

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 812 Abs. 1

- a) Die im öffentlichen Baurecht begründete Begünstigung des Bauherrn durch eine Stellplatzbaulast kann Grundlage eines bereicherungsrechtlichen Anspruchs sein.
- b) Der vermögenswerte Vorteil einer Stellplatzbaulast liegt darin, daß damit der zur baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderliche Nachweis von Stellplätzen erbracht werden kann.

BGH, Urt. v. 7. Oktober 1994 - V ZR 4/94 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 4/94

URTEIL

Verkündet am:
7. Oktober 1994
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Oktober 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Wenzel, Tropf und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 13. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 1. September 1993 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist der Sohn und Erbe des verstorbenen C. B. . Der Beklagte schloß am 9. November 1972 mit C. B. einen privatschriftlichen Mietvertrag, mit dem sich dieser verpflichtete, dem Beklagten gegen ein monatliches Entgelt von 75 DM fünf Pkw-Stellplätze auf seinem Grundbesitz in H. -B. zu überlassen. Nach Ziffer 6 des Vertrages war dieser erstmals nach Ablauf von fünf Jahren für beide Seiten mit einer Frist von einem halben Jahr künd-



bar. Erfolgte keine Kündigung, sollte sich das Mietverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr verlängern.

Hintergrund dieses Vertragsschlusses war, daß der Beklagte in der Nähe eine Speisegaststätte betreiben wollte, die Stadt H. die dazu erforderliche Baugenehmigung aber davon abhängig gemacht hatte, daß der Beklagte fünf Pkw-Stellplätze schaffte bzw. auf einem nahegelegenen Grundstück nachwies und durch Eintragung einer Baulast sicherte. Am 21. November 1972 gab der Vater des Klägers gegenüber dem Bezirksamt B. eine Verpflichtungserklärung nach § 112 der Hamburgischen Bauordnung in der damals geltenden Fassung (HBauO 1969) über die Errichtung und Unterhaltung von fünf Pkw-Stellplätzen auf seinem Grundstück ab. Am 24. November 1972 wurde die entsprechende Baulast in das Verzeichnis des Bezirksamts B. eingetragen, und am 9. Januar 1973 wurde dem Beklagten die Baugenehmigung für die Errichtung der Speisegaststätte erteilt. In Ziffer 18 des Bescheides heißt es dazu:

"Nach § 65 HBauO ist Einstellplatz für insgesamt 5 Kfz zu schaffen. Die Sicherung der 5 Kfz-Stellplätze erfolgt durch Eintragung einer Baulast für das Grundstück B. , C. B. ."

Mit Schreiben vom 13. März 1991 kündigte der Kläger den Mietvertrag mit dem Beklagten zum 30. November 1991 und forderte ihn auf, für die Löschung der Baulast Sorge zu tragen. Dies lehnte der Beklagte ab. Der Kläger veräußerte sein Grundstück mit Vertrag vom 18. Juni 1991, wobei sich der Kaufpreis um 60.000 DM vermindern sollte, wenn die Baulast bis zum 1. Juli 1992 nicht beseitigt sei.

Der Kläger ist der Auffassung, durch die Kündigung des Mietvertrages sei der rechtliche Grund nicht nur für die Nutzung der fünf Stellplätze, sondern auch für den Fortbestand der Baulast entfallen. Der Beklagte sei um die sich aus dem Fortbestand der Baulast für ihn ergebende vorteilhafte Rechtsposition bereichert. Ihren Wert bemißt der Kläger mit 58.000 DM. Der Beklagte habe nämlich Aufwendungen in dieser Höhe erspart, da bei fehlendem Nachweis der notwendigen Stellplätze Ausgleichsbeträge in entsprechender Höhe zu zahlen seien. Dies gelte sowohl für den damaligen Zeitpunkt der Baulastbestellung als auch für den jetzigen Zeitpunkt. Es verweist dazu auf ein Schreiben der Bauaufsichtsbehörde vom 19. September 1991, mit dem die Löschung der Baulast für den Fall in Aussicht gestellt wurde, daß Stellplätze an anderer Stelle nachgewiesen und durch Baulast gesichert oder Ausgleichsbeträge gezahlt würden.

