

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 743 Abs. 2, 745 Abs. 2; BadWürttLBauO § 70

Aus der Miteigentümergeinschaft an einer Wegeparzelle kann sich ein Anspruch eines Miteigentümers gegen den anderen auf Bewilligung einer öffentlich-rechtlichen Zufahrtsbaulast (hier: § 70 Landesbauordnung Baden-Württemberg) ergeben. Das gilt auch dann, wenn von der Bewilligung der Baulast die Bebaubarkeit eines an die Wegeparzelle angrenzenden Grundstücks nicht abhängig ist.

BGH, Urt. v. 3. Dezember 1990 - II ZR 107/90 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 107/90

URTEIL

Verkündet am:
3. Dezember 1990
Boppel
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Dezember 1990 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Boujong und die Richter Dr. Hesselberger, Röhricht, Stodolkowitz und Dr. Goette

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 5. April 1990 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Parteien sind Eigentümer von zwei nebeneinander liegenden jeweils mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücken (Kläger: Parzelle 251/1, Beklagte: Parzelle 252/1) in W. i.T.. Auf der Südwestseite stoßen beide Parzellen an den Bergweg, von dem aus das Gelände steil nach Nordosten hin ansteigt. Die Gemeinde hatte auf eigenem Grund vor Jahren eine Stützmauer entlang des Bergweges errichtet, die einer Erschließung der Grundstücke der Parteien vom Bergweg her entgegensteht. Um von dort einen Zugang zu diesen Grundstücken zu schaffen, müßte die Mauer abgerissen und einige Meter weiter nach Nordosten hin in einer Höhe von bis zu 4 m neu erstellt werden. Die Beklagten haben ihr seit mehr als zwanzig Jahren bewohntes Grundstück durch einen seinerzeit von ihnen auf eigene Kosten angelegten rund 2,30 m breiten Weg erschlossen, welcher in west-/östlicher Richtung an der Nordostseite ihres Grundstücks am Hang entlang verläuft. Er wird auch noch von dem westlichen Nachbarn der Beklagten (Parzelle 252/2) aufgrund eines ihm eingeräumten Fahr- und Wegerechts benutzt und endet an der nordwestlichen Ecke des Grundstücks des Klägers. Eigentümer der Wegeparzelle (252/3) sind je zur Hälfte die Beklagten und der Kläger.

Das von dem Kläger im Februar 1986 eingereichte Bauge-such sah vor, daß die drei erforderlichen Stellplätze am Bergweg anzulegen waren. Diesen Teil des Vorhabens hat der Kläger nicht verwirklicht. Er hat vielmehr nach Bezug des Hauses beim Bauamt um die Genehmigung nachgesucht, die Stellplätze oben am Hang im Anschluß an den Anliegerweg zu

errichten. Zur Begründung hat er darauf verwiesen, daß er nach Einreichung des Baugesuchs den hälftigen Miteigentumsanteil an der Wegeparzelle erworben habe, sein Grundstück von oben her sicherer erschließen könne und auch die Kosten für den Abriß und für die Neuerstellung der Stützmauer am Bergweg spare. Das Bauamt hat ihm mitgeteilt, für die Erteilung der beantragten Verlegung der Stellplätze bedürfe es der Übernahme einer Baulast durch die Beklagten.

Mit der Klage erstrebt der Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Abgabe entsprechender Erklärungen gegenüber der Baurechtsbehörde. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Die Beklagten wollen mit der zugelassenen Revision, um deren Zurückweisung der Kläger bittet, die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

