

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

ErbbauVO § 2 Nr. 1; BGB § 1004 Abs. 1

- a) Die vertragswidrige V e r w e n d u n g eines im Rahmen eines Erbbaurechts errichteten Bauwerks begründet keinen Anspruch auf dessen Beseitigung.
- b) Zur Auslegung eines Grundbucheintrags über die Bestellung eines Erbbaurechts, das zur Errichtung von Werkstatt-, Büro- und Lagergebäuden berechtigt, wie sie für die Durchführung von Instandsetzungen in der Kraftfahrzeugbranche üblich sind.

BGH, Urt. v. 16. Juni 1972 - V ZR 93/70 - OLG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 93/70

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

16. Juni 1972

H i r t h ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. der Firma R [REDACTED] & Co., Autohandels-gesellschaft,
D [REDACTED], Auf der H [REDACTED], vertreten durch ihre
alleinige Komplementärin, die Beklagte zu 2),
2. der Firma E. G. R [REDACTED] GmbH, D [REDACTED] Auf der
H [REDACTED], vertreten durch ihre alleinvertretungsbe-
rechtigten Geschäftsführer Ernst Günther R [REDACTED],
und Hermann E [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerinnen
und Revisionsklägerinnen,

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

g e g e n

den Transportunternehmer Hermann B [REDACTED], D [REDACTED],
A [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Mai 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 6. Mai 1970 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger räumte 1957 der Kauffrau Paula M. an seinem rund 5 000 qm großen, an der D. I. Straße gelegenen Grundstück in D. ein Erbbau-recht auf 66 Jahre gegen Zahlung eines Erbbauzinses in Höhe von monatlich 600 DM ein. In § 2 des notariellen Vertrags ist bestimmt:

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



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



"Die Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das Erbbaugelände mit Werkstatt-, Büro- und Lagergebäuden, wie sie für die Durchführung von Instandsetzungen in der Kraftfahrzeugbranche üblich sind, zu bebauen und zwar nach den von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten Plänen. Der Wert des Bauobjekts wird auf 250 000 DM geschätzt.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die vorgenannten Gebäulichkeiten nicht erforderlichen Teil des Erbbaugeländes. Die Erbbauberechtigte darf diesen Teil so benutzen, daß die Bauwerke wirtschaftlich die Hauptsache bilden (Verordnung § 1 Abs. 2); sie ist berechtigt, diesen Teil ganz oder teilweise einzufriedigen und Versorgungsleitungen anzubringen."

§ 3 regelt unter anderem die Pflicht zur Erhaltung der zu errichtenden Bauwerke, die Pflicht zu ihrer Wiederherstellung im Falle ihrer Zerstörung und die Versicherungspflicht. Der letzte Absatz lautet:

"Die Gebäude dürfen ohne vorherige Zustimmung des Herrn B. [REDACTED] weder ganz noch teilweise abgebrochen noch verändert, oder durch Um- . An- oder Aufbauten erweitert werden, es sei denn, daß hierdurch keine Wertminderung eintritt."

Der Heimfallanspruch sollte nach § 6 des Vertrags u.a. entstehen, wenn

"e) die Erbbauberechtigte schuldhaft nicht spätestens 6 Monate nach Beginn des Erbbaurechts mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt und dasselbe nicht in angemessener Zeit vollendet."

Weiter war im Vertrag eine Regelung über die Entschädigung bei Erlöschen und Rückübertragung des Erbbaurechts (§ 7) und über die Erhöhung des Erbbauzinses bei maßgeblicher Änderung der Lebenshaltungskosten enthalten (§ 8). Auf Grund des Nachtragsvertrags vom 12. Dezember 1957 durfte unter Verpflichtung zum Treibstoffvertrieb für eine bestimmte Firma auf dem Grundstück eine Tankstelle betrieben werden; der Erbbauzins wurde nach dem Anfangsgehalt des Beamten einer bestimmten Besoldungsgruppe festgelegt. Das Erbbaurecht wurde unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligungen in den beiden Verträgen in das Grundbuch eingetragen.

