
Datum: 29.06.1987
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 420/86
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1987:0629.22U420.86.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 6 O 90/86

Tenor:

Die Berufung des Beklagten und die Anschlußberufung des Klägers gegen das am 7. Juli 1986 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Essen werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsrechtszuges, einschließlich der Kosten der Streithelferin xxx, trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 218.000,-- DM abzuwenden, sofern nicht der Kläger seinerseits in dieser Höhe Sicherheit leistet.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.650,-- DM abzuwenden, sofern nicht der Beklagte in dieser Höhe Sicherheit leistet.

Die Beschwer des Beklagten beträgt 195.000,-- DM; die Beschwer des Klägers erreicht nicht 40.000,-- DM.

Tatbestand

Der Kläger kaufte von dem Beklagten durch Vertrag vom 26.11.1984 (Bl. 10 ff der Akten) das Grundstück Gemarkung xxx Flur xxx, Flurstück xxx, für 195.000,-- DM; der Kaufvertrag ist abgewickelt worden, und der Kläger nimmt den Beklagten auf Rückzahlung des Kaufpreises in Anspruch, nachdem er den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt hat mit der Begründung, das Kaufobjekt sei ihm nicht frei von Belastungen übereignet worden. 2

Im Kaufvertrag heißt es im Anschluß an die Vereinbarung eines Gewährleistungsausschlusses für Sachmängel: "Die Übertrag erfolgt im übrigen frei von sämtlichen Belastungen innerhalb und außerhalb des Grundbuches". Das Kaufgrundstück ist seit 1981 beschwert mit einer Baulast des Inhalts, daß drei von den fünf auf dem rückwärtigen Teil des im übrigen unbebauten Grundstücks errichteten Garagen den Bewohnern des bebauten Nachbargrundstücks Flurstück xxx zur Benutzung zur Verfügung stehen (Bl. 19 f der Akte). Mit Schreiben vom 7.11.1985 (Bl. 21 f der Akte) forderte der Kläger den Beklagten auf, diese Baulast spätestens bis zum 17.11.1985 zu beseitigen, und er drohte in diesem Schreiben dem Beklagten an, "vom Kaufvertrag zurückzutreten, den Kaufpreis zurückzuverlangen und im übrigen Schadensersatzansprüche geltend zu machen". Mit Schreiben vom 19.11.1985 (Bl. 22 f der Akte) erklärte der Kläger den Rücktritt vom Kaufvertrag. 3

Das Flurstück xxx, das bei Abschluß des Vertrages vom 26.11.1984 ebenfalls dem Beklagten gehörte, hat dieser im April 1985 anderweitig veräußert (Bl. 36 der Akte); der Beklagte behauptet, ihm sei deswegen die Freistellung des Kaufobjekts von der Baulast nicht möglich. 4

Der Beklagte meint, die Belastung des Kaufobjekts mit einer Baulast sei ein Sachmangel, und er beruft sich auf Verjährung. 5

Der Beklagte behauptet, der Kläger habe bei Abschluß des Vertrages vom 26.11.1984 vom Bestehen der Baulast gewußt, er habe nämlich einige Tage vor der Vertragsbeurkundung bei einer Bank Einsicht in Wertgutachten genommen, in denen die Baulast erwähnt worden sei, er sei außerdem auf die Baulast von Beamten des Bauamts der Stadt xxx hingewiesen worden, als er sich vor Vertragsschluß über die bauliche Nutzbarkeit des Kaufobjekts informiert habe, und schließlich hätten die Parteien auch während der Beurkundungsverhandlung über die Baulast gesprochen. 6

In erster Instanz hat der Kläger einen Anspruch auf 195.000,-- DM nebst 8,5 % Zinsen seit dem 15.12.1984 verfolgt; nachdem der Beklagte die Einrede des Zurückbehaltungsrechts erhoben hatte, hat der Kläger hilfsweise Verurteilung des Beklagten zur Zahlung nur Zug um Zug gegen Rückauflassung des Kaufobjekts beantragt (Bl. 93 der Akte). Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, an den Kläger 195.000,-- DM nebst 8,5 % Zinsen seit dem 15.12.1984 zu zahlen, Zug um Zug gegen Rückauflassung des Grundstücks Gemarkung xxx Flur xxx, Flurstück xxx und es hat im übrigen die Klage abgewiesen, von den erstinstanzlichen Kosten des Rechtsstreits 1/5 dem Kläger auferlegt, 4/5 dem Beklagten. Wegen der Gründe und zur weiteren Sachdarstellung wird auf das angefochtene Urteil - einschließlich seiner Verweisungen - Bezug genommen. 7

Mit seiner Berufung verfolgt der Beklagte den Antrag, 8

unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage insgesamt abzuweisen. 9

