
Datum: 24.08.2006
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 25/06
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2006:0824.5U25.06.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bocholt, 1 O 674/04

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 15. Dezember 2005 verkündete Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Bochum wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Hinsichtlich des erstinstanzlichen Vorbringens der Parteien und der tatsächlichen Feststellungen wird Bezug genommen auf das angefochtene Urteil des Landgerichts Bochum vom 15.12.2005 (Bl. 228 ff. d.A.) einschließlich des Tatbestandsberichtigungsbeschlusses vom 01.06.2006 (Bl. 232a/232a R).

1

2

3

Die Klägerin, die mit ihrer Berufung nur noch ihr Zahlungsbegehren sowie ihre auf Löschung der Baulast und Abtretung der Nießbrauchsrechte der Beklagten gerichteten Hilfsanträge weiter verfolgt, wendet sich gegen die landgerichtliche Annahme, der Kaufvertrag zwischen der Stadt H und der Beklagten vom 28.04.1994 stelle den Rechtsgrund für die Bestellung der Baulast bzw. deren Fortbestand zugunsten der Beklagten dar. Tatsächlich sei dieser Vertrag hinsichtlich der Einzelheiten der avisierten Errichtung der Tiefgarage bzw. des vorbereitenden Erwerbs des "Tiefgaragengrundstücks" lückenhaft gewesen. Die Stadt H habe die Baulast lediglich in der irrigen Annahme bestellt, hierzu verpflichtet zu sein. 4

Die Klägerin beantragt, 5

das Urteil des Landgerichts Bochum vom 15.12.2005, Az.: 1 O 674/04 abzuändern und die Beklagten zu verurteilen,

an sie einen Betrag in Höhe von 157.181,85 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit (= 05.01.2005, Bl. 27 R d. A.) zu zahlen;

hilfsweise, 8

die Beklagte zu verurteilen, dass sie die zu ihren Gunsten auf ihrem Grundstück C-Str. ##/ Gemarkung H, Flur ##, Flurstück ##, ##, ### und ### eingetragene Baulast in der Form an sie herausgibt, dass sie - die Beklagte - für die Löschung der Baulast Sorge trägt, indem sie die für eine Verzichtserklärung der Stadt H erforderlichen Handlungen vornimmt;

weiterhin hilfsweise, 10

die Beklagte zu verurteilen, folgende Willenserklärung abzugeben: 11

"Das mir durch notarielle Urkunde des Notars I, F, UR-Nr.: ###/95, eingeräumt 12
Nießbrauchsrecht überlasse ich der Klägerin zur Ausübung und trete, sobald dies ges
zulässig und möglich ist, sämtliche mir durch die Einräumung dieses Nießbrauchsrech
dem Nießbrauch zustehenden Ansprüche mit dinglicher Wirkung an die Klägerin ab."

Die Beklagte beantragt, 13

die Berufung zurückzuweisen. 14

Sie verteidigt unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens das angefochtene Urteil. Zu keinem Zeitpunkt habe die Stadt H Bereicherungs- oder andere Ansprüche gegen sie gehabt, die sie an die Klägerin hätte abtreten können. Der mit der Stadt am 28.04.1994 geschlossene Kaufvertrag habe den Rechtsgrund für die Baulastbestellung dargestellt. Ihre eigene im Kaufvertrag übernommene Pflicht zur Errichtung eines Mietshauses habe mit der Verpflichtung der Stadt korrespondiert, das Tiefgaragengrundstück zwecks Anlegung der hierfür erforderlichen Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Von den Beteiligten sei niemals ein Nachweis dieser Stellplätze an anderer Stelle erwogen oder erörtert worden; aus damaliger Sicht habe es daher noch vor Errichtung der Tiefgarage zwingend der Eintragung der Baulasten bedurft, um die Nutzbarkeit der von ihr geschaffenen Wohnbebauung herbeizuführen. Auch der von der Stadt darüber hinaus verfolgte Zweck - die Beklagte sieht ihn in der Herstellung der Bezugsfertigkeit von 12 Sozialwohnungen auf einem anderen Grundstück sowie in der Schließung einer Baulücke - sei mit der Baulastbestellung letztlich erreicht worden. Sehe man in dem Kaufvertrag keinen Rechtsgrund für die Baulast(bestellung), so stehe der Geltendmachung eines Bereicherungsanspruchs jedenfalls § 814 BGB entgegen. Jedenfalls verbiete es sich, auf sie - die Beklagte - 15