Das Berufungsgericht hat die Beklagten als Miteigentümer der Wegeparzelle 252/3 nach den Vorschriften des Gemeinschaftsrechts (§§ 743 Abs. 2, 745 Abs. 2 BGB) für verpflichtet gehalten, zur Sicherung einer befahrbaren Zufahrt über die genannte Parzelle zu dem Wohnhausgrundstück des Klägers eine öffentlich-rechtliche Baulast zu übernehmen. Es hat dazu im wesentlichen ausgeführt: Die Benutzung und Ver-

waltung des gemeinschaftlichen Gegenstandes sei nach billigem Ermessen zu regeln. Die dabei vorzunehmende Interessenabwägung falle zugunsten des Klägers aus. Er könne ohne die Bewilligung der Baulast das Wegegrundstück nicht bestimmungsgemäß und nicht in gleicher Weise wie die anderen Miteigentümer zur Erschließung seines Grundstücks benutzen. Die Beklagten erlitten hierdurch keine erheblichen Nachteile.

Dies greift die Revision zu Unrecht an. Sie verkennt allerdings nicht, daß die vom Kläger begehrte Verwaltung und Benutzung der im Miteigentum der Parteien stehenden Wegeparzelle mit § 745 Abs. 2 BGB im Einklang stehen muß, die Entscheidung also danach zu treffen ist, ob die angestrebte Regelung nach billigem Ermessen dem Interesse aller Teilhaber entspricht und die Grenze des § 745 Abs. 3 BGB gewahrt wird (vgl. SenUrt. BGHZ 101, 24, 26 f). Im Hinblick auf dieses Urteil, in welchem der Senat ausgesprochen hat, daß es zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung gehören kann, einen privaten Weg in eine öffentliche Straße umzuwidmen, also eine Verfügung über das Eigentumsrecht zu treffen, ziehen die Beklagten nicht in Zweifel, daß sich aus §§ 743 Abs. 2, 745 Abs. 2 BGB auch die Pflicht zur Bewilligung einer den anderen Teilhaber begünstigenden Baulast (§ 70 Landesbauordnung Baden-Württemberg - LBO) ergeben kann. Ihre Auffassung aber, die dafür zu fordernden Voraussetzungen habe das Berufungsgericht nicht verfahrensfehlerfrei festgestellt bzw. aufgrund einer verfehlten Interessenabwägung angenommen, ist nicht zutreffend.

Dem Kläger steht das Recht zu, den Weg in gleicher Weise wie sie zu benutzen, ihn also zu begehen und mit Kraftfahrzeugen zu befahren. Die Wegeparzelle diene von Anfang an auch der Erschließung des Grundstücks des Klägers. Eine § 745 Abs. 3 BGB widersprechende wesentliche Veränderung der gemeinsamen Sache liegt in dieser Mitbenutzung nicht.

Verfahrensfehlerfrei hat das Berufungsgericht festgestellt, daß nach den örtlichen Verhältnissen die Wegeparzelle 252/3 auch der Erschließung des Grundstücks des Klägers diene. Das ergibt sich schon aus der Art, wie die Beklagten seinerzeit den Weg angelegt haben. Dieser endet nämlich nicht an der Einfahrt zu den von ihnen errichteten Garagen, was offensichtlich ausgereicht hätte, wäre es nur um die Erschließung der weiter unten am Hang gelegenen Parzellen 252/2 und 252/1 gegangen. Stattdessen haben die Beklagten den Weg über die Garagen hinaus bis an die Grenze zum Grundstück des Klägers hin geführt. Dies war auch deswegen erforderlich, weil sie selbst von dem Zeitpunkt der Anlage des Weges bis in das Jahr 1984 sechzehn Jahre lang das nun dem Kläger gehörende Grundstück gepachtet und dabei von Anfang an den Weg als hangseitigen Zugang nicht nur zu ihrem eigenen Grundstück, sondern auch zu der jetzt dem Kläger gehörenden Parzelle benutzt haben.

Daß nach Ablauf des Pachtvertrages mit den Beklagten im Jahre 1984 der Weg in der Folgezeit von den anderen Teilhabern nicht benutzt worden ist, hat diese Zweckbestimmung nicht aufgehoben; ebenso wenig ist der Umstand von Bedeutung, daß die Beklagten den Weg angelegt und Kostenerstattung von der früheren Miteigentümerin M. nicht haben erlangen können.

