

Gutachten des Deutschen Notarinstitut

Dokumentnummer: 1162#

letzte Aktualisierung: 14. Juni 2004

BGB §§ 1018, 1090, 1113; SportanlagenlärmschutzVO (18. BImSchV) §§ 1 ff.; VwVfG §56; VwGO § 42

Lärmimmissionen durch benachbarte Sportanlagen - Lärmschutzwall - Verzicht auf Nachbarrechte - zulässiger Inhalt einer Grunddienstbarkeit - Absicherung von Ansprüchen der Gemeinde durch Hypothek

In einer Gemeinde wird ein Sportplatz und ein Schwimmbad betreiben.

Anschließend an diese beiden Anlagen soll ein Baugebiet erschlossen werden. Die Gemeinde möchte deshalb zwischen dem Baugebiet und der Sportanlage und dem Schwimmbad einen Lärmschutzwall errichten.

Bewerber von Bauplätzen wünschen dies aber nicht. Sie wären u. U. bereit, die Immissionen des Sportplatzes und des Schwimmbades - insbesondere also Lärmbelästigung - zu erdulden. Sie würden auch Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes, auf welchem sich der Sportplatz bzw. des Schwimmbad befindet, mit einem entsprechenden Inhalt in ihr Grundbuch eintragen lassen, evtl. auch persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der belegen Gemeinde.

Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, daß bei einer Veräußerung der Bauplätze der Rechtsnachfolger ungeachtet der eingetragenen Dienstbarkeiten Einwände gegen den Betrieb des Sportplatzes und des Schwimmbades erheben könnte, weil er sich durch den erzeugten Lärm belästigt fühlt.

Sie stellen uns folgende Fragen:

1. Wirkt ein durch eine Dienstbarkeit abgesicherter Verzicht eines Grundstückseigentümers auf Einwendungen gegen die vom Betrieb des Sportplatzes und des Schwimmbades ausgehenden Lärmimmissionen auch gegen seinen Rechtsnachfolger insbesondere im Hinblick auf Einwendungen aufgrund öffentlichen Rechts?
2. Gibt es Möglichkeiten, den Verzicht auf Einwendungen so zu gestalten, daß ein Rechtsnachfolger im Eigentum hieran gebunden ist. Wäre insbesondere eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem jetzigen Eigentümer möglich, in der dieser sich verpflichtet, bei Geltendmachung von entsprechenden Unterlassungsansprüchen sich an den Kosten der Errichtung eines Lärmschutzwalles zu beteiligen, die eingegangene Verpflichtung einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und könnte hierfür eine Sicherungshypothek am fraglichen Grundstück eingetragen werden?

Zu Ihrer Anfrage dürfen wir wie folgt Stellung nehmen:

1. Bei dem Sportplatz und dem Schwimmbad dürfte es sich um **Sportanlagen i. S. d. § 1 Abs. 2 der SportanlagenlärmschutzVO** (18. BImSchV vom 18.07.1991, BGBl. I S. 1588 ff.) handeln. Zu den Sportanlagen, auf die die Verordnung Anwendung findet, gehören insbesondere auch Sport- und Tennisplätze sowie Schwimmbäder (Mampel, Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht, 1994, Rn. 1507). Öffentlich-rechtliche Ansprüche wegen der durch den Betrieb der Anlagen verursachten Lärmimmissionen können daher im Regelfall nur dann bestehen, wenn die **Immissionsrichtwerte des § 2 der SportanlagenlärmschutzVO** überschritten werden (BVerwG, Beschl. v. 8.11.1994, BayVBl. 1995, 568). In gleicher Weise dürften auch zivilrechtliche Abwehransprüche ausgeschlossen sein, denn § 906 Abs. 1 S. 2 BGB bestimmt, daß eine unwesentliche (und damit vom Eigentümer hinzunehmende) Beeinträchtigung i. d. R. vorliegt, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden.
2. **Inhalt einer Grunddienstbarkeit gem. § 1018 3. Alt. BGB** kann die Belastung eines (des dienenden) Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen (des herrschenden) Grundstücks in der Weise sein, daß die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt. Inhalt der 3. Alt. des § 1018 BGB ist damit, daß der Eigentümer des dienenden Grundstücks bestimmte Rechte - insbesondere Nachbarrechte aus den §§ 904 - 923 BGB - gegenüber dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks nicht geltend machen darf. Er hat daher zulässige Einwirkungen dem Nachbargrundstück gegenüber zu unterlassen oder bestimmte, an sich unzulässige Einwirkungen, zu dulden (vgl. Grziwotz, in: Bayer/Lindner/Grziwotz, Bayerisches Nachbarrecht, 2. Aufl. 1994, S. 206). Anerkannt ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Duldung wesentlicher Immissionen (vgl. Haegeler/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl. 1997, Rn. 1135).