Stellplatzerrichtungskosten abzuwälzen, die der Stadt als Zedentin gar nicht entstanden seien. Es sei vielmehr erst die Klägerin gewesen, die diese Kosten aufgewandt habe, im Gegenzuge aber auch allein die Erträge aus der Stellplatzvermietung vereinnahme. Ohnehin seien etwaige Bereicherungsansprüche verwirkt. Zur Abtretung ihrer Nießbrauchsrechte sei sie unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt verpflichtet, zumal der Kaufvertrag zwischen ihr und der Stadt H nach wie vor Bestand habe.	
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die überreichten Schriftsätze und die zu den Akten gelangten Unterlagen Bezug genommen.	16
Die Akten der Rechtsstreitigkeiten 14 O 480/99 und 11 O 488/04, jeweils Landgericht Essen, sind zu Informationszwecken beigezogen worden und Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.	17
II.	18
Die Berufung der Klägerin ist zulässig; insbesondere ist sie form- und fristgerecht eingelegt worden.	19
Sie ist indes nach Haupt- und Hilfsanträgen unbegründet. Die klägerseits geltend gemachten Ansprüche bestehen nicht.	20
1.	21
Die Beklagte ist nicht verpflichtet, sich an den der Klägerin entstandenen Stellplatzerrichtungskosten zu beteiligen bzw. den von der Klägerin nach deren eigenen Aufwendungen errechneten Verkehrswert von sieben Stellplätzen (vgl. im Einzelnen Seite 18-21 der Klageschrift) als "Wertersatz" zu erstatten.	22
a.	23
Unstreitig gingen sowohl der Erwerb des "Tiefgaragengrundstücks" wie auch die dortige Anlegung von Stellplätzen auf einen eigenverantwortlich gefassten Entschluss der Klägerin zurück, mit dem diese - im Einvernehmen mit der Stadt H - auf die vorausgegangenen fehlgeschlagenen Versuche reagierte, zwischen ihr selbst, der Beklagten und den Eheleuten B zur Durchführung jenes Vorhabens eine Erwerbs- und/oder Bauherrengemeinschaft zu schaffen. In Ermangelung verbindlicher Absprachen unter den Prozessparteien scheiden vertragliche Erstattungsansprüche der Klägerin aus eigenem Recht damit von vornherein aus, zumal die Klägerin ihren erstinstanzlich nicht ausreichend substantiierten Vortrag zu einer angeblichen mündlichen Kostenbeteiligungszusage nicht mehr aufgegriffen hat.	24
b.	25
Ein seitens der Stadt H an die Klägerin zedierter vertraglicher Anspruch scheidet vorliegend schon deswegen aus, weil auch zwischen der Stadt und der Beklagten keine diesbezüglichen Erstattungsregelungen getroffen wurden; hierzu bestand auch kein Anlass, da die Stadt selbst nicht für die Errichtung der Stellplätze aufkommen sollte.	26
c.	27
Auch eigener gesetzlicher Ansprüche vermag die Klägerin sich nicht mit Erfolg zu berühren:	28
aa.	29

