

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 10160
Erstelldatum: 05.04.2002

<Dokumentnummer> 5zr252_00

<Gericht> BGH

<Aktenzeichen> V ZR 252/00

<Datum> 08.02.2002

<Normen> BGB §§ 1018, 133, 157

<Titel> Grunddienstbarkeit auf "eineinhalbgeschossige"

Bauweise

<Fundstelle>

<Leitsatz> a) Eine Baubeschränkung auf "eineinhalbgeschossige" Bauweise kann Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein.

b) Dem eingetragenen Inhalt einer Grunddienstbarkeit (hier: "eineinhalbgeschossige" Bauweise) kann nicht aufgrund von Schlußfolgerungen aus der Lage der beteiligten Grundstücke ein veränderter Inhalt (Verbot, den freien Blick auf die Landschaft zu verbauen) beigemessen werden.

Tatbestand:

Die Kläger begehren von den Beklagten die teilweise Abtragung eines von diesen aufgestockten Gebäudes.

Die Parteien sind Nachbarn an der I. Straße in I. Die Kläger sind Eigentümer des Hausgrundstücks Nr. 16, die Beklagten des darunter befindlichen Hausgrundstücks Nr. 8. Im Grundbuch ist zu Lasten des Grundstücks der Beklagten seit dem 26. Mai 1959 eine Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung eingetragen. Die Eintragung nimmt auf die im Kaufvertrag vom 27. Juli 1957 von den Voreigentümern erteilte Bewilligung folgenden Wortlauts Bezug:

"Die Käufer verpflichten sich hiermit mit Wirkung gegen sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der heutigen Vertragsfläche zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Restfläche der (damaligen) Fl.Nr. 50 den Bewuchs auf der Vertragsfläche so zu halten und zu gestalten, daß er nicht höher als 3 m wird und außerdem nur mit Bauwerken zu bebauen, die eineinhalbgeschossig sind."

Die Beklagten erwarben im Jahre 1992 das Grundstück und nahmen einen Umbau vor.

Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagten hätten das vormals eineinhalbgeschossige Haus zweistöckig ausgebaut und ihnen den freien Blick auf die Landschaft verbaut. Sie haben (in erster Linie) beantragt, die Beklagten zu verurteilen, das Gebäude bis auf eine Gesamthöhe von 5,50 m, gerechnet ab der Fußbodenoberfläche des Erdgeschosses ab-

zutragen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszug haben die Kläger den erstinstanzlichen Antrag weiterverfolgt und hilfsweise beantragt, die Beklagten zu verurteilen, das Gebäude so weit abzutragen, daß bei dem niedrigstmöglichen genehmigungsfähigen Dachneigungswinkel - unter größtmöglicher Erhaltung des Ausblicks auf die Alpenkette und des Einblicks in das Isartal vom Erdgeschoß des Gebäudes der Kläger aus - höchstens die Hälfte der Geschoßfläche des Dachgeschosses eine lichte Höhe von 2,20 m aufweist. Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels die Beklagten verurteilt, das Gebäude bis auf eine Höhe von 667,37 m ü.N.N. abzutragen.

Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts anstreben. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels und verfolgen mit der Anschlußrevision ihre zweitinstanzlichen Anträge fort. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Anschlußrevision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Begriff der "eineinhalbgeschossigen" Bauweise sei hinreichend bestimmt. Der Ausbau des Obergeschosses auf dem Grundstück der Beklagten führe, wie sich aus den Berechnungen des beigezogenen Sachverständigen ergebe, zu einem zweiten Vollgeschoß. Das Gebäude sei auf 667,37 m ü.N.N. abzutragen, denn nach dem Sinn und Zweck der Dienstbarkeit müsse die Firsthöhe des eineinhalbgeschossigen Bauwerks noch einen durchgehenden Blick auf die Alpenkette und in das Isartal zulassen. Hierbei sei auf den Blickwinkel einer im Wohnzimmer der Kläger aufrechtstehenden Person weiblichen Geschlechts mit durchschnittlicher Größe abzustellen, deren Augenhöhe das Berufungsgericht mit 1,60 m veranschlagt. Ihm sei, wie das Berufungsgericht sachverständig beraten feststellt, bei der angegebenen Differenz zur Meereshöhe Rechnung getragen.

