

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 153/72

URTEIL

Vorkündet am

21. Juni 1974
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Horst W [REDACTED] in G [REDACTED]
bei M [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

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

g e g e n

1. den Kraftfahrzeugmeister Anton S [REDACTED],
2. die Ehefrau Maria S [REDACTED] geb. M [REDACTED],
beide in G [REDACTED] bei M [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]-

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Juni 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Bayerischen Oberlandesgerichts München vom 27. Juni 1972 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte war Eigentümer eines Grundstücks an der M- und W-straße in M-P. Dort plante er 1967 die Errichtung von fünf großen Wohngebäuden (A bis E); die drei mittleren (B, C und D) sollten mit Eigentumswohnungen auf einem durch Vermessung neu zu bildenden Grundstück erstellt werden, während die beiderseits verbleibenden Teilflächen mit je einem Mietwohnhaus (A und E) bebaut werden sollten; eine Tiefgarage war mit 65 Boxen auf dem mittleren und mit weiteren 8 Boxen auf dem Grundstück E vorgesehen. Nachdem der Beklagte eine entsprechende Teilungserklärung (§ 8 WEG) abgegeben hatte, ließ er die ursprüngliche Grundfläche in der Weise neu vermessen, daß drei selbständige Grundstücke mit den Flurnummern

- 3 -

2063 (Häuser B, C und D), 2063/3 (Haus A) und 2063/4 (Haus E) entstanden; das mittlere Grundstück teilte er nach Maßgabe der genannten Erklärung in Miteigentumsanteile auf, wobei mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer Wohnung oder an sonstigen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden war. Die neu gebildeten Grundstücke sowie die geschilderte Aufteilung des mittleren wurden am 20. August 1968 in das Grundbuch eingetragen.

Inzwischen hatte der Beklagte mit einer Anzahl von Interessenten notarielle Kaufverträge über Eigentumswohnungen (oder sonstige Räume) abgeschlossen, darunter auch mit den klagenden Eheleuten. Diese kauften am 26. Januar 1968 einen Miteigentumsanteil von 12,80/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an einer im Haus B zu erstellenden Wohnung; zu ihren Gunsten wurde am 16. Februar 1968 eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Der Beklagte blieb Eigentümer der beiden flankierenden Grundstücke 2063/3 und 2063/4, von denen er dann - im Zuge der Erstellung der gesamten Anlage (Häuser A, B, C, D und E, nebst Tiefgarage) - das erste (A) wie vorgesehen mit einem Mietwohnhaus bebaute, während er auf dem zweiten (E) anstelle eines solchen Hauses ein Hotelgebäude errichtete.

In notarieller Urkunde vom 16. Juli 1968 erklärte der Beklagte, bei Anlegung der Tiefgarage habe er von dem Hotelgrundstück 2063/4 aus eine etwa 20 qm große Teilfläche des mittleren Grundstücks 2063 "über-



baut", und deshalb bestelle er an diesem für den jeweiligen Eigentümer des Hotelgrundstücks eine Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der Überbau unentgeltlich zu dulden und dauernd auf dem dienenden Grundstück zu belassen sei; die Dienstbarkeit wurde am 20. August 1968 in das Grundbuch eingetragen. Ferner bewilligte der Beklagte am 1. August 1968 zu Lasten des mittleren Grundstücks 2063 die Eintragung von Grunddienstbarkeiten für die jeweiligen Eigentümer der Nachbargrundstücke 2063/3 und 2063/4 zur Sicherung von Benutzungsrechten, die er am 3. Mai 1968, als die Neuvermessung noch ausstand, diesen Eigentümern eingeräumt hatte; sie sollten hiernach berechtigt sein, bestimmte Teile der Oberfläche des dienenden Grundstücks mit (noch zu errichtenden) Parkplätzen unentgeltlich zum Abstellen von Personenkraftwagen zu benutzen; der Grundbucheintrag dieser Dienstbarkeiten geschah am 21. November 1968.

Nachdem die Kläger am 1. Oktober 1968 den gekauften Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, aufgelassen erhalten hatten, wurden sie am 26. März 1969 auf einem besonderen Grundbuchblatt als Wohnungseigentümer eingetragen, unter gleichzeitiger Übertragung der Auflassungsvormerkung sowie der den Überbau und die PKW-Stellplätze betreffenden Grunddienstbarkeiten auf dieses Grundbuchblatt. Die Auflassungsvormerkung wurde am 8. April 1969 gelöscht.

