

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 917

Das Verlangen des Eigentümers nach § 917 Abs. 1 BGB ist Tatbestandsmerkmal für das Entstehen einer Duldungs- und damit auch der Rentenzahlungspflicht.

BGB § 812

Der Eigentümer eines Grundstücks, der öffentlich-rechtlich durch eine Baulast gebunden ist, kann gegen den Baulastbegünstigten, der das Grundstück baulastgemäß, aber ohne zivilrechtlichen Rechtsgrund nutzt, einen Bereicherungsanspruch wegen unbefugter Inanspruchnahme seines Eigentums haben. Die Baulast selbst stellt keinen Rechtsgrund für die Nutzung dar (Fortführung von BGHZ 88, 97).

BGH, Urt. v. 19. April 1985 - V ZR 152/83 - OLG Zweibrücken

LG Kaiserslautern

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 152/83

URTEIL

Verkündet am: 19. April 1985

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Wohnungseigentümer des Anwesens K [REDACTED] - A [REDACTED]
Straße [REDACTED], Ka [REDACTED], nämlich

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Ernst Ki [REDACTED], A [REDACTED] weg [REDACTED], Ka [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED]

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](#)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 17. Mai 1983 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger sind Wohnungseigentümer einer von der Firma A-Bau GmbH & Co. KG (im folgenden: A-Bau) errichteten und dann veräußerten Anlage an der K-Ad-Strasse in Ka (Haus Nr. 1/3/5 Flurstück-Nr. 7). Die mit einem Mietwohngebäude bebauten Nachbargrundstücke (Haus Nr. 7/9/11 Flurstück-Nr. 5 und 6) gehören dem Beklagten. Auf diesen Grundstücken und dem der Kläger befindet sich eine Tiefgarage mit Stellplätzen für die Kläger und die Mieter des Beklagten. Sie hat eine gemeinsame Zufahrt, die auf dem Grundstück der Kläger liegt. In einer schriftlichen Vereinbarung vom 7. Juni 1979 zwischen dem Beklagten und der A-Bau ist u.a. folgendes geregelt:

- "2. Für die Tiefgarage, die durch A-Bau genutzt wird, auf der Parzelle 7, wird den Nutzern der Tiefgarage Ki ein Durchfahrtsrecht eingeräumt, da eine Zufahrt von der Straße zur Tiefgarage Ki nur über die Tiefgarage A möglich ist (Auflage des Bebauungsplanes).

Die Kosten für die Zufahrtsrampe zwischen Straßenanschluß und Eingang Tiefgarage A werden im Verhältnis der durch diese Zufahrtsrampe erschlossenen Stellplätze aufgeteilt. Das Verhältnis ist derzeit 61 (Ki) zu 32 (A-Bau).

Die Durchfahrt wird gemäß einer von Herrn A zu fertigenden Skizze auf kürzest möglicher Strecke erfolgen.

3. Die Unterhaltungskosten für die Zufahrtsrampe sowie für die Verkehrsfläche werden ebenfalls im Verhältnis 61 : 32 zukünftig umgelegt.

In der Tiefgarage A verläuft die Grundstücksgrenze so, daß in dieser Tiefgarage sowohl Einstellplätze Ki wie auch A angeordnet sind.

Die Verwaltung der Tiefgarage A auf der Parzelle 7 erfolgt durch den Verwalter der Eigentumsanlage A-Bau. Die laufenden Kosten für diese Tiefgarage werden im Verhältnis der Belegung dieser Tiefgarage aufgeteilt und durch die Verwaltung dieser Tiefgarage Ki jährlich bekanntgegeben. Das Verhältnis beträgt 32 : 61."

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Ka wurde am 16. Januar 1980 folgende Baulast eingetragen:

"Als Eigentümer der Grundstücke Flurstücke Nr. 5, 6 und 7 in Ka K-Ad-Straße, übernehmen Herr Ernst Wilhelm Ki und die Firma A-Bau GmbH & Co. KG. jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung (Baulast), daß die o.gen. Grundstücke für die Dauer ihrer Bebauung als Grundstückseinheit im Sinne des § 15 (3) LBauO zusammengefaßt bleiben."