Die auf Zahlung von 58.000 DM gerichtete Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Zahlungsantrag weiter; der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat einen Bereicherungsanspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 2, 1. Fall BGB (späterer Wegfall des

rechtlichen Grundes) mit der Begründung verneint, durch die Bestellung der Baulast habe der Vater des Klägers zwar eine Leistung im bereicherungsrechtlichen Sinn an den Beklagten erbracht, der Beklagte habe hierdurch jedoch nicht "etwas" im Sinne von § 812 Abs. 1 BGB erlangt, das er 1991 und später herauszugeben in der Lage sei und das einen Wert von 58.000 DM ausmache. Eine privatrechtlich legitimierte Nutzungsmöglichkeit, deren Wert kondiziert werden könnte, sei nach der wirksam erfolgten Kündigung des Mietvertrages entfallen. Das Fortbestehen der Baulast ändere daran nichts, da die Baulast dem Beklagten im Verhältnis zum Kläger kein Nutzungsrecht gewähre.

Der Beklagte habe durch die Bestellung der Baulast auch nicht Aufwendungen in der geltend gemachten Höhe erspart. Nach Beendigung eines 19 Jahre währenden privatrechtlichen Nutzungsverhältnisses sei bei dem Kläger kein Vermögensvorteil mehr vorhanden, dem ein Nachteil auf Seiten des Baulastgebers entspreche. Der Wegfall der Baulast wirke sich auf die Vermögenslage des Beklagten nicht aus; die Möglichkeit zur Betreibung seiner Gaststätte werde davon nicht berührt. Auf die Ersparnis eines Ablösebetrages, der bei fehlendem, durch Baulast gesicherten Stellplatznachweis zu zahlen sei, könne schon deswegen nicht abgestellt werden, weil dem Beklagten von vornherein andere Mittel als die Zahlung einer Ablösesumme zur Erfüllung der baurechtlichen Vorschriften zur Verfügung gestanden hätten.

Die Revision führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

II.

Das Berufungsgericht hat allerdings im Ergebnis zu Recht angenommen, daß der geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht auf § 812 Abs. 1 Satz 2, 1. Fall BGB gestützt werden kann.

1. Der Senat hat bisher nicht entschieden, ob die im öffentlichen Baurecht begründete Begünstigung des Bauherrn durch eine Baulast Grundlage eines bereicherungsrechtlichen Anspruchs sein kann (vgl. Urt. v. 19. April 1985, V ZR 152/83, NJW 1985, 1952 f). Die Frage ist nunmehr für den vorliegenden Fall der Stellplatzbaulast zu bejahen.

a) Die vom Berufungsgericht vertretene Auffassung, der Beklagte habe durch die Bestellung der Baulast durch den Vater des Klägers nicht "etwas" im Sinne von § 812 Abs. 1 BGB erlangt, hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Der Begriff des erlangten "etwas" wird nicht immer einheitlich definiert. Einigkeit besteht jedoch inso- weit, daß darunter jedenfalls ein Vorteil zu verstehen ist, der das wirtschaftliche Vermögen des Begünstigten irgendwie vermehrt (vgl. BGHZ 55, 128, 131; BGB-RGRK/Heimann-Trosien, 12. Aufl., § 812 Rdn. 1 m.w.N.). Diese Voraussetzung ist bei der Einräumung einer Stellplatzbaulast gegeben.

b) Die Bauordnungen der Länder verstehen unter einer Baulast die freiwillig gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grund- stückseigentümers zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Un-

terlassen, das sich auf sein Grundstück bezieht und sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt (vgl. für den vorliegenden Fall § 79 Abs. 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 - HBauO 1986). Die Bedeutung einer Baulast beschränkt sich aber im Regelfall nicht auf diese rechtsbegründende Wirkung zugunsten der Bauaufsichtsbehörde. Ihr wirtschaftlicher Wert liegt normalerweise in der begünstigenden Wirkung für ein anderes Grundstück, indem sie Voraussetzungen für die baurechtliche Zulässigkeit eines bestimmten Bauvorhabens schafft. Für den Fall der Stellplatzbaulast bedeutet dies: Der begünstigte Bauherr erwirbt zwar keine privatrechtlichen Nutzungsrechte (BGHZ 88, 97, 99 f; BGH, Urt. v. 19. April 1985, V ZR 152/83, NJW 1985, 1952 f; und v. 3. Februar 1989, V ZR 224/87, NJW 1989, 1607), seine Begünstigung liegt jedoch darin, daß mit der eingeräumten Baulast der zur baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderliche Nachweis einer bestimmten Anzahl von Stellflächen erbracht werden kann (vgl. zu diesen Wirkungen der Baulast Sauter, Landesbauordnung für Baden-Württemberg, § 70 Rdn. 7; Gädtke/Böckenförde/Temme/Krebs, Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, 8. Aufl., § 78 Rdn. 40; Lohre, NJW 1987, 877, 878; Ziegler, BauR 1988, 18, 24; Di Fabio, BauR 1990, 25). In dieser begünstigenden Wirkung kann ein vermögenswerter Vorteil gesehen werden. Der Bauherr ist der Notwendigkeit enthoben, auf dem eigenen Grundstück Stellplätze zu schaffen. Das einer Baugenehmigung entgegenstehende Hindernis wird beseitigt, das Bauvorhaben ermöglicht.