Die Bestimmung dieses Grundstücks, auch einen Zugang zur Parzelle 251/1 zu gewährleisten, ist ferner nicht dadurch verloren gegangen, daß der Kläger nicht sogleich auch das Miteigentum an der Wegeparzelle erworben hat. Zwar durfte er in der Zwischenzeit den Weg gegen den Willen der Beklagten nicht benutzen, um auf sein Grundstück zu gelangen. An der Zweckbestimmung der Anlage hat sich dadurch aber nichts geändert, weil jedenfalls die Rechtsvorgänger des Klägers als damalige Miteigentümer zur bestimmungsgemäßen Benutzung berechtigt waren. Fehl geht deswegen auch der Hinweis der Revision darauf, daß der Kläger in seinem Bauantrag vom Februar 1986 eine Erschließung seines Grundstücks nicht über diesen Weg, sondern vom Bergweg her vorgesehen hatte. Mit dem Erwerb des Miteigentumsanteils an der Wegeparzelle durch ihn und die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus hat sich - nicht anders als hätten die früheren Eigentümer das Grundstück selbst genutzt - eine neue Lage ergeben, die den Teilhaber zur Ausübung seines aus § 743 Abs. 2 BGB folgenden Gebrauchsrechts veranlaßt hat. Dieser Änderung in der Gebrauchsausübung durch den anderen Teilhaber können die Beklagten nicht deswegen entgegentreten, weil sie in der Vergangenheit jedenfalls den oberen Teil des Weges faktisch allein benutzt haben. Im Rahmen der Entscheidung über die Art der Verwaltung und Nutzung kommt es auf den gegenwärtigen und nicht auf einen früheren Zustand an (vgl. BGH, Urt. v. 29. Juni 1966 - V ZR 163/63, NJW 1966, 1707, 1708; OLG Celle Seuff.Arch. 62 Nr. 207; KG NJW 1968, 160, 161; Staudinger/Huber, 12. Aufl. 1986, § 743 Rdn. 32; Münchener Kommentar/Karsten Schmidt, 2. Aufl. 1986, §§ 744, 745 Rdn. 29).

Entgegen der Meinung der Revision eignet sich der gemeinschaftliche Weg für einen störungsfreien Mitgebrauch der Parteien. Soweit sie mit ihrer gegenteiligen Auffassung zum Ausdruck bringen will, der aus § 743 Abs. 2 BGB hergeleitete, von ihr als solcher nicht in Frage gestellte Grundsatz der Gleichbehandlung der Teilhaber gelte nicht ohne Einschränkungen, ist dies zutreffend. Es entspricht allgemeiner Auffassung, daß von einem zulässigen Mitgebrauch im Sinne des § 743 Abs. 2 BGB dann keine Rede mehr sein kann, wenn der Gebrauch des einen Teilhabers den Gebrauch durch den anderen für eine nicht nur vorübergehende Zeit ausschließt (vgl. OLG Celle aaO.; Staudinger/Huber aaO. Rdn. 33). So liegt der Fall hier indessen nicht. Es versteht sich von selbst, daß der Weg angesichts seiner geringen Breite zu gleicher Zeit nur von einem Fahrzeug benutzt werden kann und daß während dessen der andere Teilhaber vom Mitgebrauch ausgeschlossen ist. Da die Fahrzeuge jeweils den Weg nur für sehr kurze Zeit in Anspruch nehmen, handelt es sich um eine lediglich unbedeutende und hinzunehmende Beschränkung des Mitgebrauchsrechts der Teilhaber. Hinsichtlich seiner konkreten Ausgestaltung, etwa des Vorranges des Bergfahrenden, unterliegt es der künftigen Beschlußfassung der Teilhaber nach § 745 Abs. 1 BGB unter Berücksichtigung des Gebots wechselseitiger Rücksichtnahme und des Grundsatzes von Treu und Glauben (vgl. BGH, Urt. v. 16. Juni 1978 - V ZR 73/77, NJW 1978, 2157, 2158; Erman/Aderhold, BGB 8. Aufl., § 743 Rdn. 6).

