

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 118/76

URTEIL

Verkündet am
19. Dezember 1977
S c h n u r r ,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Frau Lyddi R [REDACTED] , F [REDACTED] straße 7, S [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Emilie M [REDACTED] , F [REDACTED] straße 9, S [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 1977 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Dr. Bauer, Dr. Kellermann und Dr. Skibbe

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen wird auf die Revision der Klägerin das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 15. Juni 1976 insoweit aufgehoben, als es der Widerklage stattgegeben und der Klägerin Kosten auferlegt hat. Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Klägerin hat 1/6 der Kosten der Revisionsinstanz zu tragen; im übrigen wird die Kostenentscheidung dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien sind Nachbarn. Zwischen ihren Hausgrundstücken befindet sich in dem der öffentlichen Straße zugewandten Teil auf eine Länge von 15 m eine etwa 3 m breite Zufahrt. Sie hat kein eigenes Grundbuchblatt, sondern ist im Grundbuch von Sielmingen in Heft Nr. 1679 (Klägerin) und Nr. 1445 (Beklagte) je Abteilung I Nr. 1 wie folgt eingetragen:

"Flurstück 4033/4
Anteil an:
Friedhofstraße
Zufahrt gemeinschaftlich für Flst.
Friedhofstraße 7 und 9

50 qm".

- 3 -

Die Klägerin will die Aufteilung dieser Zufahrt dergestalt erreichen, daß die Fläche durch eine in der Längsachse zu ziehende Grenze in zwei gleichgroße Hälften geteilt und die hiernach an ihr Grundstück Friedhofstraße 7 angrenzende hälftige Teilfläche ihr zu Alleineigentum übertragen wird. Sie möchte diese Verschiebung der Grundstücksgrenzen erreichen, weil ihr altes baufällig gewordenes Wohnhaus nur 1,50 m parallel von der Grenze der Zufahrt entfernt stand und sie mit dem Neubau, der im wesentlichen bereits errichtet ist, keinen größeren als den früheren Grenzabstand einhalten will. Bei den derzeitigen Grenzverhältnissen hat sie jedoch Schwierigkeiten mit der baurechtlichen Genehmigung, weil die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) die Einhaltung eines Mindestgrenzabstands von 3 m zum Nachbargrundstück vorschreibt. Eine Ausnahmegenehmigung hiervon hat die Klägerin nicht bekommen, weil die Beklagte ihr nicht zustimmte.

Die Klägerin betreibt wegen des Flurstücks 4033/4 auch die Teilungsversteigerung, die das Amtsgericht Esslingen mit Beschluß vom 10. März 1975 angeordnet hat. Im vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin ursprünglich die Feststellung verlangt, daß der Beklagten kein Recht zur Verhinderung der Zwangsversteigerung zustehe; hilfsweise hat sie Verurteilung der Beklagten beantragt, einer hälftigen Teilung des Grundstücks der Länge nach unter gegenseitiger Einräumung eines Überfahrtrechts zuzustimmen. Im Berufungsverfahren hat sie diesen Hilfsantrag als ersten Hauptantrag gestellt, den bisherigen ersten Hauptantrag fallengelassen und außerdem beantragt, die Beklagte zu verurteilen, auf die Einhaltung des nach der LBO vorgeschriebenen Grenzabstands von 3 m zu verzichten und der Erstellung des von der Klägerin errichteten Gebäudes an dem vorgesehenen Platz zuzustimmen. Die Beklagte macht geltend, daß die Aufhebung der Gemeinschaft an der Zufahrt