In den Kaufverträgen der Kläger mit der A-Bau wird darauf hingewiesen, daß bezüglich der Tiefgarage Baulasten eingetragen sind, die "bestehen bleiben". In einer den Klägern übergebenen Baubeschreibung ist die durch Baulast geregelte Zufahrt zur Tiefgarage in dem Nachbargebäude Haus Nr. 7/9/11 erwähnt.

Die Kläger verlangen vom Beklagten aus ungerechtfertigter Bereicherung oder unter dem Gesichtspunkt einer Notwegrente Zahlung einer Entschädigung für die Tiefgaragenzufahrt. Sie haben beantragt, den Beklagten zur Zahlung einer Jahresrente (in zweiter Instanz: 3 954,15 DM) auf die Dauer von 100 Jahren, hilfsweise ihres kapitalisierten Wertes (in der zweiten Instanz: 78 481,60 DM) zu verurteilen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Klageanträge weiter; der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf Zahlung einer Notwegrente nach § 917 Abs. 2 BGB. Vor Entstehung des Notwegrechts muß keine Rente bezahlt werden. Nach § 917 Abs. 1 BGB kann der Eigentümer des notleidenden Grundstücks einen Notweg verlangen. Dieses Verlangen ist Tatbestandsmerkmal für das Entstehen der Duldungs- und damit auch der Renten-

zahlungspflicht. Der Senat folgt insoweit der herrschenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur (so wohl schon das Senatsurt. v. 28. Mai 1976, V ZR 195/74, BGB LM § 917 Nrn. 12/13; vgl. auch RGZ 87, 424, 425; BGB-RGRK 12. Aufl. § 917 Rdn. 9 und Rdn. 21; Erman/Hagen, BGB 7. Aufl. Rdn. 4 und 6; Jauernig, BGB 3. Aufl. § 917 Anm. 1 und Anm. 2; Palandt/Bassenge, BGB 44. Aufl. § 917 Anm. 2 d und Anm. 5; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 917 Rdn. 13 und 18; Staudinger/Beutler, BGB 12. Aufl. Rdn. 26 m.w.N. und Rdn. 44; Westermann, Sachenrecht 5. Aufl. 1969 § 65 III 1; Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Aufl. § 56 II 1; Meisner/Stern/Hodes/Dehner, Nachbarrecht im Bundesgebiet 6. Aufl. § 27 II 1 und II 4 m.w.N.; a.A. MünchKomm/Säcker § 917 Rdn. 19 und Rdn. 39). Für sie spricht schon der Wortlaut von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB. Wenn eine gerichtliche Feststellung nach § 917 Abs. 1 Satz 2 BGB nur "erforderlichenfalls" durch Urteil erfolgt, so setzt dies auch voraus, daß nach einem Verlangen des Berechtigten eine Einigung zwischen den Nachbarn gescheitert ist. Eine Duldungspflicht, die ohne vorheriges Verlangen entstehen würde, ist weder erforderlich noch dem Eigentümer des "belasteten" Grundstücks zuzumuten.

Im vorliegenden Fall hat der Beklagte ein Notwegrecht nicht verlangt. Seine Mieter nehmen die Zufahrt zur Tiefgarage aufgrund der Baulast in Anspruch, die Kläger selbst halten sich nach ihren Ausführungen in der Revision "öffentlich-rechtlich" für verpflichtet, die Tiefgaragenzufahrt auch für den Beklagten offenzuhalten und erheben "in Erkenntnis der öffentlich-rechtlich gegebenen Rechtslage" keine Abwehransprüche. Es kann deshalb offen bleiben, ob für die Tiefgarage auf dem Grundstück des Beklagten eine Zugangsnot besteht.

II.

Die Kläger stützen ihren Klageanspruch auch auf § 812 Abs. 1 in Verbindung mit § 818 Abs. 2 BGB.

