

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 161/72

URTEIL

Verkündet 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, Revisionsklägers
und Revisionsbeklagten,

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

g e g e n

den Techniker Ewald P [REDACTED] in M [REDACTED],
K [REDACTED] Straße [REDACTED]

Kläger, Revisionskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [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 des Beklagten gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Bayerischen Oberlandesgerichts München vom 27. Juni 1972 wird zurückgewiesen.

Auf die Revision des Klägers wird, unter Zurückweisung dieses Rechtsmittels im übrigen, das vorgenannte Urteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es die Klage auf Beseitigung der Kraftwagen-Stellplätze abgewiesen hat. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von den bisherigen Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte fünf Sechstel. Die Entscheidung über die restlichen Kosten wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Der Beklagte war Eigentümer eines Grundstücks an der M. F. 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 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 (Garagenplätze) verbunden war. Die neugebildeten 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 und Garagenboxen abgeschlossen, darunter auch mit dem Kläger. Dieser kaufte am 4. Dezember 1967



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



einen Miteigentumsanteil von 19,91/1000 an dem - später gebildeten - Grundstück 2063, verbunden mit dem Sondereigentum an einer im Haus D zu erstellenden Dachgeschoßwohnung, sowie zwei weitere Miteigentumsanteile von je 1,25/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an zwei Tiefgaragenboxen; zu seinen Gunsten wurde am 5. Januar 1968 eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Einige Eigentumswohnungen und Boxen in der Tiefgarage auf dem Grundstück 2063 behielt der Beklagte für sich selbst. Er blieb auch 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 "überbaut", 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 beiden 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 der Kläger am 24. September 1968 die gekauften Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den beiden Tiefgaragenboxen, aufgelassen erhalten hatte, wurde er am 26. März 1969 auf einem besonderen Grundbuchblatt als Wohnungs- und Teileigentümer eingetragen, unter gleichzeitiger Übertragung der Auflassungsvormerkung sowie der den Überbau und die PKW-Stellplätze betreffenden Grunddienstbarkeiten auf dieses Grundbuchblatt. Im Juni 1969 ließ der Beklagte die Stellplätze auf dem Wohnungseigentümergrundstück 2063 anlegen, und zwar 22 vor dem Haus D, während von den an anderer Grundstücksstelle vorgesehenen nur ein Teil hergestellt wurde.

Der Kläger begehrt, indem er sich auf den Kaufvertrag vom 4. Dezember 1967 und sein Miteigentum an dem Grundstück 2063 beruft, die Verurteilung des Beklagten, die Grunddienstbarkeiten aufzugeben und ihre Löschung zu bewilligen, ferner den Tiefgaragen-Überbau sowie die erwähnten 22 PKW-Stellplätze zu beseitigen. Das Landgericht hat die Klage, soweit sie auf Beseitigung des Überbaues gerichtet war, abgewiesen und ihr im übrigen stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten

hat das Oberlandesgericht, unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen, auch den Klageanspruch auf Beseitigung der Stellplätze abgewiesen. Die Anschlußberufung des Klägers ist zurückgewiesen worden. Gegen dieses Urteil haben beide Parteien die vom Berufungsgericht zugelassene Revision eingelegt. Der Beklagte erstrebt nach wie vor die vollständige Abweisung der Klage. Der Kläger verfolgt seine Beseitigungsansprüche weiter. Jede Partei beantragt außerdem die Zurückweisung der gegnerischen Revision.

