

§§ 133, 155, 157 BGB

## Scheinkonsens bei unterschiedlicher Interpretation des Begriffs der Baulast

OLG Hamm, Urt. v. 16.05.2017 – 10 U 24/16

### Fall

Der B ist Landwirt und Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde N im Bundesland NRW. Der K ist Architekt und beteiligt sich an der Projektierung von Windkraftanlagen (im Folgenden: WKA). Im Jahr 2012 erwarb er das Grundstück X in der Gemeinde N. An der Westseite grenzte das im Eigentum von B stehende Grundstück Y an.

Die Errichtung einer WKA am Standort N setzt eine behördliche Genehmigung voraus, die u.a. davon abhängt, ob dem Vorhaben bauordnungsrechtliche Belange entgegenstehen. Der K beabsichtigte, den Mast der WKA auf seinem Grundstück X zu platzieren. Wegen des schmalen Zuschnitts des Grundstücks und der von dem K geplanten Höhe der WKA waren die bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück des B nicht eingehalten. Zudem hätten die Rotorblätter der WKA das Grundstück des B überstrichen. Der K benötigte daher zur Erlangung der Baugenehmigung die Bewilligung einer öffentlich-rechtlichen Baulast durch den B.

Am 08.06.2012 unterzeichneten der K und der bislang mit solchen Projekten nicht befasste B eine von dem K vorformulierte „Vereinbarung“ mit folgendem Inhalt:

„Herr B übernimmt eine Baulast auf seinem Grundstück Y für den Bau einer WKA auf dem Nachbargrundstück X. Als Gegenleistung für die Übernahme einer Baulast durch Herrn B verpflichtet sich Herr K, monatlich 500 € an Herrn B zu bezahlen.“

Einige Tage später bedankte sich K in einem Anflug spontaner Freude bei B dafür, dass dieser ihm die – seitens der Baubehörde für die Erteilung der Genehmigung zu Recht verlangte – Vereinigungsbaulast bewilligt habe. Dies nahm B sehr verwundert zur Kenntnis, weil er der Ansicht gewesen war, zugunsten des K lediglich eine Abstandsflächenbaulast bewilligt zu haben. B ist nun der Meinung, dass zwischen ihm und K wegen des aufgetretenen Missverständnisses gar kein Vertrag zustande gekommen sei. K hingegen beharrt darauf, dass B sich vertraglich zur Bewilligung einer Vereinigungsbaulast verpflichtet habe. Dies folge schließlich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung und deren Zweckbestimmung sowie aus der bei Vertragsschluss erkennbaren Interessenslage der Parteien. Daran gebe es auch gar nichts zu deuten. Zudem könne es dem B letztlich auch gleichgültig sein, welche Art von Baulast er bewillige, weil die jeweiligen Rechtsfolgen identisch seien.

Haben K und B einen wirksamen Vertrag über die Bewilligung einer Vereinigungsbaulast auf dem Grundstück des B geschlossen?

**Bearbeiterhinweis:** Der Sachverhalt wurde stark vereinfacht und auf seine Kernprobleme zurückgeführt.

### § 4 Abs. 2 S. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – (BauO NRW)

Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder

### Leitsätze

1. Die Vereinbarung, dass der Beklagte auf seinem Grundstück eine Baulast für den Bau einer Windkraftanlage auf dem Grundstück des Klägers übernehmen soll, kann bezüglich des Begriffs Baulast unterschiedliche Bedeutung haben. Wenn die Auslegung der Willenserklärungen der Parteien ergibt, dass der Begriff der Baulast objektiv mehrdeutig ist und von den Parteien unterschiedlich verstanden worden ist, dann liegt ein Fall des versteckten Dissenses in der Form des Scheinkonsenses vor.

2. Der Begriff der Baulast ist für sich betrachtet nicht eindeutig, denn es gibt verschiedene Arten von Baulasten, die damit gemeint sein können, z.B. eine Stellplatzbaulast, eine Erschließungsbaulast, eine Abstandsflächenbaulast oder eine Vereinigungsbaulast.

den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen, und das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

#### § 83 Abs. 1 S. 1 BauO NRW

Baulast und Baulastenverzeichnis

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast).

### Lösung

I. Zwischen K und B könnte ein vertragliches **Schuldverhältnis i.S.v. § 311 Abs. 1 BGB** mit dem Inhalt der Bewilligung einer Vereinigungsbaulast auf dem Grundstück Y zustande gekommen sein. Insoweit kommt es grundsätzlich darauf an, wie die schriftliche Erklärung vom 08.06.2012 **auszulegen** ist.

1. Hierzu müsste insbesondere auch die von K abgegebene Erklärung überhaupt einer Auslegung nach den **§§ 133, 157 BGB** zugänglich sein. Dies hat K seinerseits in Abrede gestellt.

Eine Mindermeinung geht davon aus, dass **besonders eindeutige Erklärungen** nicht auslegungsbedürftig seien. Allerdings lässt sich diese Position gesetzlich nicht untermauern. Vielmehr folgt aus § 133, dass gerade vermeintlich eindeutige Erklärungen **dahingehend zu hinterfragen** sind, ob der Erklärende nicht doch (wegen § 157: erkennbar) etwas anderes gemeint hat (vgl. hierzu AS-Skript BGB AT 1 [2017], Rn. 189). Darüber hinaus trifft es entgegen der Auffassung des K nicht zu, dass „am Erklärungsinhalt kein Zweifel möglich ist. Das ist hier ersichtlich nicht der Fall. In der Vereinbarung vom 08.06.2012 ist lediglich die Rede von ‚einer Baulast‘ für den Bau ‚einer WKA‘ auf dem Nachbargrundstück.“