Die Erbbauberechtigte errichtete alsbald im rückwärtigen Teil des Grundstücks eine Reparaturwerkstatthalle (746 qm), in der sie eine Werkstatt betrieb. Im Jahr 1962 erwarb die Beklagte zu 1, eine VW-Vertragshändlerin, das Erbbaurecht unter Übernahme der Werkstatt. Sie errichtete Ende 1965, unmittelbar an den Vorgarten angrenzend, eine Ausstellungshalle mit einem Büro, in dem sie Neuwagen und gebrauchte Wagen verkauft.

Der Kläger hält den Inhalt des Erbbaurechts für beschränkt auf ein Bauobjekt zur Durchführung von Kraftfahrzeug-Instandsetzungen im Wert von geschätzten 250 000 DM, das seinerzeit vollendet gewesen sein mußte; entsprechend diesem Objekt seien auch die Erbbauzinsen festgelegt worden. Demnach sei die Ausstellungshalle im Jahr 1965 widerrechtlich errichtet worden. Er hat beantragt,

1. die Beklagte zur Beseitigung des Bauwerks und zur Wiederherstellung des unbebauten Grundes und
2. zur Zahlung einer Überbauentschädigung für die Zeit vom 1. November 1965 bis zur Klagenerhebung (mindestens 8 450 DM) zu verurteilen.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Ihres Erachtens hält sich die Ausstellungshalle im Rahmen des Erbbaurechts; abgesehen davon sei das Verlangen auf Abbruch der Halle rechtsmißbräuchlich.

Das Landgericht hat dem Klagantrag Nr. 1 durch Teilurteil stattgegeben.

In der Berufungsinstanz hat der Kläger im Weg der Anschlußberufung hilfsweise beantragt, die Beklagten, unbeschadet einer Vollstreckungsgegenklage im Fall vorzeitiger Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses, für die Zeit vom 1. April 1968 bis zum 21. März 2024 zur Zahlung einer vierteljährlich im voraus zu entrichtenden Geldentschädigung (mindestens vierteljährlich 1 023 DM) zu verurteilen.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Abweisung des Antrags Nr. 1. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Der Klaganspruch stützt sich auf § 1004 BGB; er setzt also eine widerrechtliche Beeinträchtigung des Grundstückseigentums des Klägers durch die erbbauberechtigten Beklagten voraus. Eine solche Beeinträchtigung kommt hier insoweit in Betracht, als die Errichtung eines Bauwerks, seine Verwendung oder beides sich nicht mehr im Rahmen des Inhalts und Umfangs des dinglich vereinbarten und eingetragenen Erbbaurechts (§ 2 Nr. 1 ErbbauVO) halten. Der Abwehranspruch des § 1004 BGB ist auf die Beseitigung der widerrechtlichen Einwirkung gerichtet. Der Klagantrag, der auf die Beseitigung der 1965 errichteten Halle und die Wiederherstellung des unbebauten Baugrunds gerichtet ist, ist demnach nur begründet, wenn dieses Bauwerk nicht den Bestimmungen über den Inhalt oder den Umfang des Erbbaurechts in den Verträgen vom 6. November und 12. Dezember 1957 entspricht, auf die im Grundbuch zulässigerweise Bezug genommen ist. Entspricht das errichtete Bauwerk nur in einzelnen Teilen, etwa nach der Art oder Größe oder hinsichtlich seiner Ausgestaltung, nicht der vertraglichen Bestimmung des Bauwerks, so kann der Abwehranspruch nicht auf den völligen Abbruch und die Entfernung des Bauwerks, sondern nur auf die Entfernung der Teile oder auf die Anpassung der Ausgestaltung gerichtet werden, die der gebotenen Bauweise und Baubegrenzung nicht entsprechen. Wird ein zulässigerweise errichtetes Bauwerk aber entgegen der vereinbarten Bestimmungen über seine Verwendung benutzt, so kann diese Verwendung untersagt, nicht aber die Entfernung des Bauwerks verlangt werden (Staudinger/Ring, BGB, 11. Aufl., § 2 ErbbauVO Anm. 11 a).