So sind die Voraussetzungen eines Aufwendungsersatzanspruchs aus den §§ 677, 683 Satz 1, 670 BGB nicht gegeben. Schon dass die Klägerin mit der Anlegung von sieben der insgesamt 39 Stellplätze (12 davon auf dem Dach der Tiefgarage) ein Geschäft der Beklagten geführt hätte, ist nicht ersichtlich. Die Beklagte hatte bei Erwerb des "Tiefgaragengrundstücks" durch die Klägerin im Dezember 1995 selbst vielmehr ersichtlich keinerlei Anlass zu solch einer Baumaßnahme, lagen zu diesem Zeitpunkt - wie die Erörterungen in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat zutage gefördert haben - doch schon seit geraumer Zeit die für die Durchführung ihres eigenen Bauvorhabens (Errichtung des Mehrparteienmietgebäudes) die erforderliche Baulasteintragung wie auch die Baugenehmigung bereits vor. Dass die Klägerin die Errichtung und Bewirtschaftung <u>sämtlicher</u> Stellplätze zudem durchaus als ausschließlich eigenes Geschäft betrachtete, belegt nicht zuletzt die Tatsache, dass sie diese Stellplätze in der Folgezeit stets allein bewirtschaftete, einschließlich der sieben, die von Mietern der Beklagten - gegen Zahlung eines gesonderten Mietzinses unmittelbar an die Klägerin - genutzt werden.	30
bb.	31
Ebenso wenig stehen der Klägerin Bereicherungsansprüche (§§ 812 ff. BGB) gegen die Beklagte aus eigenem Recht zu:	32
aaa.	33
Die Klägerin erbrachte keine Leistung (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) an die Beklagte. Mit dem Erwerb des "Tiefgaragengrundstücks" verfolgte sie vielmehr eigene geschäftliche Ziele, und mit der dortigen Anlegung von Stellplätzen bezweckte sie die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen, die sie im Zuge jenes Erwerbs ggü. der Stadt H eingegangen war (§ 2 Ziff. 2 des Vertrages vom 06.12.1995, der Klageschrift als Anl. K 5 beigelegt).	34
bbb.	35
Angesichts dieser unmittelbar maßgeblichen Vertrags- und Leistungsbeziehungen zwischen der Klägerin und der Stadt H kommt eine Heranziehung der Beklagten aufgrund möglicher Bereicherungswirkungen der Stellplatzanlage (auch) zu ihren Gunsten "in sonstiger Weise" schon aus grundsätzlichen rechtlichen Erwägungen (vgl. Sprau in: Palandt, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (65. Aufl.), Rn. 43 zu § 812) nicht in Betracht.	36
d.	37
Bereicherungsansprüche der Stadt H schließlich, die auf die Erstattung von (anteiligen) Stellplatzerrichtungskosten hätten gerichtet sein können, konnte die Klägerin von der Stadt auch nicht erwerben. Sie bestanden nämlich nicht:	38
aa.	39
Da es die Klägerin, nicht aber die Stadt H selbst war, die (u.a.) sieben Stellplätze auf dem "Tiefgaragengrundstück" anlegte und sie den Mietern des von der Beklagten errichteten Hauses zur Verfügung stellte, scheidet dieser Vorgang als Anknüpfungskunkt einer Leistungskondition im Verhältnis zwischen Stadt und Beklagter von vornherein aus.	40
bb.	41
Als einzige mit der späteren Stellplatzanlage zusammenhängende Zuwendung der Stadt an die Beklagte kommt hier die Baulastbewilligung in Betracht, die die Stadt noch als	42

seinerzeitige Eigentümerin des "Tiefgaragengrundstücks" erteilte. Auch auf sie (i.V.m. § 398 BGB) lässt sich der geltend gemachte Bereicherungsanspruch indes nicht stützen:

aaa. 43

Nach den Vorstellungen der Klägerin soll ein an die Baulastbestellung anknüpfender Anspruch auf Erstattung von Stellplatzerrichtungskosten an die Stelle eines in erster Linie auf Verzicht auf die Baulast selbst gerichteten Anspruchs getreten sein, § 818 Abs. 2 BGB (Klageschrift, S. 19); indes fehlte es hier bereits an solch einem Anspruch (vgl. unter 2.), womit denklogisch auch ein Wertersatzanspruch ausscheidet. 44

bbb. 45

Für die Zuwendung der Baulast durch die Stadt H bestand zudem auch ein Rechtsgrund: 46

(1) 47

Dieser lag, wie schon das Landgericht erkannt hat, in dem Kaufvertrag zwischen der Stadt H und der Beklagten vom 28.04.1994. Angesichts des aus ihm, insb. den dort unter § 6, Ziff. 6.2, enthaltenen Bestimmungen (u.a. Abs. 2 a.E.: "Die für das Bauvorhaben auf dem Kaufgrundstück benötigten Stellplätze hat die Käuferin im Bereich der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage/Tiefgarage nachzuweisen.") kann es keinem vernünftigen Zweifel unterliegen, dass die alsdann am 24.07.1995 eingetragene Baulast von der Stadt H in ihrer damaligen Eigenschaft als Eigentümerin des zu belastenden "Tiefgaragengrundstücks" im Hinblick eben auf dieses (auch) vertragliche avisierte Ziel bewilligt wurde (also auf der Grundlage einer für alle Beteiligten eindeutigen sog. Zweckvereinbarung, vgl. Palandt-Sprau a.a.O., Rn. 70, 73 zu § 812; Lieb in: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (4. Aufl.), Rn. 170 ff. zu § 812), die Baulastbestellung also im Verhältnis zwischen Stadt und Beklagter im Kaufvertrag ihre Rechtfertigung fand (vgl. BGH NJW 1995, 53, 54). Dem gemäß hat, wie die Parteien übereinstimmend im hier zu entscheidenden Rechtsstreit vorgetragen haben, auch der im Parallelverfahren 11 O 488/04, Landgericht Essen, als Zeuge vernommene städtische Mitarbeiter L bekundet, nicht nur die Baugenehmigung sei "mit Blick auf diese Vorstellung", dass nämlich das im Eigentum der Stadt H befindliche Grundstück zur Errichtung einer Tiefgarage genutzt werden sollte, erteilt worden, auch die Baulast wäre "ohne den Vertragsabschluss" (dort: mit den weiteren Erwerbern B) "mit seinen besonderen Bedingungen im Hinblick auf die Errichtung der Stellplätze sicher nicht eingetragen worden." Auch die Klägerin und die Stadt H haben im Kaufvertrag den Rechtsgrund der Baulastbestellung gesehen, wie der an eben jenen Vertrag anknüpfende Wortlaut der Abtretungserklärung vom 10.10.2002 (Anl. B 1 zur Klageerwidern, Bl. 60 d. A.) belegt ("Forderungen ... aus § 6 Ziffer 6.2 des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 28. April 1994"), auf die die Klägerin ihre Klage gestützt hat (S. 13 der Klageschrift). 48