Problematisch ist, ob in diesem Zusammenhang auch ein „Rechtsmittelverzicht/Rechtsbehelfsverzicht“ schuldrechtlich oder als Inhalt der Grunddienstbarkeit vereinbart werden kann. U. E. ist zwischen dem verfahrensrechtlichen Verzicht auf Einlegung von Rechtsbehelfen/Rechtsmitteln und dem Verzicht auf die dem materiellen Recht entspringenden Einwendungen zu differenzieren.

- a) Im öffentlichen Recht ist zu berücksichtigen, daß nach der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. DöV 1958, S. 737; DVBl 1964, S. 874) ein Verzicht auf Rechtsbehelfe erst nach Zustellung einer Entscheidung samt Rechtsbehelfsbelehrung, sofern davon der Beginn der Rechtsbehelfsfrist abhängt, möglich ist. Vor Erlass eines Verwaltungsaktes/Entscheidung kann wirksam auf Rechtsbehelfe nicht verzichtet werden (vgl. Grziwotz, Baulanderschließung 1993, S. 221).
- b) Dagegen kann der Eigentümer des dienenden Grundstücks auf die sich aus §§ 904 ff BGB ergebenden Nachbarrechte materiellrechtlich verzichten, so z. B. auf sein Recht, übermäßige Immissionen zu untersagen (vgl. Münch-Komm. Falckenberg, BGB-Kommentar, 2. Aufl. 1986, § 1018 Rn. 39).

Nach Auffassung von *Ring* (Staudinger, Kommentar zum BGB, 13. Bearb. 1994, § 1018 Rn. 59) kann in diesem Zusammenhang auch der Verzicht auf Einwendungen gegen die Verletzung nachbarschützender Normen in einem Baugenehmigungsverfahren Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein. Der Inhalt der Dienstbarkeit ist nicht auf den Verzicht privater Rechte, die sich aus dem Eigentumsrecht hinsichtlich des dienenden Grundstücks ergeben, beschränkt, sondern erstreckt sich auch auf den Verzicht auf öffentlich-rechtliche Rechtspositionen.

Soweit man daher der Auffassung *Rings* folgt, wäre daher die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zulässig, wonach sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet, materielle, sich aus seinem Eigentumsrecht ergebende Einwendungen gegenüber dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks nicht geltend zu machen. Ein verfahrensrechtlicher Rechtsmittelverzicht wäre dagegen u. E. nicht möglich. Der Verzicht auf die materiell-rechtlichen Einwendungen hätte jedoch zur Folge, daß eine Klage als unbegründet abgewiesen werden würde (bzw. wegen fehlendem Rechtsschutzbedürfnis als unzulässig).

3. **Allgemein anerkannt ist, daß auf materielle öffentlich-rechtliche Nachbarrechte verzichtet werden kann, soweit es sich um Vergünstigungen im Individualinteresse handelt, über die der Nachbar Verfügungsberechtigt ist** (VGH Kassel, Beschl. v. 7.12.1994, NVwZ-RR 1995, 495; Hoppenberg, Handbuch des öffentlichen Baurechts, Stand: September 1996, Kap. H Rn. 577 ff.). So beinhaltet beispielsweise die durch Unterzeichnung des Lageplans und der Bauzeichnungen zum Ausdruck gebrachte Zustimmung des Nachbarn, den Verzicht auf materielle Nachbarrechte bzw. zumindest den Verzicht auf die Geltendmachung solcher Rechte (Mampel, a. a. O., Rn. 431; Finkelnburg/Ortloff, Öffentliches Baurecht, Bd. 2, 3. Aufl. 1994, S. 227; Hoppe/Grotefels, Öffentliches Baurecht, 1995, § 17 Rn. 73).
4. **Zu beachten ist allerdings, daß es im vorliegenden Fall um Lärmimmissionen geht, also weniger um Nachbarrechtsschutz aufgrund Baurechts, sondern aufgrund Immissionsschutzrechts.** Daraus ergeben sich u. E. Besonderheiten hinsichtlich des zulässigen Umfangs eines Verzichts auf materielle Nachbarrechte, hinsichtlich der Wirksamkeit eines Verzichts gegenüber einem Rechtsnachfolger sowie Besonderheiten bezüglich des Begriffs des „Nachbarn“.