c) So liegt der Fall auch hier. Die Hamburgische Bauordnung sah bereits im Jahre 1972 vor, daß die Errichtung

notwendiger Stellplätze auf dem Baugrundstück als Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens auch durch den Nachweis von Stellplätzen auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erfüllt werden konnte, vorausgesetzt, die öffentlich-rechtliche Sicherstellung der dauerhaften Zuordnung erfolgte durch eine Baulast (§ 65 Abs. 3 HBauO 1969). An dieser Rechtslage hat sich inhaltlich nichts geändert (nunmehr § 48 Abs. 3 HBauO 1986). Das Berufungsgericht hat unangegriffen festgestellt, daß die vom Vater des Klägers vorgenommene Baulastbestellung der Befreiung des Beklagten von der Verpflichtung zur Schaffung von fünf Einstellplätzen diene. Es hat dazu fehlerfrei die Ereignisse von der Abgabe der Verpflichtungserklärung bis zur Erteilung der begünstigenden Baugenehmigung im Zusammenhang gesehen. Das Berufungsgericht hat freilich nicht die sich daraus ergebende Schlußfolgerung gezogen. Durch die Erteilung der Baugenehmigung und die damit eröffnete Möglichkeit, den Betrieb der Speisegaststätte aufzunehmen, ist dem Beklagten ein Vermögenswert zugeflossen. Mitursächlich hierfür war die Bestellung der Baulast, die den Beklagten in die Lage versetzte, der baurechtlichen Stellplatzpflicht nachzukommen. Diese vermögenswerten Vorteile, ein "etwas" im Sinne von § 812 Abs. 1 BGB, hat der Beklagte erlangt.

2. Das Berufungsgericht ist im übrigen zutreffend davon ausgegangen, daß die Bestellung der Baulast durch den Vater des Klägers als Leistung im bereicherungsrechtlichen Sinne zugunsten des Beklagten zu werten ist. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist unter einer Leistung im Sinne von § 812 Abs. 1 BGB eine bewußte und zweckgerichtete Vermehrung fremden Vermögens zu verstehen,

wobei sich die jeweilige Zweckrichtung nach dem Parteiwillen bestimmt (BGHZ 105, 365, 369 m.w.N.). Wie bereits ausgeführt, hat der Vater des Klägers nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Baulast mit dem Ziel bestellt, dem Beklagten den ihm baurechtlich abverlangten Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen. Er hat ihm damit die sich hieraus ergebenden, oben im einzelnen dargelegten vermögenswerten Vorteile bewußt und zweckgerichtet zugewendet.

Dabei spielt es für das Merkmal der zweckgerichteten Zuwendung keine Rolle, ob - was das Berufungsgericht nicht festgestellt hat - der Vater des Klägers die Baulast in Erfüllung einer sich aus dem Mietvertrag vom 9. November 1972 ergebenden Verpflichtung bestellt hat oder ob die Bestellung ohne vorhergehende Verpflichtung von ihm vorgenommen wurde. Im ersten Fall läge der Zweck in der Erfüllung einer bestehenden Verbindlichkeit. Aber auch wenn der Vater des Klägers sich nicht dem Beklagten gegenüber zur Baulastbestellung verpflichtet hat, steht die Zweckrichtung seines Handelns außer Frage. Es diene dann jedenfalls dem weitergehenden Zweck, den Beklagten von der Verpflichtung, auf dem Gaststättengrundstück Stellplätze einzurichten, zu entbinden.

