

Beschränkungen der Nutzung eines Grundstücks müssen sorgfältig vereinbart werden – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 11.10.2019, V ZR 7/19

I.

Aus vielfältigen Gründen kann der Wunsch entstehen, die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks einzuschränken. Zum Beispiel kann ein Interesse daran bestehen, dass auf einem Nachbargrundstück keine lärmintensiven Nutzungen ausgeübt werden oder dass der Blick nicht verbaut wird. Im Idealfall werden dann Vereinbarungen geschlossen, die eine entsprechende Nutzung untersagen. Die Entscheidung des BGH zeigt, dass hierbei sorgfältig vorgegangen werden muss.

II.

Die Klägerin kaufte von der Beklagten zwei Grundstücke. Nach Auflassung der beiden Grundstücke schlossen die Parteien eine Vereinbarung, dass die Klägerin sich verpflichtet, zeitlich unbeschränkt auf den beiden Grundstücken keine Verarbeitung von Milch vorzunehmen (Milchverarbeitungsverbot). Das Verbot galt für die Klägerin und sollte auch für etwaige Mieter oder Pächter des Grundstücks, sowie für jeden Rechtsnachfolger der Klägerin (Dritte) gelten. Die Klägerin verkaufte die beiden Grundstücke ohne das Milchverarbeitungsverbot an die jeweiligen Käufer weiterzugeben. Die Beklagte trat daher von dem Kaufvertrag mit der Klägerin zurück.

Mit der Klage machte die Klägerin die Übergabe der Grundstücke geltend. Während erstinstanzlich die Klage abgewiesen worden ist, ist auf die Berufung hin die Beklagte zur Übergabe der Grundstücke verurteilt worden. Auch der BGH hat einen Anspruch der Klägerin auf Übergabe der Grundstücke bejaht. Die Beklagte habe kein Recht zum Rücktritt gehabt. Das vereinbarte Milchverarbeitungsverbot enthalte zwar auch die Verpflichtung der Klägerin dafür Sorge zu tragen, dass es auch von Dritten eingehalten werde. Es steht der Klägerin aber frei, wie sie dies sicherstelle. Die Weitergabe des Milchverarbeitungsverbots an Käufer des Grundstücks wäre nur eine von mehreren Möglichkeiten gewesen. Ebenso hätte die Klägerin auch durch einen Verkauf an ein Unternehmen, welches nicht in der Milchverarbeitenden Branche tätig sei oder durch einen Verkauf an ein Unternehmen, auf dessen Tätigkeit sie Einfluss nehmen könne, den gleichen Erfolg erreichen können.

III.

1.

In der vorliegenden Entscheidung ging es der Beklagten darum, dass auf den streitgegenständlichen Grundstücken keine Verarbeitung von Milch stattfand. Hierzu schloss sie mit der Klägerin auch eine entsprechende Vereinbarung, in der sich die Klägerin verpflichtet, auf den Grundstücken keine Milch zu verarbeiten. Dieses Milchverarbeitungsverbot traf aber nur die Klägerin selber. Bei einer Nutzung der Grundstücke durch Dritte wäre dieses Verbot hinfällig geworden. Daher war es folgerichtig, dass auch eine Regelung aufgenommen wurde, dass dieses Verbot auch für Dritte gelten sollte.

Die Vereinbarung enthielt aber keine Regelungen dazu, welche Konsequenzen gelten sollten, wenn die Klägerin sich nicht an die Vereinbarung hielt. Zu beachten ist, dass nach deutschem Recht keine Verträge zulasten Dritter geschlossen werden können. Daher konnten die Parteien keine Regelung treffen, wonach das Verbot automatisch auch gegenüber Mietern, Pächtern oder Käufern gelten würde.

Ebenso wenig ist in der Vereinbarung eine Regelung enthalten gewesen, auf welche Weise die Klägerin sicherstellen sollte, dass auch Dritte an das Verbot gebunden seien. Dies bedeutet zwar nicht, dass die Klägerin nicht dafür einstehen muss, dass das Verbot auch von den Käufern eingehalten wird. Für die Beklagte ergibt sich aber das Risiko, dass sie sich auf Maßnahmen verweisen lassen muss, die sie

eigentlich nicht wollte. Der BGH hat Schadensersatzansprüche der Beklagten gegen die Klägerin als Motivation der Klägerin für eine Einhaltung des Milchverarbeitungsverbots auch von Dritten gesehen. Der Beklagten bringen aber Schadensersatzzahlungen wenig, wenn diese einen Verstoß gegen das Milchverarbeitungsverbot nicht abstellen. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass die Dritten diesen Schadensersatz übernehmen, weil sie den Gewinn aus dem Verstoß gegen das Verbot höher einstufen, als den Schadensersatz.

Eine stärkere Position der Beklagten hätte bestanden, wenn bei Abfassung der Vereinbarung auch vereinbart worden wäre, dass die Klägerin das Milchverarbeitungsverbot auch an Dritte weitergeben muß und ein Rücktrittsrecht für den Fall vorgesehen worden wäre, dass dies nicht beachtet wird.

2.

Kein Problem der Entscheidung war, ob ein Verstoß gegen das Verbot vorlag. In der Praxis stellt sich aber immer wieder das Problem, ob eine tatsächliche Handlung als Verstoß gegen eine vereinbarte Nutzungsuntersagung anzusehen ist. Daher ist bei der Vereinbarung einer Nutzungsuntersagung auch darauf zu achten, diese möglichst klar zu fassen.

IV.

Soll eine bestimmte Nutzung auf einem Nachbargrundstück untersagt werden, empfiehlt es sich eine entsprechende Vereinbarung zu schließen. Dabei sollte aber auch darauf geachtet werden, zu regeln, ob das Verbot nur den Nachbarn selber treffen soll oder auch Dritte wie Mieter, Pächter oder Käufer. Im letzteren Fall sollte auch geregelt werden, wie sichergestellt wird, dass dieses Verbot auch gegenüber diesen Dritten gilt. Damit nicht wie im vorliegenden Fall bei der Abfassung der Vereinbarung Fehler gemacht werden, die dann später dazu führen, dass eine Durchsetzung des Verbotes nicht oder nur erschwert möglich ist, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.