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



ausgeschlossen worden sei. Sie selbst sei auch auf die Zufahrt angewiesen. Im Fall einer Realteilung könnte die Klägerin allenfalls ein Drittel des Grundstücks beanspruchen, da sie im Unterschied zu ihr - Beklagten - ihre Miteigentümerstellung nicht aus zwei, sondern nur aus einer der ursprünglichen Parzellen 33/1 bis 33/3 herleite, denen die strittige Parzelle als Zufahrt zu dienen bestimmt war. Mit ihrer Widerklage beantragt die Beklagte, die Teilungsversteigerung für unzulässig zu erklären.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Beklagte verurteilt, der realen Aufteilung in eine Teilfläche von zwei Dritteln für sie und einem Drittel für die Klägerin unter gegenseitiger Einräumung von Rechten zum Gehen und Fahren auf den beiden Teilflächen zuzustimmen. Im übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision, der die Beklagte entgegentritt, will die Klägerin erreichen, daß ihrer Klage in vollem Umfang stattgegeben und die Widerklage abgewiesen wird.

Entscheidungsgründe:

Der Senat kann die Revisionsanträge entgegen der in der Revisionserwiderung geäußerten Ansicht voll nachprüfen, da das Berufungsgericht die Revision ohne ausdrückliche Begrenzung zugelassen hat und auch sonst den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils keine das Revisionsgericht bindende Einschränkung zu entnehmen ist.

Die Revision hat teilweise Erfolg.

1. Den Antrag der Klägerin, die Beklagte zu einem Verzicht auf die Einhaltung des Grenzabstands zu verurteilen, hat das Berufungsgericht zu Recht abgewiesen. Gemeinschafts- oder Nachbarrecht verpflichtet die Beklagte nicht, der Klägerin insoweit Zugeständnisse zu machen; besondere Verhältnisse, deretwegen das nach Treu und Glauben geboten wäre, liegen nicht vor. Grundsätzlich kann sich jedermann auf die öffentlich-rechtlichen Vorschriften berufen; die Beklagte müßte sich, wenn sie künftig bauliche Veränderungen auf ihrem Grundstück vornehmen lassen wollte, dieselben Bestimmungen entgegenhalten lassen. Soweit sich die Revision auf eine im Baulastenbuch eingetragene Vereinbarung vom 13. September 1912 über den Abstand von Dachtraufe zu Dachtraufe beruft, hat die Klägerin nicht schlüssig dargelegt, inwiefern sich diese Vereinbarung auf das Rechtsverhältnis der an ihrem Abschluß nicht beteiligten Parteien erstrecken soll. Auf die Frage, welche Bedeutung die Zustimmung der Beklagten überhaupt für das baurechtliche Verfahren hat, insbesondere soweit es dort nach § 94 Abs. 2 LBO wegen der Befreiung vom Grenzabstand um die Würdigung nachbarlicher Interessen geht, kommt es hier nicht an.

2. Die Revision ist auch unbegründet, soweit die Klägerin die Naturalteilung der Parzelle in der Weise weiterverfolgt, daß ihr nicht nur 1/3, wie das Berufungsgericht ihr zugebilligt hat, sondern die Hälfte davon zufallen solle. Denn es fehlt eine Rechtsgrundlage, deretwegen die Klägerin überhaupt Teilung in Natur beanspruchen könnte.

Das Berufungsgericht hat einen solchen Anspruch im Wege der ergänzenden Auslegung aus dem Auseinandersetzungsvertrag vom 26. September 1919 herzuleiten versucht, mit dem die Gebrüder Gottlob, Gotthilf und Wilhelm M