2. Die Besonderheit der vorliegenden Vereinbarung über die Errichtung des Bauwerks liegt darin, daß die als Werkstatt-, Büro- und Lagergebäude gekennzeichneten Bauwerke noch eine weitere Umschreibung erfahren haben und dadurch das Erbbaurecht näher bestimmt ist. Diese weitere Umschreibung der zu errichtenden Gebäude hebt auf eine Baugestaltung der genannten Gebäude ab, wie sie für einen bestimmten gewerblichen Zweck üblich sei, nämlich "für die Durchführung von Instandsetzungen in der Kfz-Branche".

Das Berufungsgericht führt aus, die zu errichtenden Baulichkeiten seien nach ihrer Zweckbestimmung gekennzeichnet und der Inhalt des Erbbaurechts sei auf die Tätigkeit der Instandsetzung begrenzt (S. 15 erster Absatz BU) oder, an anderer Stelle (S. 12 BU), auf die Durchführung von Instandsetzungen, wie sie in der Kraftfahrzeugbranche üblich seien. Es stellt anhand des Parteivortrags und des Beweisergebnisses fest, daß die 1965 erstellte Halle nach ihrem Hauptzweck aber nicht der Instandsetzung, sondern der Ausstellung und dem Vertrieb von Kraftfahrzeugen diene; der Handel mit neuen und gebrauchten Wagen gehöre nicht notwendig zum Gewerbe des Kraftfahrzeug-Reparaturhandwerks. Die Beklagten verstießen danach gegen Vereinbarungen, die die Verwendung des Bauwerks beträfen (S. 16 mitte BU). Dies rechtfertige den Anspruch auf Beseitigung des rechtswidrig errichteten Bauwerks und auf Wiederherstellung des unbebauten Grundes.

3. Die Revision macht demgegenüber in erster Linie geltend, der Vertrag schreibe nicht die Art der tatsächlichen Nutzung vor. Mangels einer entgegenstehenden

Vereinbarung über die Verwendung des Bauwerks überschreite die teilweise Nutzung der Halle als Ausstellungsraum nicht das Erbbaurecht der Beklagten. Nach ihren baulichen Eigenschaften sei die Halle zu den im Vertrag genannten Zwecken nutzbar.

Der Revision ist einzuräumen, daß das Berufungsgericht im Hinblick auf das Verlangen auf Beseitigung des streitbefangenen Gebäudes nicht hinreichend prüft, ob ihre Errichtung, also die Art und Ausgestaltung des Bauwerks, dem Inhalt des eingetragenen Erbbaurechts widerspricht. Statt dessen stellt es bei der Prüfung des Inhalts des Rechts im wesentlichen auf die Nutzung und die Verwendung des Bauwerks ab. Das Erbbaurecht sei nämlich, führt es aus, eindeutig beschränkt auf die Tätigkeit der Instandsetzung von Kraftfahrzeugen, womit jede andere Tätigkeit, hier insbesondere der Vertrieb neuer und der Handel mit gebrauchten Fahrzeugen ausgeschlossen sei. Diese Feststellungen über den Inhalt des Erbbaurechts rechtfertigen aber den Urteilsausspruch nicht. Entspräche nämlich das Bauwerk seiner Art und Gestaltung nach dem vereinbarten Recht und würde es nur entgegen der Vereinbarung verwendet, so wäre der auf Beseitigung des ganzen Gebäudes gerichtete Klagantrag nicht begründet. Die Entfernung des gesamten Gebäudes könnte aber auch nicht verlangt werden, wenn es sich von der erlaubten Art nur hinsichtlich einer bestimmten Ausgestaltung, hier etwa hinsichtlich der Schaufenstergestaltung, unterscheiden würde, sich aber im übrigen nach Art, Größe und Bauweise im erlaubten Rahmen hielte; denn nur insoweit, als eine Anlage das Grundstückseigentum beeinträchtigt, kann nach § 1004 BGB ihre Beseitigung verlangt werden. Das angefochtene

Urteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

II.