Dies hält den Angriffen von Revision und Anschlußrevision nicht stand.

II.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts verpflichtet die Grunddienstbarkeit die Beklagten als Eigentümer des belasteten Grundstücks lediglich, auf diesem kein Bauwerk zu errichten, das eine eineinhalbgeschossige Bauweise übersteigt. Es ist nach dem Inhalt der Dienstbarkeit nicht geboten, eine bestimmte Firsthöhe des Hauses einzuhalten. Diese richtet sich danach, was die Vorschriften des Bauordnungsrechts für die nach der Dienstbarkeit zulässige Bauweise erlauben. Die Kläger haben eine Bebauung, die sich in diesem Rahmen hält, hinzunehmen, auch wenn ihnen hierdurch der Alpen- und Isarblick eingeschränkt wird. Der in Frage kommende Zweck der Bebauungsbeschränkung ("Alpen- und Isarblick") ist nicht mit dem Inhalt der Grunddienstbarkeit gleichzusetzen.

1. Die im Grundbuch eingetragene Baubeschränkung ist zulässiger Gegenstand einer Grunddienstbarkeit im Sinne von §§ 1018, 1019 BGB (vgl. nur MünchKommBGB/Falckenberg, 3. Auflage, § 1018, Rdn. 35 ff. m.w.N.). Zur Ermittlung des Inhalts

der Dienstbarkeit ist vorrangig auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der in Bezug genommenen (§ 874 BGB) Eintragungsbewilligung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen jedoch insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Senatsrspr., vgl. BGHZ 92, 351 (355); Urt. v. 3. Juli 1992, V ZR 218/91, NJW 1992, 2885). Danach hat, wovon das Berufungsgericht zu Recht ausgeht, der von den Bestellern der Dienstbarkeit verwendete Begriff der "eineinhalbgeschossigen" Bauweise einen objektiv bestimmbar und damit hinreichend bestimmten (zutr. Staudinger/Ring, BGB, 1994, § 1018 Rdn. 76 m.w.N.) Sinn (vgl. OLG Hamm, FGPrax 1996, 171; auch Erman-Küchenhoff/Grziwotz, BGB, 10. Aufl., § 1018 Rdn. 8). Es genügt grundsätzlich, die Bebauung in Höhe und Länge oder durch Beschränkung auf eine konkrete Art und Weise festzulegen (vgl. Falckenberg aaO, Rdn. 35; BGB-RGRK/Rothe, BGB, 12. Aufl., § 1018 Rdn. 25; Staudinger/Ring, aaO, § 1018 Rdn. 51). Das ist durch den Hinweis auf die Geschößzahl geschehen. Die "Eineinhalbgeschossigkeit" ist zwar in den bayerischen Baugesetzen und -verordnungen nicht definiert. Allein aus dem Fehlen einer solchen Definition kann aber nicht auf eine inhaltliche Unbestimmtheit geschlossen werden (vgl. OLG Hamm aaO, 172). Für einen unbefangenen Betrachter ist aus der Eintragungsbewilligung ohne weiteres deren nächstliegende Bedeutung erkennbar, daß nämlich kein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden darf. Dies stimmt mit der vom Berufungsgericht eingeholten amtlichen Auskunft des Landratsamts Bad T.-W. überein, wonach der Ausdruck "eineinhalbgeschossiges Bauwerk" für Gebäude Eingang gefunden hat, die nicht mehr eingeschossig, aber auch noch nicht zweigeschossig sind, und inzwischen vielfach auch als "E + D-Gebäude" oder "Kniestockhaus" bezeichnet werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe läßt sich die Baugestaltung im übrigen nach den Vorschriften des Bauordnungsrechts festlegen. Daß diese einer inhaltlichen Veränderung zugänglich sind, berührt ihre Eignung, den Inhalt des dinglichen Rechts zu bestimmen, nicht. Die Befugnisse, die die Dienstbarkeit verleiht, oder die Beschränkungen, denen sie den Eigentümer des dienenden Grundstücks unterwirft, sind nicht ein für allemal und unwandelbar festgelegt. Sie können vielmehr einer Anpassung an technische, wirtschaftliche aber auch rechtliche Entwicklungen unterliegen, solange die Art der Nutzung oder der Eigentumsbeschränkung unverändert bleibt (Senat, Urt. v. 27. Januar 1960, V ZR 148/58, NJW 1960, 673; Urt. v. 25. Oktober 1991, V ZR 196/90, BGHR BGB § 1018, Ausübungsbeschränkung 1). In diesem Rahmen bleiben Änderungen der rechtlichen Anforderungen an eine unter zwei Vollgeschossen bleibende Bauweise. Bautechnisch sind ihnen zudem Grenzen gesetzt.

2. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts ist der Zweck, den die Besteller seinerzeit mit der Grunddienstbarkeit verbunden haben mochten (oben vor 1), nicht geeignet, der Bebaubarkeit des dienenden Grundstücks weitere Schranken zu setzen.

a) Selbst wenn die Beteiligten, was das Berufungsgericht nicht feststellt, den Zweck, den Blick auf Alpen und Isartal freizuhalten, übereinstimmend zum Inhalt der Dienstbarkeit hätten machen wollen (dingliche Einigung), wäre eine Dienstbarkeit dieses Inhalts nicht entstanden. Er findet nämlich in der Grundbucheintragung auch unter Berücksichtigung der zu ihrer Auslegung heranzuziehenden Umstände (oben zu 1) keinen Ausdruck. Ein von der Eintragung abweichender Wille muß aber unbeachtet bleiben, weil sonst der Eintragung ihre eigenständige Bedeutung als rechtsbegründender Akt (§ 873 BGB) entzogen würde (Senat, Urt. v. 27. Januar 1960, aaO). Zwar können die

Verhältnisse der beteiligten Grundstücke, insbesondere Lage und Verwendungsart des herrschenden Grundstücks, Hinweise für die Auslegung des Eingetragenen geben. Dies wird vor allem der Fall sein, soweit das Eingetragene der Deutung bedarf und die äußeren Umstände dem Text eindeutig und offenkundig zu einem bestimmten Inhalt verhelfen (Senatsurt. v. 3. Juli 1992, V ZR 218/91, NJW 1992, 2885 f). Nicht zulässig ist es dagegen, dem eingetragenen Inhalt der Dienstbarkeit (hier: Baubeschränkung auf eineinhalbgeschossige Bauweise) aufgrund von Schlußfolgerungen, zu denen die Lage der Grundstücke Anlaß gab, einen veränderten Inhalt (eineinhalbgeschossige Bauweise, die zusätzlich den Blick auf Alpenkette und Isartal nicht verstellt) zu verschaffen.

b) Abgesehen davon würde eine Baubeschränkung des Inhalts, den Blick freizuhalten, den Anforderungen an die Bestimmtheit des dinglichen Rechts nicht standhalten. Dies belegen die Versuche des Berufungsgerichts, den Interessen der Parteien durch die Festlegung von Koordinaten gerecht zu werden, die den der Einsicht vorbehaltenen Landschaftsausschnitt und den Blickwinkel des Betrachters festlegen sollen (Blick aus dem Wohnzimmerfenster, dieser allerdings nicht aus Sitzhöhe, sondern im Stehen; Blickwinkel einer Person mit geschlechtsspezifisch bestimmter Augenhöhe). Sie weichen die Konturen des Rechts auf und weisen ihm einen Inhalt zu, der im Unbestimmten und letztlich Beliebigen zerfließt.