2. Die Erklärungen des K und des B könnten zu einem versteckten Dissens im Sinne des § 155 Hs. 1 BGB geführt haben. Denn K war der Ansicht, er habe das Angebot zur Eintragung einer Vereinigungsbaulast abgegeben (§ 145 BGB). Demgegenüber war B der Meinung, ein Angebot zur Bewilligung einer Abstandsflächenbaulast angenommen zu haben (§ 147 Abs. 1 S. 1 BGB). Insoweit indizieren die jeweiligen divergierenden subjektiven Vorstellungen der Parteien das Vorliegen eines sog. **Scheinkonsenses als Unterfall des versteckten Dissenses**. Ein Scheinkonsens liegt vor, wenn die Parteien zunächst von einer Einigung ausgehen und der objektive Gehalt ihrer Erklärungen übereinstimmt, die Erklärungen jedoch objektiv mehrdeutig sind und **von jeder Partei anders verstanden** werden. Die Erklärungen von K und B sind indessen nur dann mehrdeutig und stehen nur dann im Dissens, wenn nicht eine Auslegung ihre Eindeutigkeit und daher doch einen Konsens ergibt (AS-Skript BGB AT 1 [2017], Rn. 155).

„[76] Aus dem Grundsatz objektiver Vertragsauslegung (§§ 133, 157) folgt, dass der **einseitige Inhaltsirrtum** eines Vertragspartners **noch nicht Dissens** bedeutet, sofern nur der andere Partner seinen Willen objektiv korrekt zum Ausdruck gebracht hat und darüber hinaus auch die Erklärung seines Kontrahenten als mit seiner eigenen übereinstimmend ansehen durfte (MüKo/Armbrüster, 7. Aufl. 2015, § 119 Rn. 63).“

a) „[77] Der Begriff der Baulast ist für sich betrachtet nicht eindeutig, denn es gibt verschiedene Arten von Baulasten, die damit gemeint sein können, z.B. eine Stellplatzbaulast, eine Erschließungsbaulast, eine Abstandsflächenbaulast oder eine Vereinigungsbaulast. Auch **§ 83 BauO NRW** umschreibt den Begriff der Baulast

nur **abstrakt** als eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Eine **Verkehrssitte**, wonach der Begriff der Baulast immer in einem bestimmten Sinn gebraucht wird, **gibt es nicht.**“

**b)** „[78] Der [K] hat seinen Willen, dass der [B] - soweit für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens erforderlich - eine Vereinigungsbaulast übernehmen solle, **nicht objektiv korrekt** zum Ausdruck gebracht.

[79] Nach dem **Wortlaut** der von dem [K] formulierten Vereinbarung sollte der [B] ,eine Baulast für den Bau einer WKA auf dem Nachbargrundstück [X]‘ übernehmen. Diese Formulierung lässt sich nicht nur dahingehend verstehen, dass der [B] irgendeine (also jedwede) Baulast übernehmen sollte, die für die Realisierung des Bauvorhabens des [K] notwendig war. Aus Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers konnte die Formulierung der **Zweckbestimmung** ,Bau einer WKA auf dem Nachbargrundstück‘ zumindest auch dahingehend verstanden werden, dass der [B] die Bewilligung der Eintragung einer Baulast für eine bauliche Anlage zuzulassen sollte, die ausschließlich auf dem Grundstück des [K] errichtet werden sollte. Damit wäre die Erteilung einer Vereinigungsbaulast von der Vereinbarung nicht erfasst gewesen, denn eine baurechtliche Grundstücksvereinigung ist nur dann erforderlich, wenn auf mehreren Grundstücken gebaut werden soll (§ 4 Abs. 2 BauO NRW).

[81] Es lässt sich überdies nicht feststellen, dass in dem hier beteiligten Verkehrskreis die Übernahme einer Baulast üblicherweise (auch) als Übernahme einer Vereinigungsbaulast verstanden wird ... **Aus Sicht** eines an die Stelle des [B] tretenden **objektiven Erklärungsempfängers**, der als **Landwirt** insoweit nicht über besondere Kenntnisse verfügt, lässt sich dies ... nicht annehmen ...

[82] Auch die bestehende Interessenlage der Parteien führt nicht zu einer eindeutigen objektiven Erklärungsbedeutung. Dem [K] ist zwar zuzugeben, dass sein erkennbares Interesse, die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit seines Bauvorhabens sicherzustellen, dafür spricht, seine Willenserklärung weit auszulegen. Geboten ist jedoch eine nach beiden Seiten **interessengerechte Auslegung** (vgl. Palandt/Ellenberger, 76. Aufl. 2017, § 133 Rn. 18 (m.w.N.) ... Durch die Bewilligung der Eintragung einer **Vereinigungsbaulast** für das Bauvorhaben des [K] wäre es dem [K] möglich gewesen, **auf dem Grundstück des [B] frei zu bauen**. Er hätte sogar – ohne weitere Zustimmung des [B] – den Fuß der WKA auf der Grundstücksgrenze platzieren können, wenn dies z.B. aufgrund von Turbulenzproblemen erforderlich gewesen wäre. Dementsprechend trifft es auch nicht zu, dass der [B] – wie der [K] meint – durch beide Baulasten gleichermaßen belastet gewesen wäre und es daher für ihn keinen Unterschied gemacht hätte, welche Baulast er erteilt.“

**II.** Nach alledem ist festzustellen, dass K und B sich infolge eines Scheinkonsenses nicht über die Bewilligung einer Vereinigungsbaulast auf dem Grundstück Y geeinigt haben. Zwischen ihnen ist kein entsprechendes Schuldverhältnis i.S.v. § 311 Abs. 1 BGB zustande gekommen.

**Ri Dr. Benjamin Steinhilber**