Entscheidungsgründe

1. Der Streit um die Grunddienstbarkeiten, den Tiefgaragen-Überbau und die Kraftwagen-Stellplätze 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 sowie eine Anzahl Boxen in der dortigen Tiefgarage für sich behalten hat, mit zum Kreise der Wohnungs- und Teileigentümer (§ 1 Abs. 2 und 3 WEG). Aber nicht in dieser Eigenschaft wird er hier in Anspruch genommen, sondern das Klagebegehren richtet sich gegen ihn als Vertragspartner des Klägers 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. Hinsichtlich der Grunddienstbarkeiten ist der Kläger in den Vorinstanzen mit seinen Ansprüchen auf materiellrechtliche Aufhebung (§ 875 BGB) und formelle Löschungsbewilligung (§ 19 GBO) erfolgreich geblieben. Das Berufungsgericht hält ihn für befugt, als einzelner Miteigentümer diese Ansprüche mit Wirkung zugleich für die übrigen an der Wohnungseigentümergeinschaft Beteiligten gerichtlich geltend zu machen, und es erachtet die Klage insoweit 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 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, dem Kläger 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 des Beklagten. Nach ihrer Meinung hätte, obgleich die Dienstbarkeiten im Kaufvertrag der Parteien vom 4. Dezember 1967 unter den vom Kläger zu übernehmenden Grundstücksbelastungen

nicht mit aufgeführt, sondern erst nach Vertragsabschluß einseitig vom Beklagten bestellt worden seien, der Klage trotzdem nicht stattgeben dürfen.

a) Aufhebung und Löschung der den Überbau betreffenden Grunddienstbarkeit, so macht die Revision geltend, könne der Kläger nicht verlangen, weil er das Herübergreifen der unterirdischen Hotelgarage auf das Gelände der Wohnungseigentümer gemäß § 912 Abs. 1 BGB dulden müsse. Diese Vorschrift finde - wie auch das angefochtene Urteil in anderem Zusammenhang richtig und im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung (Hinweis u.a. auf die Entscheidung des erkennenden Senats in IM BGB § 912 Nr. 9) ausgeführt 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. 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 werde der Kläger nicht stärker beschwert als ohne sie.

Das ist indessen nicht richtig. Einmal würde, sollte der Kläger kraft Gesetzes (§ 912 Abs. 1 BGB) den Überbau zu dulden haben und ihm infolgedessen (vgl. § 1004 Abs. 2 BGB) kein dinglicher Beseitigungsanspruch nach §§ 1011, 1004 BGB zustehen, dies nicht ausschließen, daß er auf Grund des Vertragsverhältnisses der Parteien,

also schuldrechtlich, Beseitigung verlangen könnte; das
verkennt die Revision, soweit sie geltend macht, auf
vertragliche Ansprüche des Klägers komme es angesichts
der Duldungspflicht aus § 912 Abs. 1 BGB nicht an. Vor
allem aber wird, selbst wenn der Kläger kein irgendwie
geartetes Recht darauf hätte, daß der übergebaute Garagen-
teil wieder vom Grundstück der Wohnungseigentümer ent-
fernt wird, dadurch der Streit um das rechtliche Schicksal
der Grunddienstbarkeit nicht berührt. Könnte sich der
Kläger gegen das Weiterbestehen des Überbaues als solchen
nicht mit Erfolg zur Wehr setzen, so besagt das nicht,
daß er auch die Dienstbarkeit, deren Bestellung und
Eintragung laut tatrichterlicher Vertragsauslegung den
Abmachungen der Parteien zuwiderlief, widerspruchslos
hinzunehmen und sich mit ihrem Weiterbestehen abzufinden
hätte. Ihre Aufhebung und Löschung kann er 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 der Kläger und die übrigen
Miteigentümer nicht günstiger da als zuvor. Auch ist
dann der Beklagte, was die Revision übersieht, möglicher-
weise gemäß § 912 Abs. 2 BGB zur Zahlung einer Geld-
rente 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 Be-
klagten zur Verschaffung lastenfreien Miteigentums