das von ihrem Vater geerbte einheitliche Grundstück unter sich in drei (jetzt den Parteien gehörende) Teilflächen aufgeteilt, die hier umstrittene Parzelle jedoch von der Realteilung ausgenommen und als gemeinschaftliche Zufahrt zu den drei neu gebildeten Grundstücken ausgewiesen haben. Denn bei vernünftiger Interessenabwägung unter Berücksichtigung von Treu und Glauben, so führt das Berufungsgericht aus, sei eine allseitige Verpflichtung anzunehmen, bei Baunachteilen der jetzt nachträglich aufgetretenen Art einer Realteilung auch dieses Restes des seinerzeit ererbten Grundstücks (unter Einräumung gegenseitiger Überfahrtsrechte) zuzustimmen. Es kann dahingestellt bleiben, ob es möglich ist, jenen Vertrag unter Anwendung des § 157 BGB in dieser Weise auszulegen. Eine Verpflichtung aus diesem Verträge könnte jedenfalls die Beklagte nicht treffen. Verpflichtet wäre sie daraus, wenn sie Partnerin des Vertrages gewesen, Gesamtrechtsnachfolgerin eines der damaligen Vertragspartner geworden oder selbst nachträglich dem Verträge beigetreten wäre. Nichts davon war der Fall. Die Beklagte hat ihre Grundstücke im Wege der Sonderrechtsnachfolge inne, denn ihre Rechtsvorgängerin hat sie durch Tauschvertrag von einem der Gebrüder M. erworben. Gegen einen Sonderrechtsnachfolger wirken aber Vereinbarungen früherer Miteigentümer auch nach den Vorschriften des Gemeinschaftsrechts nur in den in §§ 746, 751, 1010 BGB bestimmten Sonderfällen, die hier nicht vorliegen. Ein vertraglicher Anspruch auf Zustimmung der Beklagten zur Realteilung kommt nach alledem nicht in Betracht.

Der Anspruch ergibt sich auch nicht aus dem Gesetz. Danach ist die Gemeinschaft an einem Grundstück nur dann durch Teilung in Natur aufzuheben, wenn sich dieses ohne Verminderung seines Wertes in gleichartige, den Anteilen der Teilhaber entsprechende Teile zerlegen läßt (§ 752 BGB).

Eine Wertminderung wäre aber hier unvermeidlich, weil die nur 3 m breite, zwischen den Grundstücken der Parteien liegende Parzelle ihren wesentlichen Wert in ihrer Zufahrtseigenschaft hat und diese bei einer Realteilung beseitigt oder beeinträchtigt werden würde.

3. Der Widerklage, mit der die Beklagte gemäß § 771 ZPO die Unzulässigkeit der von der Klägerin eingeleiteten Zwangsversteigerung in die Parzelle geltend macht, hat das Berufungsgericht stattgegeben: Aufgrund ihres Miteigentums habe sie ein Recht, die Zwangsversteigerung der Zufahrt zu verhindern. Die Gebrüder M. hätten zwar im Auseinandersetzungsvertrag vom 26. September 1919 die Aufhebung der zwischen ihnen bestehenden Gemeinschaft nicht ausdrücklich ausgeschlossen; dies müsse aber nach Sinn und Zweck des Vertrages als von ihnen gewollt angesehen werden.

a) Gegen diese Vertragsauslegung, die möglich, wenn nicht sogar naheliegend ist, läßt sich aus Rechtsgründen nichts einwenden. Die Vereinbarung ist auch, wie das angefochtene Urteil zu ergänzen ist, im Verhältnis der Parteien dieses Rechtsstreits verbindlich. Zugunsten der Beklagten ergibt sich das aus § 751 BGB, wonach eine Ausschlußvereinbarung dieser Art zugunsten eines Sonderrechtsnachfolgers wirkt; im Grundbuch braucht diese nicht eingetragen zu sein, weil das nach § 1010 BGB nur zur Wirksamkeit einer zu Lasten eines Sonderrechtsnachfolgers gehenden Vereinbarung erforderlich gewesen wäre. Die Klägerin andererseits ist an den vereinbarten Ausschluß der Aufhebung als Erbin des an der Nachlaßauseinandersetzung beteiligten Wilhelm M. gebunden (§ 1922 Abs. 1 BGB).