1. Sie sehen den bereicherungsrechtlich relevanten Vorgang primär in der Bestellung der Baulast, die sich einerseits als Beschränkung ihres Eigentums, andererseits als Vermögenmehrung für den Beklagten auswirke. Demgemäß berechnen sie ihren Zahlungsanspruch in Anlehnung an die Grundsätze einer Notwegrente als Bruchteil des Wertes der nach ihrer Auffassung "vom Zufahrtsrecht erfaßten" Grundstücksfläche, mit der Behauptung, die Restnutzungsdauer der Zufahrt betrage mindestens noch 100 Jahre. Unter diesem Blickwinkel hat das Berufungsgericht einen Bereicherungsanspruch der Kläger zutreffend verneint.

Nach dem Inhalt des Baulastenverzeichnisses besteht hier die Baulast darin, daß die Flurstücks-Nrn. 5, 6 (Grundstücke des Beklagten) und 7 (Grundstück der Kläger) "für die Dauer ihrer Bebauung als Grundstückseinheit im Sinne des § 15 (3) LBauO zusammengefaßt bleiben". Zwar kommt dem Baulastenverzeichnis und seinen Eintragungen (§ 121 Abs. 1 LBauO RhPf) nur deklaratorische Bedeutung zu, der Umfang der Baulast richtet sich nach der für ihre Entstehung maßgeblichen Verpflichtungserklärung (BGHZ 79, 201, 208 m.w.N.; Stich/Sayn/Gabelmann, LBauO RhPf § 120 Rdn. 21 und 34). Es ist aber davon auszugehen, daß diese mit dem Inhalt des Baulastenverzeichnisses übereinstimmt, da die Parteien nichts Gegenteiliges vortragen. Zweifelhafte ist schon, ob diese baurechtlich gewährleistete Grundstückseinheit und die daraus folgende öffentlich-rechtliche Pflichtenlage (§ 120 Abs. 1 LBauO RhPf) als

Ausgangspunkt einer Baugenehmigung für die Errichtung "eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken" (§ 15 Abs. 3 LBauO RhPf) in der Hand des Baulastbegünstigten überhaupt als Bereicherungsgegenstand ("etwas" im Sinne von § 812 Abs. 1 BGB) angesehen werden kann. Diese Frage kann jedoch offenbleiben, denn jedenfalls erlangte der Beklagte insoweit nichts "auf Kosten" der Kläger, weil eine etwaige Vermögensverschiebung durch Bestellung der Baulast nicht zwischen den Klägern und dem Beklagten, sondern - schon vor dem Eigentumserwerb der Kläger - zwischen A-Bau und dem Beklagten stattfand. Nach den unangefochtenen Feststellungen des Berufungsgerichts gab die A-Bau die Verpflichtungserklärung bereits vor dem Abschluß der Kaufverträge mit den Klägern vor der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ab. Damit entstand die Baulast. Die Kläger erwarben Wohnungseigentum, das öffentlich-rechtlich im Sinne der Baulast gebunden war (vgl. auch § 120 Abs. 1 Satz 2 LBauO RhPf), der Beklagte erlangte seine Stellung als Baulastbegünstigter (vgl. § 120 Abs. 3 Satz 3 LBauO RhPf) jedenfalls nicht auf Kosten der Kläger. Es kann deshalb auch auf sich beruhen, ob die Baulastbestellung als "Leistung" der A-Bau gegenüber dem Beklagten angesehen werden könnte, mit der Folge, daß insoweit grundsätzlich nur in diesem Verhältnis ein Bereicherungsausgleich in Betracht käme (BGHZ 40, 272, 278; 58, 184, 188; 69, 186, 189).

2. Das Berufungsgericht übersieht jedoch, daß die Kläger einen bereicherungsrechtlich relevanten Vorgang auch in der fortwährenden Benutzung der auf ihrem Grundstück liegenden Tiefgaragezufahrt durch die Mieter des Beklagten sehen und einen Bereicherungsanspruch wegen dieser tatsächlich in Anspruch genommenen Nutzung ihres

Eigentums geltend machen. Ein solcher Anspruch kommt hier in Betracht (vgl. etwa BGHZ 20, 270, 275; 22, 395, 400), ist jedoch aus verschiedenen Gründen noch nicht zur Entscheidung reif.

