beklagten auch verlangen, daß dieser Fenster auf der ganzen Länge des 1951 geplanten Baues in der Nordostecke dulde. Dann wäre aber die Berufung des Klägers gegen die Abweisung seines Klagantrags (Antrag Nr. 1 und Nr. 2 bezogen auf den Grenzabschnitt zwischen dem Schnittpunkt der Grenzlinie mit der Verlängerung der Nordfront des Gebäudes Nr. 228 und der Nordostecke des Caféanbaues) begründet. Das angefochtene Urteil war daher in diesem Umfang aufzuheben und, da die Würdigung der Erklärungen der beiden Parteien im Genehmigungsverfahren im Jahre 1959 unter dem Gesichtspunkt privatrechtlicher Willenserklärungen Sache des Tatrichters ist, an das Berufungsge-

gericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen. Ihm war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen, da sie von der Entscheidung in der Hauptsache abhängig ist.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Hill

Offterdinger