Die Kläger begehren, indem sie sich auf den Kaufvertrag der Parteien berufen, die Verurteilung des Beklagten, die Grunddienstbarkeiten aufzugeben und deren Löschung zu bewilligen. Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Der Streit um die Grunddienstbarkeiten ist, wie das angefochtene Urteil zutreffend darlegt, im Wege des Zivilprozesses auszutragen (§ 13 GVG) und nicht etwa nach Maßgabe der §§ 43 ff WEG vor den Gerichten der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Zwar gehört der Beklagte, da er nach seiner unbestrittenen Darstellung 12 Wohnungen auf dem Grundstück Nr. 2063 für sich behalten hat, mit zum Kreise der Wohnungseigentümer (§ 1 WEG). Aber nicht in dieser Eigenschaft wird er hier in Anspruch genommen, sondern das Klagebegehren richtet sich gegen ihn als Vertragspartner der Kläger und als Eigentümer der beiden Nachbargrundstücke Nr. 2063/3 und 2063/4. Es geht also im vorliegenden Verfahren um keine "Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander", die sich aus ihrer Gemeinschaft oder aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben haben (§ 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG).

2. Das Berufungsgericht bejaht die Befugnis der Kläger, ihre Ansprüche auf materiellrechtliche Aufhebung der Grunddienstbarkeiten (§ 875 BGB) und formelle Erteilung der Löschungsbewilligung (§ 19 GBO) als einzelne Miteigentümer mit Wirkung zugleich für die übrigen an der Wohnungseigentümergeinschaft Beteiligten gerichtlich geltend zu machen, und es erachtet die Klage auch für begründet: Die Dienstbarkeiten seien vom Beklagten, der im Zeitpunkt ihrer Eintragung Eigentümer sowohl der beiden herrschenden Grundstücke 2063/3 und 2063/4 als auch des dienenden Grundstücks 2063 gewesen sei, rechtswirksam begründet worden; die - zu Unrecht gelöschte und daher weiter geltende - Auflassungsvormerkung habe wegen ihrer bloß relativen Wirkung (§ 883 Abs. 2 BGB) keine Grundbuch-Unrichtigkeit zur Folge gehabt. Schuldrechtlich sei jedoch der Beklagte als Verkäufer nach § 434 BGB verpflichtet, den Klägern den verkauften Gegenstand frei von Rechten Dritter zu verschaffen, und er müsse, da zwischen den Parteien vertraglich nichts Abweichendes vereinbart worden sei, die Dienstbarkeiten wieder aufgeben und im Grundbuch löschen lassen.

Hiergegen wendet sich die Revision. Nach ihrer Meinung hätte, obgleich die Dienstbarkeiten im Kaufvertrag der Parteien vom 26. Januar 1968 unter den von den Klägern zu übernehmenden Grundstücksbelastungen nicht mit aufgeführt, sondern erst nach Vertragsabschluß einseitig vom Beklagten bestellt worden seien, der Klage trotzdem nicht stattgegeben werden dürfen.

a) Aufhebung und Löschung der den Überbau betreffenden Grunddienstbarkeit, so macht die Revision geltend, könnten die Kläger nicht verlangen, weil sie das Herübergreifen der unterirdischen Hotelgarage auf das Gelände der Wohnungseigentümer gemäß § 912 Abs. 1 BGB dulden müßten. Diese Vorschrift finde - wie auch das Berufungsgericht selbst in den drei Parallelprozessen der Wohnungseigentümer M■■■■, W■■■■ und P■■■■, jeweils gegen den jetzigen Beklagten, richtig und im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung (Hinweis u.a. auf die Entscheidung des erkennenden Senats in LM BGB § 912 Nr. 9) angenommen habe - entsprechende Anwendung bei sogenanntem Eigengrenzüberbau, und in solchen Fällen kämen schon begrifflich Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, die nach der genannten Vorschrift eine Duldungspflicht des Nachbarn ausschließen, mangels Eingreifens in fremdes Eigentum nicht in Betracht. Im übrigen hätten die Kläger auch nicht behauptet, daß der Überbau vom Beklagten vorsätzlich erstellt worden sei, und das angefochtene Urteil enthalte ebenfalls keine dahingehende Feststellung. Dann fehle es aber für das Klagebegehren, soweit es die den Überbau sichernde Grunddienstbarkeit betreffe, bereits am Rechtsschutzbedürfnis. Die gesetzliche Duldungspflicht würde sich, auch wenn die Klage Erfolg hätte, im Ergebnis nicht ändern; durch das Bestehenbleiben der Dienstbarkeit würden die Kläger nicht stärker beschwert als ohne sie.