3. Das Berufungsgericht brauchte bei seinem Ausgangspunkt nicht zu prüfen, ob der Rechtsgrund für die Leistung durch die Kündigung des Mietvertrages seitens des Klägers entfallen ist.

Das ist zu bejahen, wenn der Mietvertrag - wie der Kläger vorgetragen hat - nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien nicht nur Rechtsgrundlage des privatrechtlich eingeräumten Nutzungsrechts war, sondern wenn auch die Baulastbestellung im Verhältnis der Parteien zueinander hierin ihre Rechtfertigung fand. Ferner muß der Mietvertrag durch die Kündigung beendet worden sein.

Sollte der Mietvertrag hingegen nur Rechtsgrund des privaten Nutzungsrechts sein und die Baulastbestellung davon unabhängig vorgenommen, etwa unentgeltlich zugewendet worden sein, so berührt die Kündigung des Mietvertrages nicht den Rechtsgrund für die Bestellung der Baulast. Ein Bereicherungsanspruch kommt dann nicht in Betracht. In diesem Sinne will der Beklagte die seinerzeitigen Vereinbarungen mit dem Vater des Klägers verstehen. Die Baulast habe vom Fortbestand eines privatrechtlichen Nutzungsverhältnisses unabhängig sein sollen.

Das Berufungsurteil trifft zu dieser Frage keine Feststellungen. Es geht davon aus, daß der Mietvertrag den "Rahmen" für die Bestellung der Baulast gebildet habe. Diese eher vage Kennzeichnung ermöglicht keine rechtliche Bewertung. Mögen auch die Gesamtumstände mehr dafür sprechen, daß die Baulast ihren Rechtsgrund in der mietvertraglichen Vereinbarung der Parteien finden sollte, so ist doch eine andere Abrede nicht von vornherein ausgeschlossen. Immerhin enthält der Mietvertrag keine ausdrückliche Verpflichtung des Vaters des Klägers zur Bestellung einer Baulast. Für den unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Berei-

cherung geltend gemachten Zahlungsanspruch kommt es hierauf indes nicht an.

4. Geht man nämlich davon aus, daß mit der vom Berufungsgericht als wirksam erachteten Kündigung des Mietvertrages der Rechtsgrund im Verhältnis der Parteien zueinander weggefallen ist, so folgt daraus entgegen dem Standpunkt der Revision kein Zahlungsanspruch in Höhe von 58.000 DM.

a) Zutreffend hat das Berufungsgericht dargelegt, daß die bloße Möglichkeit der Nutzung der Stellplätze auf dem belasteten Grundstück nicht als Gegenstand der herauszuehenden Bereicherung angesehen werden kann. Die privatrechtlich legitimierte Nutzungsmöglichkeit ist mit der Kündigung des Mietvertrages erloschen. Die bestehengebliebene Baulast gewährt dem dadurch Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch, noch verpflichtet sie den Eigentümer, die Nutzung zu dulden (Senatsurt. v. 19. April 1985, V ZR 152/83, NJW 1985, 1952, 1953; BGHZ 88, 97, 99 ff).

b) Damit ist jedoch der Vorteil, den der Beklagte mit der Bestellung der Baulast erlangt hat, nicht weggefallen. Ebensowenig kann angenommen werden - so aber das Berufungsgericht -, daß sich ein Wegfall der Baulast auf das Vermögen des Beklagten nicht ausgewirkt hat. Nach § 48 Abs. 1 und 5 HBauO 1986 (i.V.m. der dem Beklagten erteilten Auflage in der Baugenehmigung) obliegt dem Beklagten eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die notwendigen fünf Stellplätze so lange zu erhalten, wie sich die für die Begründung der Pflicht zur Herstellung der Stellplätze maß-