b) Obwohl die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen worden ist, kann sie (im Wege der Zwangsversteigerung des Grundstücks - § 753 BGB) verlangt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (§ 749 Abs. 2 Satz 2 BGB). Einen solchen wichtigen Grund hat das Berufungsgericht zwar mit Rücksicht auf die für beide Seiten möglichen und bei der Klägerin wegen der heutigen Grenzabstandsvorschriften bereits akut gewordenen Baunachteile angenommen, dies aber nur unter dem Gesichtspunkt, daß eine Realteilung vorzunehmen sei, "die den Bestand der Parzelle als Zufahrt im bisherigen Umfange gewährleiste". Es hat dagegen nicht festgestellt, daß ein wichtiger Grund bestehe, die Aufhebung der Gemeinschaft im Wege der Zwangsversteigerung zu verfolgen. Dies ist auch zu verneinen. Die Zwangsversteigerung würde, wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang ausführt, den künftigen Bestand der Zufahrt "aufs äußerste gefährden". Demgegenüber tritt das Interesse der Klägerin, ihre Bauabsichten zu verfolgen, schon deshalb zurück, weil keinerlei Sicherheit besteht, daß es ihr mit Hilfe eines Zwangsversteigerungsverfahrens - etwa durch ein Höchstgebot zum Erwerbe der Parzelle - möglich sein wird, das auch tatsächlich zu erreichen. Im übrigen ist die Tatsache, daß die Beklagte in materiell und formell einwandfreier Weise gegenüber dem Wunsch der Klägerin, bis an die Grenze ihres Grundstücks zu bauen, ihre Rechte wahrnimmt, allein noch kein wichtiger Grund, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

c) Dies alles ist freilich für den Erfolg der Widerklage nur dann von Bedeutung, wenn die Beklagte ein im Sinne des § 771 ZPO "die Veräußerung hinderndes Recht" hat, d. h. wenn sie wirklich Miteigentümerin der Zufahrt ist. Das hat das Berufungsgericht zwar angenommen, die Frage bedarf aber weiterer Prüfung. Auf die Eigentumsvermutung des § 891 BGB kann sich die Beklagte nämlich nicht stützen,

weil das von ihr in Anspruch genommene Recht nicht im Grundbuch eingetragen ist. Denn die Eintragung enthält weder eine Angabe darüber, daß es sich überhaupt um Bruchteilseigentum (und kein anderes Rechtsverhältnis) handelt, noch eine Angabe über die Höhe des Anteils, wie das in § 47 GBO vorgeschrieben und für Anteile an einem Grundstück, für das - wie hier - kein eigenes Grundbuchblatt eingerichtet worden ist und dessen Anteile daher auf dem Grundbuchblatt eines anderen Grundstücks zugeschrieben worden sind, noch besonders in § 3 Abs. 3 GBO geregelt ist. An dieser Beurteilung ändert nichts, daß § 3 Abs. 3 erst 1935 in die Grundbuchordnung eingefügt worden ist, denn vorher fehlte es überhaupt an einer reichsgesetzlichen Grundlage für die Zubuchung von Miteigentumsanteilen (vgl. Saage in JW 1935, 2769, 2771 Nr. 5). Es kommt auch nicht darauf an, ob §§ 47, 3 Abs. 3 GBO nur Ordnungsvorschriften sind. Vielmehr muß unter materiellrechtlichen Gesichtspunkten geprüft werden, ob ein Verstoß gegen diese Vorschriften die Eintragung in einem beachtlichen Punkt so unbestimmt macht, daß ihr Sinn nicht erkennbar und durch Auslegung unter Heranziehung der zulässigen Auslegungsbehelfe nicht zu ermitteln ist (vgl. Seufert in Staudinger, BGB 11. Aufl. § 873 Anm. 84). Das ist hier der Fall. Zwar lassen sich möglicherweise Anhaltspunkte für Bruchteilseigentum als Inhalt der Eintragung daraus herleiten, daß im Grundbuch der Klägerin zur lfd. Nr. 3 der Erbteilungsvertrag vom 26. September 1919 als Erwerbsgrund vermerkt ist (vgl. Fotokopie nach Bl. 13 der beigezogenen Zwangsversteigerungsakten). Doch unabhängig von der Frage, ob Eintragungen in anderen Grundbüchern - auch wenn sie dasselbe Grundstück betreffen - überhaupt zu den für jedermann ohne weiteres erkennbaren Umständen gehören, die für die Auslegung herangezogen werden dürfen (BGHZ 59, 205, 209; BGH, Urt. v. 17. 1. 75 - V ZR 116/73, WM 1975, 498), müßte dies