Das ist indessen nicht richtig. Einmal würde, sollten die Kläger kraft Gesetzes (§ 912 Abs. 1 BGB) den Über-

bau zu dulden haben und sollte ihnen infolgedessen (vgl. § 1004 Abs. 2 BGB) kein dinglicher Beseitigungsanspruch nach §§ 1011, 1004 BGB zustehen, dies nicht ausschließen, daß sie auf Grund des Vertragsverhältnisses der Parteien, also schuldrechtlich, Beseitigung verlangen könnten; das verkennt die Revision, soweit sie geltend macht, auf vertragliche Ansprüche der Kläger komme es angesichts der Duldungspflicht aus § 912 Abs. 1 BGB nicht an. Vor allem aber wird, selbst wenn die Kläger kein irgendwie geartetes Recht darauf hätten, daß der übergebaute Garagenteil wieder vom Grundstück der Wohnungseigentümer entfernt wird, dadurch der Streit um das rechtliche Schicksal der Grunddienstbarkeit nicht berührt. Könnten sich die Kläger gegen das Weiterbestehen des Überbaues als solchen nicht mit Erfolg zur Wehr setzen, so besagt das nicht, daß sie auch die Dienstbarkeit, deren Bestellung und Eintragung laut tatrichterlicher Vertragsauslegung den Abmachungen der Parteien zuwiderlief, widerspruchslös hinzunehmen und sich mit ihrem Weiterbestehen abzufinden hätten. Ihre Aufhebung und Löschung können sie vielmehr auf jeden Fall fordern. Im Grundbuch eingetragene Belastungen beeinträchtigen erfahrungsgemäß den Verkehrswert des betreffenden Grundstücks, so daß schon deshalb der Einwand nicht zutrifft, nach erfolgreicher Durchsetzung dieses Anspruchs stünden die Kläger und die übrigen Miteigentümer nicht günstiger da als zuvor. Auch ist dann der Beklagte, was die Revision übersieht, möglicherweise gemäß § 912 Abs. 2 BGB zur Zahlung einer Geldrente verpflichtet, während er, wenn die Dienstbarkeit bestehen bliebe, den Überbau "unentgeltlich" auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer belassen dürfte.

b) Daß die Bestellung und Eintragung der Parkplatz-Dienstbarkeiten mit der vertraglichen Pflicht des Beklagten zur Verschaffung lastenfreien Miteigentums (§ 434 BGB) nicht vereinbar war, räumt auch die Revision ein. Soweit sie aber geltend macht, ungeachtet dessen könnten die Kläger aus dem Grunde keine Aufgabeerklärung und Löschungsbewilligung verlangen, weil dem einzelnen Wohnungseigentümer - wie das Berufungsgericht in den erwähnten drei Parallelprozessen M■■■■■, W■■■■■ und P■■■■■, jeweils gegen den jetzigen Beklagten, entschieden habe - kein Anspruch auf Beseitigung der bisher angelegten Kraftwagen-Stellplätze zustehe, deren Benutzung dinglich gesichert werden soll, unterliegt sie dem gleichen Rechtsirrtum wie hinsichtlich der Überbau-Dienstbarkeit (vgl. oben zu a): Wenn die Kläger in der Tat keine rechtliche Möglichkeit haben sollten, das weitere Verbleiben der Stellplätze auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer zu verhindern, brauchen sie jedenfalls keine vertragswidrig eingetragenen dinglichen Belastungen zu dulden. Der Beklagte muß daher - ohne daß es hier eine Rolle spielt, ob die Klage auf Parkplatzbeseitigung in jenen anderen Prozessen mit Recht abgewiesen worden ist - die streitigen Dienstbarkeiten aufgeben und im Grundbuch löschen lassen. Für die Durchsetzung dieses im Verhältnis zwischen den Parteien begründeten Anspruchs kommt es entgegen der Meinung der Revision nicht darauf an, ob einige andere Wohnungseigentümer auf Grund ihrer eigenen vertraglichen Beziehungen zum Beklagten verpflichtet sein mögen, den Parkplatz auf dem gemeinschaftlichen Grundstück zu dulden.

Ebensowenig scheitert der eingeklagte Löschan-
spruch daran, daß nach rechtskräftiger Verurteilung
des Beklagten die Dienstbarkeiten nicht bloß auf dem
Grundbuchblatt der Kläger (§ 7 WEG), sondern zugleich
auf denen aller übrigen Wohnungseigentümer gelöscht
werden müssen. Das folgt, wie das angefochtene Urteil
zutreffend ausführt, aus der Rechtsnatur der Dienst-
barkeiten, die das gemeinschaftliche Grundstück in
seiner Gesamtheit und nicht das einzelne Wohnungseigen-
tum als solches belasten (Weitnauer/Wirths, WEG 4. Aufl.
§ 7 Anm. 16; vgl. § 4 Grundbuchverordnung zum WEG). Aber
diese über die Prozeßbeteiligten hinausgehende Urteils-
wirkung verwehrt es den Klägern nicht, ihr vertrag-
liches Recht auf lastenfreie Eigentumsverschaffung
gegen den Beklagten geltend zu machen.

3. Die Revisionsrügen greifen somit nicht durch.
Da das angefochtene Urteil auch keinen sonstigen
Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten erkennen läßt,
muß die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO
zurückgewiesen werden.

Hill

Mattern

Rothe

Eckstein

Dr. Freitag