(2) 49

Dieser (kauf-) vertragliche Rechtsgrund war seinerseits nicht etwa mit Wirksamkeitsmängeln behaftet, ebenso wenig fiel er nachträglich fort: 50

(a) 51

Entgegen der Auffassung der Klägerin nähme eine nur ansatzweise Regelung des ins Auge gefassten späteren Erwerbs des "Tiefgaragengrundstücks" und des rechtlichen Rahmens seiner Bebauung dem Kaufvertrag auch im Hinblick auf die §§ 154, 155 BGB nicht die 52

Es liegt bereits kein Dissens i.S.d. §§ 154, 155 BGB vor. Dieser setzt nämlich, wie schon der Wortlaut der gen. Vorschriften verdeutlicht, Einigungsmängel hinsichtlich ein- und desselben Vertrages voraus. Hier indes sollte der Kaufvertrag von vornherein nicht selbst das vertragliche Reglement bzgl. der zu errichtenden Tiefgarage enthalten; dieses war vielmehr einer "gesonderten Vereinbarung" (unter den Erwerbern) überlassen (§ 6, Ziff. 6.2, letzter Absatz). Die Kaufvertragsparteien beschränkten sich demgegenüber auf die Festschreibung einiger grds. Verpflichtungen der Erwerberin ggü. der Stadt, nämlich zur "Beteiligung" am Bau der Stellplatz- bzw. Tiefgaragenanlage, zum Erwerb von Miteigentumsanteilen am fraglichen Baugrund sowie der Tragung der Errichtungskosten im Umfang ihrer Miteigentumsanteile. Der so umrissene Pflichtenkreis diente der Verankerung städtischer Interessen in der künftigen Eigentümergemeinschaft, ohne indes deren Ausgestaltung im Einzelnen vorzugeben; diese erkennbar bewusste Beschränkung konnte nicht zur "Lückenhaftigkeit" des Kaufvertrags führen.

Im Übrigen ist am Rechtsbindungswillen der Vertragsparteien angesichts der notariellen Beurkundung des Vertrages (§ 154 Abs. 2 BGB) wie auch der Umsetzung der zentralen vertraglichen Vereinbarungen (Kauf des Hausgrundstücks) hier nicht zu zweifeln (vgl. Palandt-Heinrichs a.a.O., Rn. 2 zu § 154).

(b)

Der Kaufvertrag als Rechtsgrund der Baulastbestellung geriet auch nicht dadurch nachträglich in Wegfall, dass die Klägerin - wenigstens zwischenzeitlich - seine Rückabwicklung verlangte. Ungeachtet der Frage, wie weit es ihr als Zessionarin überhaupt möglich war, zur Rückabwicklung des Kaufvertrages führende Gestaltungsrechte selbst auszuüben bzw. die in § 6, Ziff. 6.3 und 6.4. geregelten "verhaltenen", von einem diesbezüglichen Verlangen der Verkäufer abhängigen Ansprüche auf Rücküberweisung geltend zu machen, lagen die dort festgelegten Voraussetzungen hierfür nicht vor.