3. Zu Unrecht nimmt das Berufungsgericht für seine Meinung die Rechtsprechung des Senats zur Pflicht des Eigentümers des dienenden Grundstücks in Anspruch, eine Baulasterklärung im Interesse der Bebaubarkeit des herrschenden Grundstücks abzugeben (vgl. BGHZ 106, 348; Urt. v. 3. Juli 1992, V ZR 218/91, NJW 1992, 2885). Die Pflicht zur Abgabe der rechtsgeschäftlichen Erklärung ist ungeeignet, Inhalt des dinglichen Rechts im Sinne des § 1018 BGB zu sein. Die Zweckbestimmung der Dienstbarkeit begründet nach der Rechtsprechung des Senats lediglich eine besondere Nebenpflicht in dem zwischen den Eigentümern des herrschenden und dienenden Grundstücks bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnis. Für eine Erweiterung des Pflichtenkreises aus diesem Schuldverhältnis besteht im Streitfall kein Bedürfnis. Die gebotene Rücksichtnahme bei der Ausübung der Dienstbarkeit ist bereits gesetzlich, nämlich in dem vom Berufungsgericht ebenfalls herangezogenen § 1020 BGB, angeordnet. Das Berufungsgericht übersieht indessen, daß der von ihm angestrebte Erfolg, die Freihaltung des Ausblicks, nicht notwendig zu einer Schonung des Interesses der Beklagten als Eigentümer des dienenden Grundstücks führt. Die Bauweise unterhalb zweier Vollgeschosse läßt nach der Bayerischen Bauordnung, wie die amtliche Auskunft des Landratsamts Bad T.-W. bestätigt, unterschiedliche Firsthöhen zu. In dem von dem Landratsamt zeichnerisch dargestellten Beispiel können sie bis ca. 1,70 m differieren. Maßgeblich ist lediglich, daß die in Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998 vorgeschriebenen Mindestmaße eines Vollgeschosses nicht erreicht werden (im einzelnen nachfolgend zu III). In einem bestimmten Zusammenhang mit dem Blick vom herrschenden Grundstück auf die Landschaft stehen sie nicht.

II.

Danach hat das Berufungsurteil keinen Bestand. Nach § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO a.F. kann der Senat in der Sache selbst entscheiden.

Die Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901, die bei der Bestellung der Grunddienstbarkeit im Jahre 1957 galt, verwendete zwar den Begriff des Vollgeschosses noch nicht ausdrücklich; gleichwohl waren aber auch seinerzeit bestimmte Höhenangaben vorgegeben, die (auch) aus den lichten Höhen von Aufenthaltsräumen (vgl. heute Art. 45 ff BayBO 1998) folgten (vgl. Rauscher in Simon, Bayerische Bauordnung, Stand Juni 2001, Art. 2 Rdn. 1253 f). Der seit der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 1. August 1962 ausdrücklich verwendete Begriff des Vollgeschosses setzt nach der gegenwärtigen Fassung des Gesetzes, Bayerische Bauordnung 1998, voraus, daß das Geschoß, das vollständig über der natürlichen oder festgelegten Gebäudegrundfläche zu liegen hat, über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m einhält (Art. 2 Abs. 5). Das sind die den Beklagten für den Ausbau des Obergeschosses gesetzten Grenzen. Gemäß § 1027 BGB in Verbindung mit § 1004 BGB können die Kläger die Abtragung des vorhandenen Bauwerks auf die danach mögliche Höhe verlangen. In diesem Rahmen steht es den Beklagten, wovon sie jedenfalls teilweise Gebrauch gemacht haben, frei, das Obergeschoß als Dachgeschoß unter Einziehung eines Kniestockes (Aufmauerung der traufseitigen Außenwände im Bereich eines Dachgeschosses) auszubauen.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.