geblichen Verhältnisse nicht geändert haben (vgl. zu anderen, inhaltlich jedoch gleichgestalteten landesgesetzlichen Regelungen BayVGH, BRS 46 [1986], Nr. 115; Koch/Moldovsky/Rahm, BayBauO, Art. 55 Rdn. 10; Sauter, Landesbauordnung für Baden-Württemberg, § 39 Rdn. 92). Diese Verpflichtung wird durch den Fortbestand der Baulast erfüllt. Ein Wegfall der Baulast (der allerdings aufgrund der gemäß § 79 Abs. 3 HBauO 1986 erforderlichen Verzichtserklärung der Bauaufsichtsbehörde nur gegen den Nachweis von Ersatzstellplätzen oder die Zahlung des Ausgleichsbetrages zu erreichen sein wird) hätte danach die Verpflichtung des Beklagten zum Nachweis neuer Stellplätze oder zur Zahlung des Ausgleichsbetrages nach § 49 HBauO 1986 zur Folge. Der Beklagte ist daher nach wie vor durch den Fortbestand der Baulast bereichert. Diese Bereicherung muß er - bei Zugrundelegung des Klägervortrags und ausgehend davon, daß der Mietvertrag wirksam gekündigt worden ist - herausgeben (§ 812 Abs. 1, Satz 1, 1. Fall BGB).

c) Entgegen der Auffassung des Klägers kann der Wert dieser Bereicherung (§ 818 Abs. 2 BGB) nicht - etwa unter dem Gesichtspunkt ersparter Aufwendungen - mit dem für eine Ablösung der Stellplatzpflicht erforderlichen Betrag von 58.000 DM gleichgesetzt werden. Das Berufungsgericht ist insoweit zutreffend davon ausgegangen, daß nicht darauf abgestellt werden kann, daß der Beklagte seinerzeit wegen der Baulastbestellung durch den Kläger die Zahlung der Ablössumme eingespart habe. Das folgt schon daraus, daß für die Bemessung der Bereicherung bei einem Anspruch aus § 812 Abs. 1, Satz 2, 1. Fall BGB auf den Zeitpunkt des Wegfalls des Rechtsgrundes, also auf den Zeitpunkt des Entstehens

des Anspruchs, nicht auf den Zeitpunkt der Leistung abzuheben ist (BGH, Urt. v. 12. Februar 1959, VIII ZR 54/58, NJW 1959, 1424, 1428). Aber auch im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung kann der Wert des dem Beklagten durch den Fortbestand der Baulast verbliebenen Vorteils nicht mit dem Betrag für die (nunmehr) aufzubringende Ablösesumme gleichgesetzt werden. Eine solche Sichtweise käme nur dann in Betracht, wenn die Zahlung einer Ablösesumme die einzige Möglichkeit darstellte, die Bestellung einer Baulast zu ersetzen. Das ist jedoch, wie die Instanzgerichte bereits dargelegt haben, nicht der Fall. So kann der Beklagte Stellplätze auch auf einem anderen Grundstück nachweisen und durch eine Baulast öffentlich-rechtlich sichern. Diese Lösung mag für den Beklagten kostengünstiger sein, so daß auch diese Ersatzmöglichkeit für die Berechnung der Bereicherung heranzuziehen sein kann. Dagegen spricht nicht, daß sich die Baulast für den Kläger in Höhe von 60.000 DM bei der Veräußerung seines Grundstücks wertmindernd ausgewirkt haben mag. Denn es geht bei der Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung nicht darum, eine Verminderung im Vermögen des Benachteiligten rückgängig zu machen, sondern eine Vermögensmehrung des Bereicherten auszugleichen (st. BGH-Rspr., vgl. nur BGHZ 20, 345, 355; 36, 232, 233). An dem ihm verbliebenen Vermögenszuwachs muß sich daher die Wertberechnung orientieren.

d) Wie hoch der dem Beklagten verbliebene Vermögenszuwachs wertmäßig einzuschätzen ist, kann jedoch dahinstehen. Schon der Ansatz des Klägers, den Bereicherungsanspruch nach § 818 Abs. 2 BGB als Wertersatzanspruch geltend zu machen, ist verfehlt. Der Anspruch auf Wertersatz ist subsi-

diär. Er kommt nur in Betracht, wenn die Herausgabe des Erlangten wegen dessen Beschaffenheit nicht möglich ist oder wenn der Bereicherungsschuldner aus einem anderen Grunde zur Herausgabe außerstande ist. Primär ist der Herausgabeanspruch nach § 812 Abs. 1 BGB (in allen Varianten) auf Herausgabe des Erlangten selbst gerichtet.

Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß im vorliegenden Fall ein Anspruch auf Herausgabe des Erlangten wegen der Beschaffenheit oder aus sonstigen Gründen nicht möglich sein sollte. Einer solchen Herausgabepflicht steht nicht entgegen, daß der dem Beklagten verbliebene Vorteil nicht gegenständlicher Art ist (vgl. MünchKomm-BGB/Lieb, 2. Aufl., § 812 Rdn. 288). Auch solche Vorteile können in Natur herausgegeben werden. So kann beispielsweise die rechtsgrundlose Eingehung einer Verbindlichkeit in der Weise kondiziert werden, daß der Gläubiger auf die ihm zugewendete Forderung verzichtet oder die Schuld erläßt. Die rechtsgrundlose Abtretung einer Forderung kann durch Rückabtretung bereicherungsrechtlich ausgeglichen werden, eine ohne Rechtsgrund erlangte Buchposition durch Löschung, die dem Erben gegenüber nicht berechnigte Freigabe von Vermögensgegenständen durch den Testamentsvollstrecker im Wege der Wiederherstellung seines Verwaltungsrechts (vgl. dazu BGHZ 24, 106, 109 ff).

Entsprechend kann hier der sich aus dem Fortbestand der Baulast für den Beklagten ergebende Vorteil dadurch herausgegeben werden, daß der Beklagte für die Löschung der Baulast Sorge trägt. Dem kann nicht der öffentlich-rechtliche Charakter der Baulast entgegengehalten werden. Zwar ist

die Baulast als öffentlich-rechtliche Verpflichtung der privaten Dispositionsbefugnis grundsätzlich entzogen und kann weder durch einseitige Erklärung des Baulastgebers oder des Baulastnehmers noch durch nachträgliche Vereinbarung zwischen Geber und Nehmer aufgehoben werden. Erforderlich ist vielmehr ein am öffentlichen Interesse ausgerichteter Verzicht der Bauaufsichtsbehörde. Dieser Verzicht steht aber nicht im Belieben der Behörde. Er ist vielmehr - so wie er im allgemeinen landesrechtlich ausgestaltet ist - dann zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht (so z.B. § 70 Abs. 3 Satz 2 LBauO für Baden-Württemberg, vgl. Bergemann, LandesbauO für Baden-Württemberg, § 70 Anm. 6; § 78 Abs. 3 Satz 2 LBauO Nordrhein-Westfalen, dazu Gädtke/Böckenförde/Temme/Krebs, Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, 8. Aufl., § 78 Rdn. 26). Der Baulastgeber hat dann einen Anspruch auf den Verzicht. Ob für das hier maßgebliche Hamburgische Bauordnungsrecht gleiches gilt, ist nicht ganz zweifelsfrei. Denn anders als die frühere Regelung des § 112 Abs. 3 Satz 2 HBauO 1969, wonach die Baulast aufzuheben war, wenn der Verpflichtete es beantragte und ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr bestand, ist die jetzige Regelung des § 79 Abs. 3 Satz 2 HBauO 1986 als Kann-Bestimmung formuliert: "Wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht, kann der Verzicht erklärt werden". Daß damit der Bauaufsichtsbehörde ein Ermessen eingeräumt werden sollte, ist allerdings nicht zwingend. Dagegen spricht die amtliche Begründung zu dieser Vorschrift. Danach bestand der Sinn der Neufassung darin, das bisherige Recht (§ 112 Abs. 3 HBauO 1969) lediglich insoweit zu ändern, als für den Verzicht nicht mehr (auch) der Aufhebungsantrag des

Verpflichteten, sondern allein der Wegfall des öffentlichen Interesses an der Baulast maßgeblich sein sollte (vgl. Ramsauer, Hamburgisches Baurecht, Textausgabe der HBauO 1986 mit amtl. Begründung und ergänzenden Anmerkungen, 1987, S. 195). Letztlich bedarf diese Frage jedoch keiner abschließenden Klärung, da der Verpflichtete, wenn der Verzicht als Ermessensentscheidung ausgestaltet sein sollte, jedenfalls einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung hätte.