Dass, wie in Ziff. 6.3 vorausgesetzt, die Beklagte ihre Pflichten zum Eintritt in eine Bauherren- und Eigentümergemeinschaft nicht erfüllte, lässt sich nicht feststellen. Eine gem. den §§ 133, 157, 242 BGB an Treu und Glauben orientierte, Empfängerhorizont und Verkehrssitte berücksichtigende Auslegung dieser Vertragspassage lässt keinen anderen Schluss als denjenigen zu, dass lediglich eine schuldhafte Nichterfüllung dieser Verpflichtungen diese – schwere – Sanktion auslösen können sollte. Dass die Beklagte indes das Zustandekommen der Bauherren- bzw. Eigentümergemeinschaft schuldhaft vereitelt hätte, lässt sich nicht erkennen. Vielmehr hat die Klägerin versäumt darzulegen, warum es bereits im Dezember 1995 für sie unausweichlich gewesen sein soll, das "Tiefgaragengrundstück" allein zu erwerben und dadurch die Möglichkeit eines gemeinsamen Erwerbs - wie im Kaufvertrag vorgesehen - unmöglich zu machen. Daraus, dass es bis dahin nicht zu einer Einigung über die eigentumsrechtliche und kostentechnische Berücksichtigung von 12 Dachgeschossstellplätzen gekommen war, kann die Klägerin der Beklagten jedenfalls keinerlei Vorwurf machen, waren doch diese Stellplätze - deren Errichtung ausweislich eines vom 09.01.1997 datierenden Schreibens des damaligen Bürgermeisters der Stadt H, Herrn T, eine "Sonderleistung" der Klägerin an die Stadt sein sollte (Anlage B 8 zum Schriftsatz der Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 28.06.2005, Bl. 131 f. d. A.) - nicht Gegenstand der eine Erwerbs- und Beteiligungspflicht statuierenden vertraglichen Abreden zwischen der Stadt und der Beklagten. Noch weniger lässt sich eine schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten auf den Umstand stützen, dass sie sich in der Folgezeit nicht auf die Angebote der Klägerin einließ, die ursprünglich avisierte Gemeinschaft "nachträglich" noch zu bilden, also

durch einen Anteilserwerb von der Klägerin (statt mit ihr gemeinsam); abgesehen davon, dass solch ein Vorgehen kaum den o.g. kaufvertraglichen Vorgaben entsprochen haben dürfte, musste sich die Beklagte von der Klägerin, die alsbald schon mit der Errichtung der Tiefgarage begann, auch nicht mehr mit den von dieser geschaffenen Tatsachen abfinden und - ohne eigene Mitgestaltungsmöglichkeit - in eine derart einseitig vorgeprägte Kostengemeinschaft hineindrängen lassen.

Da das von der Beklagten erworbene Grundstück bei seiner Schenkung an die Tochter im Dezember 1995 nicht mehr "unbebaut" war, verstieß die Beklagte durch das Unterlassen der Weitergabe ihrer o.g. (und weiterer) kaufvertraglichen Pflichten; auch aus Ziff. 6.4 i.V.m. Ziff. 6.3 des Kaufvertrags erwuchs der Stadt H (bzw. der Klägerin) daher nicht das Recht, die Rückabwicklung des Kaufvertrags zu verlangen. 58

(3) 59

Lediglich ergänzend merkt der Senat noch an, dass dann, wenn der Kaufvertrag entgegen den vorstehenden Ausführungen nicht den Rechtsgrund der Baulastbestellung darstellte, von einer gesonderten, stillschweigend getroffenen Abrede einer unentgeltlichen Zuwendung auszugehen sein dürfte, deren Bestand von Wirksamkeitsmängeln des Kaufvertrags bzw. seiner Rückabwicklung grds. unberührt bliebe (vgl. BGH NJW 1995, 53, 54); Bereicherungsansprüche kämen dann erst recht nicht zum Tragen. 60

(4) 61

Unterstellt, es ermangelte eines Rechtsgrundes, so griffen Bereicherungsansprüche hier wegen § 814 BGB nicht durch. Dann nämlich wäre davon auszugehen, dass die Stadt H ungeachtet der vertraglichen Beziehungen im Einzelnen die fragliche Baulast in Verfolgung ihrer - auch vom Zeugen L im Parallelrechtsstreit 11 O 488/04, Landgericht Essen (= 5 U 114/06, Seite 3 des Protokolls der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht, Bl. 312 der Beilagen) bestätigten - städtebaulichen Ziele bestellt hätte. 62

bbb. 63

Überdies lassen sich - die Existenz des von der Klägerin angenommenen Bereicherungsanspruchs einmal unterstellt - die geltend gemachten anteiligen Stellplatzkosten nicht als Wertersatz (§ 818 Abs. 2 BGB) eines primär geschuldeten Verzichts auf die Baulast (hierzu sogleich) begreifen. 64