(§ 434 BGB) nicht vereinbar war, räumt auch die Revision ein. Soweit sie aber geltend macht, ungeachtet dessen könne der Kläger aus dem Grunde keine Aufgabeerklärung und Löschungsbewilligung verlangen, weil das Berufungsgericht ihm als einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Beseitigung der 22 Kraftwagen-Stellplätze, deren Benutzung dinglich gesichert werden soll, ausdrücklich aberkannt habe, unterliegt sie dem gleichen Rechtsirrtum wie hinsichtlich der Überbau-Dienstbarkeit (vgl. oben zu a): Wenn der Kläger in der Tat keine rechtliche Möglichkeit haben sollte, das weitere Verbleiben der Stellplätze auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer zu verhindern, braucht er jedenfalls keine vertragswidrig eingetragenen dinglichen Belastungen zu dulden. Der Beklagte muß daher - ohne daß es in diesem Zusammenhang eine Rolle spielt, ob die Klage auf Parkplatzbeseitigung mit Recht abgewiesen worden ist (darüber unten zu 3 b) - 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 Löschungsanspruch daran, daß nach rechtskräftiger Verurteilung des Beklagten die Dienstbarkeiten nicht bloß auf dem Grundbuchblatt des Klägers (§ 7 WEG), sondern zugleich auf denen aller übrigen Wohnungseigentümer gelöscht werden müssen. Das folgt, wie das angefochtene Urteil zutreffend ausführt,

aus der Rechtsnatur der Dienstbarkeiten, die das gemeinschaftliche Grundstück in seiner Gesamtheit und nicht das einzelne Wohnungseigentum als solches belasten (Weitnauer/Wirths, WEG 4. Aufl. § 7 Anm. 16; vgl. § 4 Grundbuchverfügung zum WEG). Aber diese über die Prozeßbeteiligten hinausgreifende Urteilswirkung verwehrt es dem Kläger nicht, sein vertragliches Recht auf lastenfreie Eigentumsverschaffung gegen den Beklagten geltend zu machen.

c) Hiernach erweist sich die Revision des Beklagten als unbegründet.

3. Der Kläger bekämpft mit seiner Revision die Abweisung der Ansprüche auf Beseitigung des Tiefgaragen-Überbaues und der Kraftwagen-Stellplätze.

a) Daß er den Überbau dulden müsse und daher trotz seines Miteigentums am überbauten Grundstück keinen dinglichen Anspruch nach §§ 1011, 1004 Abs. 1 BGB habe, hat das Oberlandesgericht aus § 912 Abs. 1 BGB gefolgert, der bei Eigengrenzüberbau entsprechend anwendbar sei; ein hiervon unabhängiger vertraglicher Anspruch, der - abweichend vom Landgericht - nicht nach Kauf-, sondern nach Werklieferungsgrundsätzen zu beurteilen und infolgedessen auf Mängelbeseitigung gerichtet wäre (§§ 651 Abs. 1, 633 Abs. 2 Satz 1 BGB), führe ebenfalls nicht zum Erfolg, weil unter den vorliegenden besonderen Umständen die Beseitigung des Überbaues einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde (§ 633 Abs. 2 Satz 2 BGB). Die Revision beanstandet, daß das Berufungsgericht in der

Person des Beklagten, weil er bei Errichtung der Tiefgarage noch als Eigentümer auch des überbauten Grundstücks eingetragen gewesen sei, die Möglichkeit eines Vorsatzes im Sinne von § 912 Abs. 1 BGB verneint habe. Ihm seien, so macht sie geltend, in seiner Eigenschaft als planender Architekt und Bauherr die neuen Grundstücksgrenzen, die sich bei der Vermessung ergeben mußten, bekannt gewesen, und er habe auf Grund des Vertragsverhältnisses der Parteien die Pflicht gehabt, zugleich die Vermögensinteressen des Klägers wahrzunehmen. Wenn er stattdessen noch kurz vor Stellung der Eigentumsumschreibungsanträge den "tatsächlichen Akt eines Überbaues" vorgenommen habe, liege darin ein Vertragsbruch sowie ein Verstoß gegen § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 266 StGB, und das wiederum habe zur Folge, daß eine Duldungspflicht des Klägers entfalle.