Die Bauaufsichtsbehörde hat hier mit Schreiben vom 19. September 1991 zu erkennen gegeben, daß sie einer Löschung der Baulast zustimmen wird, wenn der Nachweis von Stellplätzen an anderer geeigneter Stelle geführt und durch Baulast gesichert wird. Auf die Möglichkeit der Zahlung von Ausgleichsbeträgen hat sie ebenfalls hingewiesen. Es sind keine Tatsachen dafür vorgetragen, daß sich an dieser Einstellung seither etwas geändert hat. Der Beklagte hat es daher in der Hand, die Voraussetzungen für einen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast zu schaffen. Die Pflicht des Beklagten, die nach wirksamer Kündigung des Mietvertrages ihm rechtsgrundlos verbliebenen Vorteile aus der Baulastbestellung herauszugeben, besteht deshalb darin, die zur Verzichtserklärung der Bauaufsichtsbehörde notwendigen Handlungen vorzunehmen, wobei es ihm überlassen bleibt, welche der verschiedenartigen Möglichkeiten, dies zu erreichen, er ergreift. Dabei ist es ohne Bedeutung, daß der Kläger das von der Baulast betroffene Grundstück inzwischen weiterveräußert hat. Seine Stellung als Gläubiger des Bereicherungsanspruchs bleibt davon unberührt. Er kann den mit dem Anspruch auf Beseitigung der Baulast verbundenen

Vorteil an den Grundstückserwerber weitergeben, ihn also auch nach der Grundstücksveräußerung wirtschaftlich nutzen. Für einen - vom Kläger allein geltend gemachten - Werter-satzanspruch nach § 818 Abs. 2 BGB ist nach allem kein Raum.

III.

Die Sache ist noch nicht zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 ZPO). Der Senat kann nicht ausschließen, daß der geltend gemachte Zahlungsanspruch aus einem anderen rechtlichen Gesichtspunkt begründet ist. Da bislang Feststellungen hierzu fehlen, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

1. Geht man von dem Vortrag des Klägers aus, der Mietvertrag über die Stellplätze habe zugleich den Rechtsgrund für die Bestellung der Baulast abgegeben, so kommt für den Fall einer wirksamen Kündigung des Vertrages in erster Linie ein vertraglicher Anspruch auf Herbeiführung der Löschung der Baulast in Betracht. Die Verpflichtung zur Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses (§ 556 Abs. 1 BGB) ist auf Rückgabe in dem vertraglich vereinbarten Zustand gerichtet (vgl. MünchKomm-BGB/Voelskow, 2. Aufl., § 556 Rdn. 11). Der Mieter hat also, falls nicht andere Vereinbarungen bestehen, die Sache in dem Zustand herauszugeben, der dem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht. Es liegt nahe, daß dazu im vorliegenden Fall (zumindest als

Nebenpflicht) die Beseitigung der Baulast gehört, die den Gebrauch der vermieteten Grundstücksfläche einschränkt.

2. Besteht eine solche Pflicht, haftet der Beklagte unter den Voraussetzungen der §§ 284, 286 Abs. 2 BGB auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Bei endgültiger Erfüllungsverweigerung kommt auch ein Schadensersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt der positiven Forderungsverletzung in Betracht (vgl. BGHZ 49, 56, 59; 65, 372, 374 ff; MünchKomm-BGB/Emmerich, 3. Aufl., vor § 275 Rdn. 274 ff m.w.N.). Der dem Kläger dadurch gegebenenfalls entstandene Schaden kann sich in dem bei der Veräußerung des Grundstücks erzielten Mindererlös konkretisiert haben.

3. Das Berufungsgericht wird daher zu prüfen haben, ob der Mietvertrag über die Stellplätze zugleich die Verpflichtung des Rechtsvorgängers des Klägers zur Baulastbeseitigung umfaßte und ob nach den Vereinbarungen der Parteien nach Kündigung des Mietverhältnisses ein vertraglicher Anspruch auf Beseitigung der Baulast entstanden ist. Sollte es dazu einer ergänzenden Vertragsauslegung bedürfen, so ist diese, als zum Bereich der Tatsachenfeststellungen gehörend (vgl. BGHZ 111, 110, 115), ebenfalls vom Berufungsgericht nachzuholen. Ergibt diese Prüfung eine vertragliche Pflicht des Beklagten zur Herbeiführung der Löschung der Baulast, so wird der Frage nachzugehen sein, ob sich diese Pflicht - wie dargelegt - in eine Schadensersatzpflicht,

gegebenenfalls in Höhe des Klagebetrags, umgewandelt hat. Andernfalls besteht Anlaß für die Prüfung, ob dem Kläger Gelegenheit zur Umstellung seines Klageantrags auf Beseitigung der Baulast gegeben werden sollte.

Hagen

Räfle

Wenzel

Tropf

Krüger