Die Entscheidung erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig.

1. Die Auslegung der für den Inhalt des dinglichen Rechts maßgeblichen Eintragung im Grundbuch und der dort angezogenen Eintragungsbewilligung obliegt uneingeschränkt dem Revisionsgericht (BGH LM BGB § 1018 Nr. 5). Wegen der Zweckbestimmung des Grundbuchs, über bestehende dingliche Rechte jedem Gutgläubigen sowie jedem der unbestimmten Rechtsnachfolger und Rechtsverpflichteten eindeutig Aufschluß zu geben, ist auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie dieser sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen oder in Bezug Genommenen ergibt. Dabei können zur Ermittlung von Inhalt und Umfang eines Grundstücksrechts Umstände, die außerhalb dieser Urkunden liegen, mit herangezogen werden, wenn und soweit sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGHZ 47, 190, 196 mit Nachweisen).

Auszugehen ist sonach von § 2 Satz 1 des Vertrags. Dort ist das Bauwerk im Sinn des § 1 ErbbauVO, das die Berechtigten auf dem Grundstück haben dürfen, als "Werkstatt-, Büro- und Lagergebäude, wie sie für die Durchführung von Instandsetzungen in der Kraftfahrzeugbranche üblich sind," bezeichnet. Diese Beschreibung des Bauwerks ist in

erster Linie auf eine bestimmte Art von gewerblichen Gebäuden gerichtet, nämlich auf Werkstatt-, Büro- und Lagergebäuden. Auch die weitere Kennzeichnung der Gebäude zielt jedenfalls in erster Linie auf die Art und nicht auf die Verwendung der zu errichtenden Gebäude; danach sind nämlich solche Gebäude gemeint, wie sie für die Durchführung von Instandsetzungen in der Kraftfahrzeugbranche üblich sind. Art, Bauweise und Ausgestaltung der Gebäude sind näher nach dem für Kfz-Reparaturwerkstätten Üblichen gekennzeichnet. Eine solche Bestimmung der zulässigen Gebäude kann zur näheren Kennzeichnung ihrer Errichtung dienen. Es bedarf daher der Prüfung, ob diese Kennzeichnung als Werkstatt-, Büro- und Lagergebäude nicht einen Hallenbau, wie er hier unstreitig vorliegt und auf den vorgelegten Lichtbildern abgebildet ist, ausschließt. Daß dies, was die Konstruktion des Gebäudes und seine Ausgestaltung im Rohbau anlangt, zutrifft, ist nicht ohne weiteres erkennbar; das Berufungsurteil verhält sich hierzu nicht. Allenfalls mag die Ausgestaltung als Ausstellungsraum mit Glaswänden der vertraglichen Kennzeichnung widersprechen; denn in dieser Art (Blickfang zur Straße) werden weder Werkstatt- noch Lagergebäude von Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten üblicherweise ausgestaltet. Das Berufungsgericht wird daher, gegebenenfalls nach Hinwirkung auf ergänzenden Klagevortrag, zu prüfen haben, ob schon die Konstruktion des Gebäudes und seine Rohbaugestaltung sich nicht mehr im Rahmen der getroffenen Kennzeichnung halten oder ob dies nur bezüglich der Ausgestaltung mit Glaswänden zutrifft. Dabei wird auch zu prüfen sein, ob der in § 2 des Vertrags genannte Schätzwert des Bauobjekts Bedeutung für die Kennzeichnung der errichtenden Gebäude haben sollte.

Zu dieser Prüfung ist die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da die Verurteilung zur Beseitigung des Gebäudes auch im übrigen unstreitigen Sachverhalt keine Stütze findet (vgl. unten Nr. 2).

Keiner Prüfung bedarf, ob die Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauVO), nämlich nach tatrichterlicher Feststellung in erster Linie zum Vertrieb und Handel von Kraftfahrzeugen, vom Inhalt des Erbbaurechts nicht mehr umfaßt wird. Träfe nämlich dies zu, so wäre das klägerische Grundstückseigentum nicht durch die Errichtung und den Bestand des Bauwerks, sondern durch diese Verwendung beeinträchtigt. Der Abwehranspruch nach § 1004 BGB wäre auf die Unterlassung dieser möglicherweise rechtswidrigen Verwendung zu richten.