Hiernach kam es schon aus Rechtsgründen für die Feststellung eines störungsfreien Mitgebrauchs nicht auf die Ermittlung der örtlichen Verhältnisse an. Das Berufungsgericht hat im übrigen entgegen der Meinung der Revision die

Pflicht zur Sachaufklärung auch deswegen nicht verletzt, weil es sich anhand der von den Parteien vorgelegten Pläne und Photographien ein hinreichendes Bild von der Örtlichkeit hat machen können und daher auf die Einnahme richterlichen Augenscheins verzichten durfte.

Infolge der Mitbenutzung des Weges durch den Kläger wird die gemeinschaftliche Sache nicht im Sinne von § 745 Abs. 3 Satz 1 BGB wesentlich verändert. Eine solche Veränderung läge nur dann vor, wenn die Zweckbestimmung der Wegparzelle oder ihre Gestalt in einschneidender Weise geändert werden würden (vgl. SenUrt. BGHZ 101, 24, 28 und v. 20. Dezember 1982 - II ZR 13/82, WM 1983, 314, 315). Davon kann keine Rede sein. Das Grundstück ist seit mehr als zwanzig Jahren als Anliegerweg für die drei hintereinander liegenden Parzellen 252/2, 252/1 und 251/1 benutzt worden; es erhält nicht dadurch einen anderen Charakter, daß nunmehr auch der Kläger von seinem Recht als Miteigentümer Gebrauch macht und sein Haus über diesen privaten Weg anfährt.

Hat danach der Kläger das Recht, den Anliegerweg in gleicher Weise wie die Beklagten zu benutzen, so müssen diese gegenüber dem zuständigen Bauamt eine entsprechende Öffentlich-rechtliche Duldungserklärung (Baulast) abgeben. Unzutreffend ist der Einwand der Revision, die Bewilligung der Baulast sei weder notwendig noch überhaupt geeignet, um dem Kläger nicht nur die faktische, sondern auch die den Öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Benutzung des Fahrweges zu ermöglichen. Richtig ist allerdings, daß nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die erstrebte Verwaltungsmaßnahme (SenUrt. v. 4. März 1987 - II ZR 211/86, NJW 1987, 3177, 3178 - insofern in BGHZ 101, 24 ff. nicht

abgedruckt) oder die Bewilligung einer Baulast (BGHZ 106, 348, 352 = WM 1989, 541, 542; Urt. v. 6. Oktober 1989 - V ZR 127/88, WM 1990, 320, 321 mit Anm. von Deuchler WuB IV A. § 1018 BGB 1.90) nur dann gefordert werden kann, wenn anders die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks durch den einen Teil nicht gewährleistet werden kann. Hier- von ist jedoch auch das Berufungsgericht ausgegangen. Seine Feststellung, daß ohne die Bewilligung der Baulast durch die Beklagten das Mitgebrauchsrecht des Klägers an dem Weg nicht gewährleistet ist, ist entgegen der Meinung der Revision rechtsbedenkenfrei getroffen worden.