Das Baunachbarrecht, also der Nachbarschutz durch baurechtliche Rechtsnormen einschließlich des Gebots der Rücksichtnahme, wird überwiegend als einfachgesetzliche Ausprägung des Art. 14 Abs. 1 GG (Eigentumsgarantie) verstanden (vgl. Hoppenberg, a. a. O., Kap. H Rn. 119 ff.). Demgemäß werden im Gegensatz zum Eigentümer bzw. einem in ähnlicher Weise dinglich Berechtigten die Inhaber nur obligatorischer Rechte grundsätzlich nicht als Nachbarn i. S. d. baurechtlichen Nachbarschutzes angesehen; das Bebauungsrecht regle die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke, sei also grundstücks- und nicht personenbezogen (BVerwG NJW 1983, 1626). Obligatorische Besitzrechte gewähren demnach nach ganz h. M. grundsätzlich keinen Abwehrsanspruch gegen die Verletzung nachbarschützender Vorschriften des Baurechts (BVerwG NJW 1989, 2766; NVwZ 1989, 1167; OVG Hamburg NVwZ 1990, 380; Hoppenberg, a. a. O., Kap. H Rn. 49; Dürr/König, Baurecht für Bayern, 3. Aufl. 1995, Rn. 377). Der Grundstückseigentümer und Nachbar kann auf seine Nachbarrechte umfassend verzichten. Wegen der Grundstücksbezogenheit des Baunachbarrechts wirkt ein solcher Verzicht auch gegenüber einem Rechtsnachfolger (VGH Baden-Württemberg, BRS 33 Nr. 176; Mampel, a. a. O., Rn. 438; VGH Kassel NVwZ-RR 1995, 495).

Demgegenüber wird man beim Immissionsschutzrecht zu beachten haben, daß hier die grundgesetzliche Verankerung nicht nur in Art. 14 I GG, sondern auch in Art. 2 Abs. 2 GG (Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit) zu sehen ist.

Man wird daher angesichts des hohen Schutzguts des Art. 2 Abs. 2 GG davon auszugehen haben, daß ein **Verzicht auf Nachbaransprüche des Immissionschutzrechts wohl nicht unbegrenzt zulässig** ist. So nimmt der BGH (NJW 1981, 811) an, daß es eine Grenze gebe, von der ab die Preisgabe des individuellen Interesses an körperlicher Unversehrtheit im Austausch gegen eine Gegenleistung von der Rechtsordnung zu mißbilligen sei. Weder der BGH noch andere Gerichte äußern sich aber dazu, wo

genau die Grenze zu ziehen ist. Als Anhaltspunkt könnte man u. E. die schon in § 3 Abs. 1 BImSchG angelegte Differenzierung zwischen Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigung heranziehen. Man könnte einen Verzicht als zulässig ansehen, soweit es sich um eine bloße, wenn auch erhebliche Belästigung handelt. Die Grenze wäre dagegen überschritten, soweit es um schwere Gesundheitsgefahren geht oder die körperliche Unversehrtheit tatsächlich nachhaltig beeinträchtigt wird (ähnlich Boecker, Baurecht, 1985, S. 149, 152).

Nachbar i. S. d. BImSchG ist derjenige, der durch eine emittierende Anlage qualifiziert betroffen ist, der also ein besonderes Verhältnis zur Anlage i. S. einer engeren räumlichen und zeitlichen Beziehung geltend machen kann (BVerwG NJW 1983, 1508). Eine derartige besondere Beziehung zur Anlage wird nicht nur durch Grundstücksrechte vermittelt, sondern auch durch eine dauerhafte Gebundenheit an einem bestimmten Ort im Einwirkungsbereich der Anlage. Neben den Inhabern dinglicher Grundstücksrechte zählen damit weitergehend als im öffentlichen Baurecht auch solche Personen zum Kreis der abwehrberechtigten Nachbarschaft, die etwa als **Mieter einer Wohnung** oder Arbeitnehmer ihren ständigen Aufenthalt oder sonstigen engen Lebensbereich in der Nähe der Anlage haben und sich deren Auswirkungen deshalb nicht nachhaltig entziehen können (BVerwG NJW 1983, 1508; OVG Berlin NVwZ-RR 1989, 126; Hoppenberg, a. a. O., Kap. H Rn. 413 ff.).