2. Der Kläger hält das streitige Gebäude nicht nur als Ausstellungsraum, sondern überhaupt aus folgenden Gründen als widerrechtlich errichtet. Er hält nur einen Baukomplex für vereinbart und leitet die inhaltliche Begrenzung der Bebauung im Sinn des Ausschlusses einer Bebauung mit der streitigen Halle im Jahr 1965 daraus ab, daß der Wert des Bauobjekts auf 250 000 DM geschätzt war (§ 2 Satz 2 des Vertrags) und das Bauobjekt nach § 6 Satz 1 (Heimfallrecht) unter Lit. e in angemessener Zeit vollendet sein sollte. Das Recht auf Bebauung, so meint der Kläger, sei sonach dahin eingeschränkt gewesen, daß ein Gebäude im Wert von 250 000 DM in angemessener Zeit vollendet sein mußte. Im Jahr 1965 hätte nicht erneut gebaut werden dürfen. Schließlich ergebe sich die Grenze

für die Bebauung auch daraus, daß die Erbbauberechtigten nicht umfangreicher, insbesondere dem Bauwert nach, bauen durften, als er - der Kläger - verlangen könne (§ 2 Satz 1). Sicher stehe ihm aber kein Anspruch auf nach seinem Belieben umfänglicheres Bauen als dem mit der Werkstatthalle vollzogenen zu. Schon im Hinblick auf die ihm obliegende Entschädigung nach Zeitablauf oder Heimfall (§ 7), den Beseitigungsaufwand, die erhöhte Belastungsgefahr und das Steigen der Vermögenssteuerlast (§ 5 Abs. 4 Satz 2) brauche er ein weiteres Bauen nicht zu dulden.

Auf diese weiteren Vertragsbestimmungen läßt sich der Klagantrag nicht stützen. Eine Einschränkung dahin, daß die Bebauung nur innerhalb einer bestimmten Frist vollzogen werden darf, entnimmt der Kläger zu Unrecht aus § 6 des Vertrags, denn dort ist die Nichtvollziehung der vorgesehenen Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist nur als Voraussetzung für den Heimfallanspruch vereinbart. Entgegen der Meinung des Klägers ergibt der Wortlaut der Eintragung auch keinen Anhalt dafür, daß die Zahl der Gebäude auf ein einziges beschränkt sei. Das läßt sich auch nicht daraus ableiten, daß nach § 2 Satz 3 ff des Vertrags das Erbbaurecht sich auf das ganze Grundstück, auch auf seinen für die Gebäulichkeiten nicht erforderlichen Teil, erstrecken soll und das Recht zur Einfriedigung des Grundstücks und zum Anbringen der Versorgungsleitungen für diesen Teil besonders erwähnt ist. Diese Vereinbarungen schränken den Umfang des erlaubten Bauwerks nicht ein.

Es kann dahinstehen, ob und unter welchen Umständen der Umfang einer Bebauung nach einem bestimmten Wert des

oder der Bauwerke eingeschränkt werden kann. Bei der vorliegenden Vereinbarung fehlt es jedenfalls an einer hinreichenden Bestimmtheit des Bauwerks, wie sie für den Inhalt eines dinglichen Rechts erforderlich ist. Die Formulierung legt es vielmehr nahe, daß die Parteien die Größenordnung der mit dem vorgesehenen Bauwerk verbundenen Belastung zum Ausdruck bringen wollten, ohne diesen Wert als verbindliche Beschränkung des Bauwerks nach oben und unten festlegen zu wollen. Im übrigen fehlt es auch an einem Sachvortrag darüber, daß die 1957 erstellte Werkhalle diesen Wert schon erreicht hätte.

III.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision war, da vom Ausgang des Rechtsstreits abhängig, dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Augustin

Mattern

Hill

Offterdinger

Dr. Grell