Die Rüge dringt nicht durch. Inwieweit bei Bebauung eines einheitlichen, noch ungeteilten Grundstücks (also nicht zweier, im Eigentum derselben Person stehender Nachbargrundstücke) von "Eigengrenzüberbau" gesprochen werden kann, mag ebenso dahinstehen wie die weitere Frage, ob im Falle eines Eigengrenzüberbaues, wie das Berufungsgericht angenommen hat, ein Verschulden des Überbauenden im Sinne von § 912 Abs. 1 BGB von vornherein ("begrifflich") ausscheidet (so wohl auch Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht 5. Aufl. § 24 VII Fußn. 147, S. 496, mit weiteren Nachweisen), oder ob vorsätzlicher Überbau vorliegt, wenn der gegenwärtige Eigentümer eines zur Aufteilung vorgesehenen Grundstücks in Kenntnis des späteren, bereits vertraglich festge-

legten Grenzverlaufs unter Verletzung seiner Vertragspflichten bewußt so baut, daß das Gebäude auf beiden Seiten der künftigen Grundstücksgrenze zu stehen kommt (über den Vorsatzbegriff in § 912 BGB und die Bedeutung des Bewußtseins, zu der tatsächlich durchgeführten Bebauung nicht befugt zu sein, vgl. Urteil des Senats vom 22. Dezember 1967, V ZR 150/64, WM 1968, 432, und Meisner/Stern/Hodes, aaO § 24 I 6, S. 473). Denn auch wenn der Kläger nicht kraft Gesetzes zur Duldung des Tiefgaragen-Überbaues verpflichtet sein sollte, könnte er gleichwohl dessen Beseitigung nicht verlangen, weil sie für den Beklagten mit einem unverhältnismäßig großen, ihm billigerweise nicht zuzumutenden Aufwand verbunden wäre. Letzteres stellt das angefochtene Urteil unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse fest, wobei es auch die beiderseitigen Interessen gegeneinander abwägt.

Diese Würdigung läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Allerdings hat das Berufungsgericht sie nicht im Zusammenhang mit den §§ 1011, 1004 BGB vorgenommen, sondern gegenüber einem vertraglichen Mängelbeseitigungsanspruch, den es aus den Vorschriften über den Werklieferungsvertrag herleitet, und es hat seine klageabweisende Entscheidung auf § 633 Abs. 2 Satz 2 BGB gestützt. Aber dieser Vorschrift liegt ein allgemeiner Rechtsgedanke zugrunde, wie er auch in der schadensersatzrechtlichen Bestimmung des § 251 Abs. 2 BGB zum Ausdruck kommt. Danach erweist sich das Verlangen nach Herstellung eines an sich gebotenen Zustandes dann als rechtsmißbräuchlich, wenn ihm der in Anspruch Genommene nur unter unverhält-

nismäßigen, vernünftigerweise nicht zumutbaren Aufwendungen entsprechen könnte. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats, an der festgehalten wird, gilt dieser Grundsatz insbesondere auch für den gesetzlichen Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB (Urteil vom 21. Dezember 1973, V ZR 107/72, WM 1974, 572, 573 = Betrieb 1974, 673). Seiner Anwendung auf den vorliegenden Fall steht unter den hier gegebenen besonderen Umständen nicht entgegen, daß der Beklagte, wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, den streitigen Garagenteil bewußt jenseits der künftigen Grundstücksgrenze erbauen ließ; das Urteil des Senats vom 24. April 1970, V ZR 97/67 (NJW 1970, 1180) betraf einen in den entscheidenden Punkten anders liegenden Sachverhalt.