Das Berufungsgericht hat den revisiblen (§ 549 Abs. 1 ZPO) Vorschriften der §§ 4, 70 LBO zutreffend entnommen, daß die Baubehörde der Verlegung der Stellplätze in den nord- westlichen Teil des Grundstücks des Klägers nur dann zustim- men kann, wenn öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, daß der Kläger sie auch anfahren kann. Ohne ein solches Zu- fahrtsrecht würde der Sinn der Einrichtung von Stellplätzen, nämlich den öffentlichen Verkehrsraum im Bereich der Gemein- de W. i.T. von Fahrzeugen des ruhenden Verkehrs zu entla- sten, verfehlt. Darüber hinaus hat sich das Berufungsgericht mit Recht davon leiten lassen, daß das Bauamt in B. in Ab- stimmung mit dem Regierungspräsidium in St. in seinem Schreiben vom 21. April 1988 die Genehmigung für die Verle- gung der Stellplätze von der Übernahme durch die Beklagten abhängig gemacht hat. Daß es dem weiteren Schreiben der Bau- behörde vom 1. Dezember 1989 nicht - wie es die Revision verstanden wissen will - eine Abkehr von der früher in Aus- sicht gestellten Verfahrensweise entnommen hat, ist revi- sionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Davon abgesehen wäre es dem Kläger angesichts dieser Aufforderungen der zuständigen Baurechtsbehörden nicht zuzumuten, sich auf die mangels Beibringung der Baulastbewilligung zu erwartende Ablehnung seines Antrages einzulassen und diese Entscheidung verwaltungsgerichtlich anzufechten (vgl. BGHZ 106, 348, 353; BGH aaO. WM 1990, 320, 322).

Daß auch die Anlegung solcher Stellplätze auf der zum Bergweg hin gewandten Seite der Parzelle 251/1 möglich wäre, spielt keine entscheidende Rolle. Die Revision verkennt, daß es nicht um das Problem der Bebaubarkeit wie in dem vom Senat im Jahre 1987 entschiedenen Fall (BGHZ 101, 24 ff.) geht, ob also auf dem Grundstück des Klägers auch dann ein Haus errichtet werden könnte, wenn er die Stellplätze nicht im nordwestlichen Teil im Anschluß an den Weg errichten darf. Maßgeblich ist vielmehr, ob es der Bewilligung der Baulast deswegen bedarf, damit der Kläger von seinem Miteigentumsrecht an der Wegeparzelle ebenso Gebrauch machen kann, wie dies die Beklagten seit vielen Jahren tun.

Da es sich bei dem zu den Grundstücken der Parteien führenden Weg nicht um eine Zufahrtsrampe im Sinne von § 3 der Garagen-Verordnung Baden-Württemberg vom 13. September 1989 (GBl. 1989, 458) handelt, greifen auch die insofern von der Revision gegen die Genehmigungsfähigkeit der Stellplätze erhobenen Bedenken nicht durch.

Schließlich hat die Revision auch keinen Erfolg mit ihren Angriffen gegen das Ergebnis der von dem Berufungs-

gericht angestellten Interessenabwägung. Ist der Kläger als Miteigentümer der Wegeparzelle - wie oben ausgeführt - ohnehin befugt, den Anliegerweg mit Kraftfahrzeugen zu befahren, dann werden die Beklagten weder tatsächlich noch wirtschaftlich zusätzlich dadurch belastet, daß er nach Genehmigung der Stellplätze künftig im Einklang mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften seine Fahrzeuge auf seinem Grundstück abstellen darf. Die Bewilligung der Baulast hat lediglich einen nicht schwerwiegenden rechtlichen Nachteil zur Folge. Das verkennen die Beklagten, die das Recht zum Mitgebrauch des Weges durch den Kläger mit der Bewilligung der Baulast vermengen und obendrein zu Unrecht für sich in Anspruch nehmen, gegenüber dem Kläger bevorzugt werden zu müssen, weil sie vor Jahren den Weg angelegt haben.

Auf der anderen Seite fallen die Vorteile für den Kläger schwer ins Gewicht: Er spart die erheblichen Kosten für den Abriß der am Bergweg gelegenen Begrenzungsmauer und für die Errichtung einer neuen Stützmauer, und er erhält einen bequemen und sicheren Zugang vom Abstellplatz zum Haus und damit eine Qualitäts- und Wertsteigerung seines Grundbesitzes.

Boujong

Dr. Hesselberger

Röhricht

Stodolkowitz

Dr. Goette