Dass bzw. warum diese - von der Klägerin mit 157.181, 85 € bezifferten - Kosten dem Wert entsprächen, den die Baulast für die Beklagte hatte, ist nicht dargetan. Bei der Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung geht es nicht darum, eine Verminderung im Vermögen des Benachteiligten - dieser war ohnehin nicht die Klägerin, sondern allenfalls die Stadt H, die die Baulast zu Lasten des damals noch ihr gehörigen Grundstücks bewilligte - rückgängig zu machen, sondern darum, eine Vermögensmehrung auf Seiten des Bereicherungsschuldners auszugleichen (BGH a.a.O.). Dass der Vorteil, den die Klägerin mit der Baulast erlangte - also der baurechtlich notwendige Nachweis der erforderlichen Stellplätze - deren Errichtungskosten entsprach, ist dem klägerischen Vortrag nicht zu entnehmen. 65

2. 66

Die Klägerin kann - auch unter Berücksichtigung der Entscheidung BGH NJW 1995, 53 ff. - von der Beklagten nicht verlangen, dass sie für die Löschung der Baulast "Sorge trägt, indem sie 67

die für eine Verzichtserklärung der Stadt H notwendigen Handlungen vornimmt" (erster Hilfsantrag).

a. 68

Zum einen ist nicht einmal im Ansatz dargelegt, dass bzw. unter welchen Umständen die Stadt H - in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde - bereit sein könnte, auf die Baulast zu verzichten, der Beklagten die abverlangte Leistung also überhaupt möglich (§ 275 BGB) ist. Dies wäre aber um so mehr vonnöten, als die Stadt in einer solchen Entscheidung nicht frei ist, sondern es des Wegfalls des öffentlichen Interesses am Fortbestand der Baulast bedarf (§ 83 Abs. 3 BauO NRW). Dass hier konkrete Möglichkeiten bestehen, dieses öffentliche Interesse zu Fall zu bringen, hat die Klägerin nicht dargelegt; insbesondere ist hierzu nicht der pauschale Hinweis auf ein "anderes geeignetes Grundstück" (Seite 17 der Klageschrift) ausreichend, dessen tatsächliche Existenz im Dunkeln bleibt. Dementsprechend geht auch die Klägerin erklärtermaßen davon aus, dass das "öffentliche Interesse an den eingetragenen Baulasten noch besteht" (Seite 19 der Klageschrift) und die Stadt H (in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde) nicht zu einem Verzicht auf sie zu bewegen ist. Dies unterscheidet den vorliegenden von dem durch den Bundesgerichtshof (a.a.O.) am 07.10.1994 entschiedenen Fall. 69

b. 70

Hinzu kommt, dass die Klägerin gerade einen Anspruch des vorstehend umrissenen Inhalts nicht durch Abtretung von der Stadt H erworben haben kann, da der Stadt - in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin und Baulastbestellerin – schon denklogisch kein Anspruch gegen die Beklagte zugestanden haben kann, sie als Stadt - jetzt in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde - zu einem Verzicht auf die Baulast "zu bewegen"; hierin liegt ein weiterer maßgeblicher Unterschied zur Lage des vom Bundesgerichtshofes a.a.O. entschiedenen Falles. 71

c. 72

Darüber hinaus wird zur Begründung auf die unter 1. angestellten Erwägungen zum Rechtsgrund der Baulastbestellung und zu § 814 BGB Bezug genommen. 73

3. 74

Auch eine Anspruchsgrundlage für das auf Überlassung der Nießbrauchsbefugnisse gerichtete, mit dem zweiten Hilfsantrag verfolgte Begehren ist nicht ersichtlich. In Sonderheit kann die Klägerin, wie unter 1. d. bb. bbb. (2) (b) dargelegt, keine Rückabwicklung des Kaufvertrags vom 28.04.1994 erzwingen bzw. Rückübereignungsansprüche hieraus geltend machen, die ihr - mittelbar - den Zugriff auf die Nießbrauchsbefugnisse der Beklagten erlaubten. 75

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs.1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 76

Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZPO) liegen nicht vor. 77