Der Beklagte ist mithin weder vertraglich noch gesetzlich zur Beseitigung des Überbaues verpflichtet, so daß die Revision des Klägers in diesem Punkt erfolglos bleibt.

b) Soweit der Kläger die Kraftwagen-Stellplätze beseitigt wissen will, geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Beklagte mit ihrer Anlegung gegen den Vertrag der Parteien verstoßen habe, der an der betreffenden Grundstücksstelle eine Rasenfläche vorsehe, und daß der rechtswidrig angelegte Parkplatz auch eine fortdauernde Eigentumsstörung darstelle. Es ist jedoch der Auffassung, der Kläger könne seinen an sich berechtigten Beseitigungsanspruch nicht im Klagewege durchsetzen, weil damit in die Verwaltungsbezugnis der Wohnungseigentümergeinschaft (§§ 20 ff WEG) eingegriffen würde. Nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG sei

die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheitsbeschluß zu regeln. Im vorliegenden Fall fehle es an einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer darüber, wie die streitige Grundstücksfläche gestaltet werden solle; sie werde zudem in den verschiedenen Kaufverträgen keineswegs übereinstimmend als Rasenfläche ausgewiesen, vielmehr sähen Verträge anderer Wohnungseigentümer, die später als der Kläger gekauft hätten, dort bereits die Anlegung des Parkplatzes vor. Bei dieser Sachlage müsse die Entscheidung, ob der jetzige Zustand beizubehalten sei oder nicht, der Eigentümerversammlung vorbehalten bleiben.

Diese Erwägungen rechtfertigen, wie der Revision zuzugeben ist, die klageabweisende Entscheidung nicht, weil sie auf einer Verkennung des Rechtes der einzelnen Wohnungseigentümer beruhen, ihnen persönlich gegenüber Dritten zustehende Ansprüche gerichtlich geltend zu machen. Der Beklagte wird im vorliegenden Prozeß als Kaufvertragspartner des Klägers in Anspruch genommen; daß er selbst mit zum Kreise der Wohnungs- und Teileigentümer gehört, spielt für die Rechtsbeziehungen der Parteien, wie das angefochtene Urteil in anderem Zusammenhang zutreffend ausgeführt hat (vgl. dazu oben Nr. 1), keine Rolle. Da die übrigen Wohnungseigentümer am Rechtsstreit nicht beteiligt sind, wirkt das ergehende Urteil nicht für und gegen sie, sondern allein zwischen den Parteien (§ 325 ZPO; vgl. Weitnauer/Wirths, WEG 4. Aufl. § 13 Anm. 9). Fände gleichwohl die Durchsetzung individueller Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers gegen Dritte stets und, wie das Berufungsgericht ersichtlich annimmt, ohne Rücksicht auf die Rechtsnatur der je-

weils geltend gemachten Forderung in der Befugnis sämtlicher Eigentümer zur gemeinschaftlichen Verwaltung "auch nach außen eine Schranke", so liefe das im Ergebnis darauf hinaus, daß der in Anspruch Genommene sich in jedem Falle erfolgreich mit Einwendungen verteidigen könnte, die ihren Ursprung in den Beziehungen zwischen dem Gläubiger und anderen Personen haben. Das ist, mindestens in dieser allgemeinen Form, nicht richtig.

Nicht abschließend entschieden zu werden braucht hier, ob das Recht des Klägers, gemäß §§ 1011, 1004 BGB, d.h. in seiner Eigenschaft als Miteigentümer, vom Beklagten Beseitigung eines Teiles der Stellplätze zu verlangen, in der vom Berufungsgericht angenommenen Weise durch das Miteigentum der übrigen Gemeinschaftler eingeschränkt sein könnte. Es trifft aber jedenfalls nicht zu, daß ihm auch die gerichtliche Verfolgung schuldrechtlicher Ansprüche, die aus dem Vertragsverhältnis der Parteien hervorgegangen sind, mit Rücksicht auf die Verwaltungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft verwehrt wäre. Die sich aus dieser Befugnis möglicherweise ergebende Beschränkung bei der Durchsetzung solcher Ansprüche gilt, wie der erkennende Senat zu einem vertraglichen Nachbesserungsanspruch ausgeführt hat, nur für das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer (LM WEG § 21 Nr. 1 Bl. 3 = WM 1971, 958, 960), so daß der Beklagte als Außenstehender sich darauf im vorliegenden Prozeß nicht berufen kann. Für seine Pflicht, die vertragswidrig auf dem gemeinschaftlichen Grundstück angebrachte Teerfläche wieder zu entfernen, ist es ohne Belang, falls der Kläger später bei dem Versuch, aus einem zu seinen Gunsten ergangenen rechtskräftigen Urteil gegen den Be-

