

15a
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 912, 1004

Die Beseitigung eines Grenzüberbaues, den der Nachbar weder kraft Gesetzes (§ 912 Abs. 1 BGB) noch auf Grund vertraglichen Übereinkommens zu dulden braucht, kann gleichwohl nicht verlangt werden, wenn sie für den Überbauenden mit unverhältnismäßig großen, ihm bei Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen sowie aller sonstigen Umstände billigerweise nicht zuzumutenden Aufwendungen verbunden wäre.

WohnungseigentumsG §§ 21, 43

Steht einem Wohnungseigentümer gegen den früheren Grundstückseigentümer (Veräußerer des Wohnungseigentums) ein vertraglicher Anspruch auf Beseitigung von Kraftwagen-Stellplätzen zu, so scheitert die Geltendmachung dieses Anspruchs im ordentlichen Rechtsweg weder an der Verwaltungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft noch an etwaigen Duldungspflichten anderer Wohnungseigentümer gegenüber dem Veräußerer.

BGH, Urt. v. 21. Juni 1974 - V ZR 164/72 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 164/72

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

1. den Bundesbahnamtman Willibald M [REDACTED],
2. die Ehefrau Ingeborg M [REDACTED] geb. H [REDACTED],
beide in M [REDACTED], Ma [REDACTED] Ei [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Kläger, Revisionskläger und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

- 2 -

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 der Kläger 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 Siebentel. Die Entscheidung über die restlichen Kosten wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Der Beklagte war Eigentümer eines Grundstücks an der Mar- -Ei- und Wei- -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 den klagenden Eheleuten. Diese kauften am 12. Februar 1968 einen Miteigentumsanteil von 19,91/1000 an dem - später gebildeten - Grundstück 2063, verbunden

mit dem Sondereigentum an einer im Haus C zu erstellen-
den Wohnung, sowie einen weiteren Miteigentumsanteil von
1,25/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an einem
Tiefgaragenplatz; zu ihren Gunsten wurden am 1. März
und 10. Mai 1968 entsprechende Auflassungsvormerkungen
eingetragen. Einige Eigentumswohnungen und Boxen in
der Tiefgarage auf dem Grundstück 2063 behielt der Be-
klagte 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 Grunddienstbar-
keit 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 Nachbargrund-
stücke 2063/3 und 2063/4 zur Sicherung von Benutzungs-
rechten, 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 die gekauften beiden Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung und dem Tiefgaragenplatz, aufgelassen erhalten hatten, wurden sie am 26. März 1969 auf zwei besonderen Grundbuchblättern als Wohnungs- und Teileigentümer eingetragen, unter gleichzeitiger Übertragung der Auflassungsvormerkungen sowie der den Überbau und die PKW-Stellplätze betreffenden Grunddienstbarkeiten auf diese Grundbuchblätter; die Auflassungsvormerkungen wurden am selben Tag gelöscht. 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.

Die Kläger begehren, indem sie sich auf den Kaufvertrag vom 12. Februar 1968 und ihr Miteigentum an dem Grundstück 2063 berufen, 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 der Kläger 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. Die Kläger verfolgen ihre 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 unstreitig 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 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 Gemein-

schaft oder aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben haben (§ 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG).

2. Hinsichtlich der Grunddienstbarkeiten sind die Kläger in den Vorinstanzen mit ihren Ansprüchen auf materiellrechtliche Aufhebung (§ 875 BGB) und formelle Löschungsbewilligung (§ 19 GBO) erfolgreich geblieben. Das Berufungsgericht bejaht ihre Befugnis, als einzelne Miteigentümer diese Ansprüche mit Wirkung zugleich für die übrigen an der Wohnungseigentümergemeinschaft 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 - zu Unrecht gelöschten und daher weiter geltenden - Auflassungsvormerkungen hätten 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 des Beklagten. Nach ihrer Meinung hätte, obgleich die Dienstbarkeiten im Kaufvertrag der Parteien vom 12. Februar 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 angefochtene Urteil in anderem Zusammenhang richtig und im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung (Hinweis u.a. auf die Entscheidung des erkennenden Senats in LM 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 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 Überbau 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 des § 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, widerspruchlos 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 das Berufungsgericht ihnen als einzelnen Wohnungseigentümern 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 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 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 Lösungsanspruch daran, daß nach rechtskräftiger Verurteilung des Beklagten die Dienstbarkeiten nicht bloß auf den

beiden Grundbuchblättern 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 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 Grundbuchverordnung zum WEG). Aber diese über die Prozeßbeteiligten hinausgreifende Urteilswirkung verwehrt es den Klägern nicht, ihr vertragliches Recht auf lastenfreie Eigentumsverschaffung gegen den Beklagten geltend zu machen.

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

3. Die Kläger bekämpfen mit ihrer Revision die Abweisung der Ansprüche auf Beseitigung des Tiefgaragenüberbaues und eines Teiles der Kraftwagen-Stellplätze.

a) Daß sie den Überbau dulden müßten und daher trotz ihres Miteigentums am überbauten Grundstück keinen dinglichen Anspruch nach §§ 1011, 1004 Abs. 1 BGB hätten, 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 der Kläger 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 der Kläger 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 vor-

liegt, wenn der gegenwärtige Eigentümer eines zur Aufteilung vorgesehenen Grundstücks in Kenntnis des späteren, bereits vertraglich festgelegten 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 die Kläger nicht kraft Gesetzes zur Duldung des Tiefgaragen-Überbaues verpflichtet sein sollten, könnten sie 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 unverhältnismäßigen, 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 der Kläger in diesem Punkt erfolglos bleibt.

b) Soweit die Kläger die Kraftwagen-Stellplätze beseitigt wissen wollen, geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Beklagte mit der Anlegung dieser Plätze 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, die Kläger könnten ihren an sich berechtigten Beseitigungsanspruch nicht im Klagewege durchsetzen, weil damit in die Verwaltungsbefugnis 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 die 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 Rechts der einzelnen Wohnungseigentümer beruhen, ihnen persönlich gegenüber Dritten zustehende Ansprüche gerichtlich geltend zu machen. Der Beklagte wird im vorliegenden Prozeß als Kaufvertragspartner der Kläger 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 jeweils 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 der Kläger, gemäß §§ 1011, 1004 BGB, d.h. in ihrer 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 ihnen auch die gerichtliche Verfolgung schuldrechtlicher Ansprüche, die aus dem Vertragsverhältnis der Parteien hervorgegangen sind, mit Rücksicht auf die Verwaltungsbefugnis der Wohnungseigentümergemeinschaft 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 die Kläger später bei dem Versuch, aus einem zu ihren Gunsten ergangenen rechtskräftigen Urteil gegen den Beklagten zu vollstrecken, auf den Widerstand anderer Wohnungseigentümer stoßen sollten, die den gegenwärtigen Zustand beibehalten möchten.

Eine abweichende Beurteilung wäre allenfalls dann geboten, wenn feststünde, daß die Kläger einen ihnen zuerkannten Beseitigungsanspruch unter keinen Umständen durchzusetzen vermöchten; 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 den Klägern 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). Ebensowenig kann den tatrichterlichen Feststellungen entnommen werden, daß die Vollstreckung eines dem Beseitigungsanspruch der Kläger stattgebenden Urteils aus sonstigen Gründen scheitern würde.

c) Läßt sich hiernach die klageabweisende Entscheidung, soweit es um die 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 der Kläger das Berufungsurteil insoweit aufzuheben, als es ihren 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).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Eckstein