Die Baulast ist kein Rechtsgrund für eine unentgeltliche Inanspruchnahme der Tiefgaragenzufahrt durch die Mieter des Beklagten. Aus der Tatsache, daß die baulastbetroffenen Grundstücke bauordnungsrechtlich als Einheit zu behandeln sind, die Stellplatzverpflichtung (vgl. § 71 Abs. 2 LBauO RhPf) durch eine einheitliche Tiefgarage erfüllt wird, zu der es nur eine Zufahrt gibt, mag sich öffentlich-rechtlich ergeben, daß diese Zufahrt allen befugten Benutzern der Tiefgarage offen stehen muß, mit der Folge, daß die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich diesen Inhalt der Baulast im Wege einer Ordnungsverfügung durchsetzen könnte (vgl. OVG Lüneburg NJW 1984, 380). Privatrechtlich gewährt indessen die Baulast dem dadurch Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie den Eigentümer, die Nutzung zu dulden. Der Senat hat dies für eine durch Baulast begründete Stellplatzverpflichtung mit notwendigem Geh- und Fahrweg bereits entschieden (BGHZ 88, 97, 99 ff). Im vorliegenden Fall gilt nichts anderes.

Auch wenn nur die Mieter des Beklagten die Tiefgaragenzufahrt nutzen, kann der Beklagte Bereicherungsschuldner sein, wenn er "in sonstiger Weise" (sog. Eingriffskondiktion) etwas auf Kosten der Kläger erlangt. Die sogenannte Unmittelbarkeit der Vermögensverschiebung (vgl. BGH Urt. v. 31. März 1977, VII ZR 336/75, NJW 1977, 1287) dient nach heutiger Auffassung u.a. dazu, die Parteien der Nichtleistungskondiktion festzulegen und die

Herausgabeverpflichtung auf den durch den Eingriff unmittelbar Begünstigten zu beschränken (vgl. Erman/Westermann, BGB 7. Aufl. § 812 Rdn. 64; MünchKomm/Lieb § 812 Rdn. 16 - 18; Jauernig/Schlechtriem, BGB 3. Aufl. § 812 Anm. II 1 d; Palandt/Thomas, BGB 44. Aufl. § 812 Anm. 5, insbesondere unter B). Unmittelbar begünstigt aus der Nutzung der Tiefgaragenzufahrt ist der Beklagte, wenn er die Tiefgaragenplätze vermietet hat und auch die hierfür nötige Zufahrt schuldet. Sein Vermögensvorteil besteht dann in den ersparten Aufwendungen für die möglicherweise unberechtigte Nutzung des Eigentums der Kläger. Ihr etwaiger Anspruch daraus läßt sich allerdings nicht nach einem Bruchteil des Wertes der in Anspruch genommenen Zufahrtsfläche berechnen.

Das Berufungsgericht hat sich jedoch bislang nicht mit der Frage befaßt, ob im Verhältnis der Parteien ein schuldrechtlicher Rechtsgrund für die Nutzung der Tiefgaragenzufahrt besteht. Zu prüfen wird sein, ob sich die Vereinbarung zwischen der A-Bau und dem Beklagten vom 7. Juni 1979 als Mietvertrag über die Zufahrtsfläche darstellt, in den die Kläger nach § 571 oder § 578 BGB eingetreten sein könnten. Unabhängig davon könnte sich unter Umständen im Wege der Auslegung aus den Kaufverträgen zwischen der A-Bau und den Klägern ergeben, daß diese eine schuldrechtlich vereinbarte Nutzungsberechtigung hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrt übernommen haben.

Zur Höhe eines etwaigen Bereicherungsanspruchs wird das Berufungsgericht berücksichtigen müssen, daß aus der Tatsache einer einheitlichen Tiefgarage (auf einer öffentlich-rechtlichen Grundstückseinheit) nicht

nur der Beklagte durch Nutzung der Zufahrt Vorteile zieht, sondern auch die Kläger Vorteile daraus haben. Nach dem Vortrag des Beklagten sollen sie insbesondere sein Grundstück auch dafür in Anspruch nehmen, um auf ihre Tiefgaragenplätze zu gelangen.

Da mithin weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, das auch über die Kosten des Revisionsverfahrens zu entscheiden haben wird.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Lambert-Lang