klagten zu vollstrecken, auf den Widerstand anderer Wohnungseigentümer stoßen sollte, die den gegenwärtigen Zustand beibehalten möchten.

Eine abweichende Beurteilung wäre allenfalls dann geboten, wenn feststünde, daß der Kläger einen ihm zuerkannten Beseitigungsanspruch unter keinen Umständen durchzusetzen vermöchte; denn zu einer Leistung, die unstreitig nicht möglich ist, darf niemand verurteilt werden (BGH LM BGB § 283 Nr. 2; Urteil vom 28. Februar 1974, VII ZR 75/73, NJW 1974, 943, 944; Palandt/Heinrichs, BGB 33. Aufl. § 275 Anm. 8). Diese Voraussetzungen hat der Beklagte jedoch nicht dargetan. Wenn er, wie er behauptet, den streitigen Parkplatz auf lange Jahre unkündbar an eine Brauerei verpachtet haben sollte, schließt das nicht aus, daß er sich mit dieser, um seine vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Kläger erfüllen zu können, gütlich einigt und sie - erforderlichenfalls unter finanziellen Opfern, die ihm bei den gegebenen Umständen zuzumuten wären - zu einer vorzeitigen Lösung des Pachtverhältnisses veranlaßt (vgl. Urteil des Senats vom 11. November 1966, V ZR 191/63, NJW 1967, 246). Ebenso wenig kann den tatrichterlichen Feststellungen entnommen werden, daß die Vollstreckung eines dem Beseitigungsanspruch des Klägers stattgebenden Urteils aus sonstigen Gründen scheitern würde.

c) Läßt sich hiernach die klageabweisende Entscheidung, soweit es um die Beseitigung der Kraftwagen-Stellplätze geht, nicht aufrechterhalten, so vermag indessen der Senat nicht selbst gemäß § 565 Abs. 3 ZPO abschließend zu entscheiden. Die Sache bedarf vielmehr noch weiterer

Aufklärung nach der Richtung, ob die Beseitigung für den Beklagten etwa mit unverhältnismäßigen, ihm billigerweise nicht zuzumutenden Aufwendungen verbunden wäre (vgl. oben zu a). Hierüber hat das Berufungsgericht (anders als das erstinstanzliche Urteil, S. 19) bislang keine Feststellungen getroffen. Es wird nunmehr die Frage der Zumutbarkeit unter Würdigung aller Umstände zu prüfen und dabei - außer dem zweitinstanzlichen Vorbringen des Beklagten in den Schriftsätzen vom 23. Dezember 1970 (S. 3) und 25. Februar 1971 (S. 15 f) - insbesondere auch zu berücksichtigen haben, daß der Beklagte die Stellplätze bewußt vertragswidrig und - anders als bei der Tiefgarage - erst zu einem Zeitpunkt angelegt hat, als er nicht mehr Eigentümer des Grundstücks Nr. 2063 war (vgl. dazu das bereits erwähnte Urteil des Senats vom 24. April 1970).

4. Unter Zurückweisung der Revisionen im übrigen ist daher auf diejenige des Klägers das Berufungsurteil insoweit aufzuheben, als es den Anspruch auf Beseitigung eines Teiles der Stellplätze abgewiesen hat, und die Sache ist in diesem Umfang in die Vorinstanz zurückzuverweisen (§§ 564, 565 Abs. 1 ZPO).

1

18

- 19 -

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Eckstein