10

Der Kläger bittet, die Berufung zurückzuweisen, und mit seiner Anschlußberufung beantragt er,	
die erstinstanzlichen Kosten in voller Höhe dem Beklagten aufzuerlegen.	11
Zu diesem Antrag trägt der Kläger vor, er habe die Rückauflassungsverpflichtung niemals bestritten und er hätte, wenn der Beklagte sein Zurückbehaltungsrecht "rechtzeitig" geltend gemacht hätte, darauf im Rahmen seiner erstinstanzlichen Klageanträge Rücksicht genommen.	12
Wegen des Vorbringens der Parteien im einzelnen wird auf ihre Schriftsätze und die Anlagen zu diesen Schriftsätzen Bezug genommen.	13
Der Senat hat gemäß Beweisbeschluß vom 29.6.1987 die Zeugen xxx und xxx vernommen; wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Berichterstattervermerk verwiesen.	14
<u>Entscheidungsgründe</u>	15
Der Klageanspruch ist nach § 346 BGB begründet; der Kläger hat nach §§ 434, 440, 326 BGB wirksam den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt:	16
Die auf dem Kaufgrundstück ruhende Baulast, nach welcher sein Eigentümer drei der auf diesem Grundstück errichteten Garagen Bewohnern der Nachbarparzelle xxx zur Nutzung überlassen muß, ist ein "Recht Dritter" im Sinne des § 434 BGB. Sie engt die umfassenden Rechte des Grundstückseigentümers, die dieser grundsätzlich nach § 903 BGB hat, in der Weise ein, daß die Stadt xxx die Nutzung der von dieser Belastung betroffenen Garagen durch Bewohner des Nachbargrundstücks durchsetzen kann. Der rechtlichen Einordnung der Baulast als ein Recht Dritter im Sinne des § 434 BGB steht nicht entgegen, daß diese Belastung die Nutzungsbefugnisse des Eigentümers zugunsten der öffentlichen Hand und aufgrund öffentlich-rechtlicher Regelungen beschränkt; denn auch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen zugunsten einer Gebietskörperschaft oder einer anderen Behörde können Rechte Dritter im Sinne des § 434 BGB sein (siehe dazu BGH, NJW 1976, 1888; 1983, 275). Zu Unrecht beruft sich der Beklagte in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (NJW 1978, 1429), daß eine Baulast als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung nicht Rechte eines Dritten im Sinne des § 434 BGB sei, sondern ein Sachmangel; die in dieser Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze gelten für solche Baulasten, die eine Baubeschränkung zum Inhalt haben, und sie können nicht auf Baulasten jeglichen Inhalts ausgedehnt werden:	17
In welchem Umfang und in welcher Weise ein Grundstück bebaut werden kann, hängt ab von der Größe, dem Zuschnitt und der geographischen Gestaltung einerseits dieses Grundstücks, andererseits auch der in näherer Nachbarschaft gelegenen anderen Grundstücke. Diese Abhängigkeit von tatsächlichen Umständen ist das entscheidende Kriterium für die Annahme eines Sachmangels bei dessen Abgrenzung von einem Rechtsmangel, wenn beim Verkauf eines Grundstücks dessen mangelnde oder eingeschränkte Bebaubarkeit als Leistungsstörung vom Käufer gerügt wird. Auch soweit die Bebaubarkeit eines Grundstücks durch öffentlich-rechtliche Normen, insbesondere Bebauungspläne, konkretisiert wird, sind diese Normen an den angeführten tatsächlichen Umständen wesentlich ausgerichtet, haben sie also in diesen tatsächlichen Umständen einen entscheidenden Geltungsgrund; deswegen sieht die Rechtsprechung grundsätzlich auch solche Baubeschränkungen, die sich aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ergeben, als Sachmangel an. Baulasten, die den	18