Eine Klage eines Mieters gegen den Betrieb der Sportanlagen wäre also trotz des Verzichts des Grundstückseigentümers nicht ausgeschlossen. Bei der Beurteilung des Schutzbegehrens des Mieters gegenüber der von der Anlage ausgehenden Lärmbelästigung müßte ein mit der Sache befaßtes Gericht alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigen. Maßgebliche Bedeutung dürfte dabei neben den planerischen und tatsächlichen Einzelheiten der Grundstückssituation auch den Kriterien der zeitlichen Priorität und der gegebenen Vorbelastung zukommen (vgl. zu den einzelnen Kriterien Hoppenberg, a. a. O., Kap. H Rn. 432). Gesteht man dem Mieter ein eigenständiges Klagerecht zu, so muß er sich u. E. grundsätzlich auch die Vorbelastungen entgegenhalten lassen, die bei seinem Einzug in die Wohnung durch den schon vorhandenen Betrieb der Sportanlagen gegeben waren. Andererseits kann allerdings, da es immer um eine Einzelfallbeurteilung geht, nicht ausgeschlossen werden, daß aufgrund beispielsweise des gesteigerten Ruhebedürfnisses an Sonn- und Feiertagen ein Gericht wegen des fehlenden Lärmschutzwalls Beschränkungen des Sportbetriebs anordnet.

Fraglich ist auch, ob der vom derzeitigen Eigentümer abgegebenen Verzicht auch gegenüber einem Sonderrechtsnachfolger wirksam ist.

Zivilrechtlich ist ein Sonderrechtsnachfolger aufgrund der Grunddienstbarkeit gem. § 1004 Abs. 2 BGB zur Duldung des Betriebs der Anlagen und der von Ihnen ausgehenden Lärmimmissionen verpflichtet (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 56. Aufl. 1997, § 1004 Rn. 33; MünchKomm-Medicus, BGB, 3. Aufl. 1997, § 1004 Rn. 53).

Öffentlich-rechtlich stellt sich die Sachlage dagegen anders dar, wenn man die Nachbarrechte gegen die Lärmimmissionen ausschließlich als einfachgesetzliche Ausprägung des Art. 2 Abs. 2 GG versteht. Denn dann könnte ein Grundstückseigentümer, da es sich nicht lediglich um grundstücksbezogene materielle Rechtspositionen handelt, nicht mit Wirkung gegenüber einem Einzelrechtsnachfolger auf diese Rechte verzichten. Wir würden allerdings zu der Auffassung tendieren, daß, **soweit der Bereich der Belästigungen nicht überschritten und eine Gesundheitsbeeinträchtigung noch nicht gegeben ist, Art. 2 Abs. 2 GG für den neuen Grundstückseigentümer nicht einschlägig** ist; vielmehr stellt die bloße Belästigung lediglich eine Beeinträchtigung seines Eigentümerrechts (Art. 14 Abs. 1 GG) dar. Diese aber muß er aufgrund der Grunddienstbarkeit hinnehmen. Weiter gelten für den Sonderrechtsnachfolger auch die bereits beim Mieter angestellten Überlegungen. Er muß sich also entgegenhalten lassen, daß er das Grundstück in Kenntnis der bereits erfolgenden Immissionen

erworben hat (vgl. Palandt/Bassenge, a. a. O., § 906 Rn. 45), ferner die Kenntnis von der zwischen dem Veräußerer und der Gemeinde getroffenen Abrede (vgl. Hoppenberg, a.a.O., Kap. H Rn 432).

Der **Sonderrechtsnachfolger tritt zudem mit dem Eigentumserwerb in das sich aus der Dienstbarkeit ergebende Begleitschuldverhältnis ein** (vgl. dazu Palandt/Bassenge, a. a. O., § 1018 Rn. 1). U. E. dürfte er sich daher auch schadensersatzpflichtig machen, wenn er öffentlich-rechtlich Immissionsschutzansprüche gegenüber Lärmeinwirkungen geltend macht, zu deren Hinnahme er aufgrund der Dienstbarkeit verpflichtet ist. Dies dürfte u. E. in dem Bereich gelten, in dem die Lärmeinwirkungen die Grenze zur Gesundheitsbeeinträchtigung noch nicht überschreiten.

In gleicher Weise besteht u. E. eine Schadensersatzpflicht des Grundstückseigentümers, wenn er nicht durch entsprechende Gestaltung des Mietvertrags dafür Sorge trägt, daß der Mieter keine Schutzansprüche wegen der Lärmeinwirkungen gegen die Betreiber der Sportanlagen geltend macht.