jedenfalls hier verneint werden. Denn jene Eintragung des Erwerbsgrundes liegt fast 50 Jahre zurück, und seither haben sich die Verhältnisse, die zu Rechtsänderungen an einem ursprünglich begründeten Miteigentumsanteil geführt haben können, bei den Rechtsvorgängern der Parteien ganz unterschiedlich entwickelt. Schon dieser Gesichtspunkt würde auch der Anwendung von § 742 BGB entgegenstehen, wonach den Teilhabern im Zweifel gleiche Anteile zustehen. Die Vermutung mag helfen - was der Senat aber ausdrücklich offenläßt -, wenn Bruchteilseigentum erkennbar gewollt war und nur die Höhe der Anteile nicht grundbuchmäßig nachgewiesen ist. Wenn aber, wie hier aus dem Grundbuch ersichtlich, die herrschenden Grundstücke verschiedentlich veräußert und zum Teil vereinigt worden sind, würde es der Funktion des Grundbuchs, über bestehende dingliche Rechte eindeutige Auskunft zu geben, widersprechen, eine weitgehend nur noch auf Schlußfolgerungen und Kombinationen gestützte Inhaltsbestimmung für die Annahme einer "Eintragung" im Sinne von § 891 BGB genügen zu lassen.

Die Widerklage ist allerdings noch nicht abweisungsreif. Denn es muß berücksichtigt werden, daß auch die Klägerin den Erwerb von Bruchteilseigentum an dem Grundstück nicht schlüssig dargetan hat. Sie ist ebenfalls nur mit einem nicht näher bezeichneten "Anteil" eingetragen. Dann kann es gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn sie, die ihrerseits Rechte aus einem durch Miteigentum begründeten Gemeinschaftsverhältnis herleitet, sich der Beklagten gegenüber darauf beriefe, daß diese für die Drittwiderspruchsklage nicht legitimiert sei. Beide Parteien müssen Gelegenheit haben, hierzu und zu der Frage ihrer Eigentümerstellung unter den oben behandelten neuen Gesichtspunkten Stellung zu nehmen und gegebenenfalls eine Klärung der Rechtslage im Grundbuch herbeizuführen. Die Sache ist

daher im Umfang der Aufhebung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Klägerin sind die Kosten des Revisionsverfahrens insoweit aufzuerlegen, als sie hier mit ihren noch verfolgten Klageanträgen endgültig abgewiesen worden ist. Der Wert ihres Antrags, die Beklagte über das bereits zugesprochene $\frac{1}{3}$ hinaus zur Zustimmung in die hälftige Naturalteilung der Parzelle zu verurteilen, ist entsprechend dieser Differenz nach § 3 ZPO mit $\frac{1}{6}$ des Streitwerts anzunehmen, den der Senat für die Revisionsinstanz festgesetzt hat; der Wert schließt auch den Antrag ein, auf die Einhaltung des Grenzabstands zu verzichten. Die Kostenentscheidung für die Vorinstanzen, soweit sie noch zu treffen ist, hat der Senat dagegen insgesamt dem Berufungsgericht übertragen, da er nicht genügend Anhaltspunkte für die dort bei der Kostenteilung zugrunde gelegten Einzelstreitwerte hat.

Stempel

Richter am Bundesgerichtshof Dr. Schulze kann urlaubs-
halber nicht unterschreiben.

Dr. Bauer

Stempel

Dr. Kellermann

Dr. Skibbe