Eigentümer des belasteten Grundstücks in dessen baulicher Nutzbarkeit beschränken, modifizieren die planungsrechtliche Gebundenheit des belasteten und des begünstigten Grundstücks, also das für die betreffenden Grundstücke geltende Normengefüge, das, wie ausgeführt, seinerseits an tatsächlichen Umständen ausgerichtet ist. Auch derartige baubeschränkende Baulasten stehen deswegen mit den tatsächlichen Umständen, die dem im konkreten Fall geltenden Planungsrecht ihr Gepräge gegeben haben, in einem engen Zusammenhang, und sie sind in ihrer Wirkung auf die Eigentumsrechte an dem betroffenen Grundstück allgemein geltenden öffentlich-rechtlichen Regelungen gleich. Eine Baulast, die den Eigentümer des beschwerten Grundstücks in dessen baulicher Ausnutzung beschränkt, kann mithin nur einen Sachmangel begründen, nicht einen Rechtsmangel. Dies gilt jedoch nicht für Baulasten, welche die Eigentümerstellung in anderer Weise als dadurch einengen, daß sie die bauliche Ausnutzung des Grundstücks beschränken, insbesondere nicht für Baulasten, mit denen bestimmte Pflichten bezüglich der Nutzung schon errichteter Gebäude begründet werden. Daß ein Gebäude zu dem Zweck, zu dem es offensichtlich errichtet worden ist, nicht vom Grundstückseigentümer selbst genutzt werden kann, sondern nur von einem Dritten, steht nicht mit tatsächlichen Gegebenheiten im Zusammenhang, sondern nur mit der rechtlichen Vorgeschichte des belasteten Grundstücks. Baulasten solchen Inhalts, welche die Nutzung eines schon vorhandenen Gebäudes durch den Eigentümer einengen oder ausschließen, sind nach ihrem rechtlichen Charakter, nach ihren Wirkungen für den Betroffenen und für den Begünstigten ebenso wie im Hinblick auf ihre Erkennbarkeit bei der Veräußerung des beschwerten Grundstücks vergleichbar mit privatrechtlichen Nutzungsrechten, wie einem Pachtrecht, einem Nießbrauchsrecht oder etwa auch einer Grunddienstbarkeit. Dies gebietet es, Baulasten, die den Eigentümer in der Nutzung eines schon vorhandenen Gebäudes beschränken, als ein Recht Dritter im Sinne des § 434 BGB jedenfalls dann anzusehen, wenn sie, wie in diesem Fall, ein Recht der begünstigten Gemeinde begründen, die Nutzung durch eine oder mehrere bestimmte Personen zu Lasten des Grundstückseigentümers durchzusetzen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob den Beklagten die Freistellung des Kaufgrundstücks von der Baulast, wie er behauptet, unmöglich geworden ist; war sie ihm unmöglich, so ist der Kläger nach § 325 BGB in Verbindung mit §§ 434, 440 BGB wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten, andernfalls nach § 326 BGB: War nämlich dem Beklagten die Freistellung des Grundstücks nicht unmöglich, so ist er spätestens mit der Freistellung des Kaufobjekts von dieser Baulast in Verzug gekommen mit Zugang des Schreibens vom 7.11.1985, mit dem der Kläger die Freistellung angemahnt und für sie zugleich eine Frist mit Ablehnungsandrohung gesetzt hat. Es kommt nicht darauf an, ob diese Frist ausreichend bemessen war und ob eine etwa angemessene längere Frist schon abgelaufen war, als der Kläger mit seinem Schreiben vom 19.11.1985 den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärte; denn jedenfalls hat der Kläger seine Rücktrittserklärung mit der Geltendmachung des Klageanspruchs noch einmal wiederholt, und bei Zustellung des diesen Prozeß einleitenden Mahnbescheids am 7.1.1985 war jedenfalls eine angemessene Frist zur Freistellung des Kaufgrundstücks von der Baulast auf jeden Fall abgelaufen.

19

Das Recht des Klägers zum Rücktritt vom Kaufvertrag nach § 325 BGB oder nach § 326 BGB ist nicht ausgeschlossen durch § 439 Abs. 1 BGB; der Senat kann nicht feststellen, dem Kläger sei bei Abschluß des Kaufvertrages die Baulast bekannt gewesen: Aus den Bekundungen der Zeugen xxx und xxx vor dem Landgericht ergibt sich nicht, daß bei der Beurkundungsverhandlung über die Baulast gesprochen worden ist, und der Zeuge xxx hat auch die Behauptung des Beklagten nicht bestätigt, der Kläger habe die das Kaufobjekt betreffenden Wertgutachten, in denen die Baulast erwähnt ist, vor der Vertragsbeurkundung eingesehen. Die vom Senat vernommenen Zeugen xxx und xxx haben die Behauptung des

20

Beklagten nicht bestätigt, der Kläger sei vor Abschluß des Kaufvertrages von Beamten des Bauordnungsamts der Stadt xxx auf die Existenz der Baulast hingewiesen worden; weitere Zeugen zu diesem Vortrag hat der Beklagte auch nach Abschluß der Beweisaufnahme vor dem Senat nicht mehr benannt. Schließlich hat der Kläger selbst bei seiner Vernehmung als Partei vor dem Landgericht die Behauptung des Beklagten nicht bestätigt, er sei vor der Beurkundung des Kaufvertrages von einem Beamten des zuständigen Bauamts auf die Baulast hingewiesen worden.

Das Landgericht hat zu Recht dem Kläger einen Teil der erstinstanzlichen Prozeßkosten auferlegt, da er mit seinem Hauptantrag - auch noch in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht - den Anspruch verfolgt hat, den Beklagten einschränkungslos zur Zahlung des Kaufpreises zu verurteilen, also nicht Zug um Zug gegen Rückauflassung des Kaufgrundstücks.

21