5. **Hinsichtlich der Frage der Vereinbarung einer Kostenbeteiligung des Grundstückseigentümers an der Errichtung eines Lärmschutzwalls bei Geltendmachung von entsprechenden Unterlassungsansprüchen und der Absicherung einer solchen Verpflichtung durch eine Sicherungshypothek** ist u. E. folgendes zu beachten:

Zivilrechtlich ist die von Ihnen vorgeschlagene Gestaltung ohne weiteres möglich. Hinsichtlich der Zulässigkeit **nach öffentlichem Recht muß u. E. differenziert werden:**

Würde im gegenwärtigen Zeitpunkt der Lärmschutzwall errichtet, so könnte die Gemeinde eine Kostenbeteiligung von den Grundstückseigentümern nur dann verlangen, wenn es sich bei dem Wall um eine **Erschließungsanlage i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB** (Immissionsschutzanlagen) handeln würde.

Die Beitragsfähigkeit von Lärmschutzanlagen setzt zunächst voraus, daß die von der Gemeinde in Erfüllung einer ihr obliegenden Erschließungslast hergestellt worden sind; daß ist beispielsweise dann nicht der Fall, wenn sie nur der Abwehr des Lärms einer nach Anlegung des Wohngebiets geplanten Straße dienen (BVerwG BVBl. 1993, 1367). Erforderlich i. S. v. § 129 Abs. 1 S. 1 BauGB ist eine solche Lärmschutzanlage dann, wenn die abzuwehrenden Lärmbelästigungen sich der Zumutbarkeitsgrenze nähern (Cholewa/Dyong/von der Heide/Sailer, BauGB, 3. Aufl. 1994, § 127 Abschn. 4 f). Könnte die Gemeinde im gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kostenbeteiligung verlangen, etwa weil die Sportanlage erst nach Anlegung des Wohngebiets errichtet worden ist, dann dürfte u. E. auch die Möglichkeit einer späteren Kostenbeteiligung problematisch sein. Da eine solche Vereinbarung als öffentlich-rechtlicher Vertrag i. S. d. §§ 54 ff. VwVfG zu qualifizieren ist, sind insbesondere § 56 VwVfG und die in ihm zum Ausdruck kommenden allgemeinen Rechtsgedanken hinsichtlich des zulässigen Inhalts von öffentlich-rechtlichen Verträgen zu beachten. **Verboten ist danach ein „Verkauf von Hoheitsrechten“** (vgl. Stellkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 4. Aufl. 1993, § 56 Rn. 37; Kopp, VwVfG, 6. Aufl. 1996, § 56 Rn. 1). Dem Bürger dürfen keine Leistungen abverlangt werden, die im Hinblick auf die bestehende Gesetzeslage nicht gerechtfertigt sind oder nicht angemessen erscheinen. Im konkreten Fall würde dem Bürger aber eine Gegenleistung (Kostenbeteiligung) dafür abverlangt werden, daß die Behörde von ihren Hoheitsbefugnissen in einer bestimmten Weise Gebrauch macht (Nichterrichtung des Lärmschutzwalls).

Keine sachfremde Koppelung und auch kein Ausverkauf von Hoheitsrechten dürfte es allerdings sein, wenn die Gemeinde die gegenwärtige Nichterrichtung des Lärmschutzwalls davon abhängig macht,

daß sich die Grundstückseigentümer, falls später doch die Errichtung des Walls erfolgen sollte, an etwaigen Mehrkosten beteiligen, die durch die spätere Errichtung bedingt sind. Ebenso dürfte u. E. auch die Vereinbarung von Schadensersatzansprüchen für den Fall zulässig sein, daß ein Eigentümer zwar jetzt auf die ihm zustehenden Rechte verzichtet, dann aber später doch die Gemeinde mit einer Klage überzieht oder es unterläßt, die von ihm eingegangenen Verpflichtungen auf einen Sonderrechtsnachfolger weiterzuübertragen.

Der Umstand, daß die Vereinbarung auf Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer zustande kommen soll, diese also freiwillig handeln, ist dagegen bei der Beurteilung des Sachverhalts nur von untergeordneter Bedeutung. Für die Gemeinde gilt nämlich nicht das Prinzip der Vertragsfreiheit, sondern der Grundsatz der gesetzesdirigierten Vertragsgestaltung (Grziwotz, NVwZ 1996, 637).

Wir hoffen, Ihnen mit vorstehenden Ausführungen behilflich gewesen zu sein, und dürfen Sie darauf hinweisen, daß die Gutachten des DNotI nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt sind und eine Veröffentlichung oder Vervielfältigung nicht zulässig ist.

Literatur

BVerwG, Beschl. v. 8.11.1994, BayVBl. 1995, 568;

VGH Kassel, Beschl. v. 7.12.1994, NVwZ-RR 1995, 495;

Boecker, Zur Lösung von Umweltkonflikten durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten, Baurecht 1985, 149 ff.