

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

NRWBauO §§ 99, 64 Abs. 6; BGB § 1004 Abs. 1 und 2

Die von einem Grundstückseigentümer zu Gunsten eines anderen Grundstücks übernommene Baulast, Kraftfahrzeug-einstellplätze anlegen und nutzen zu lassen, bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch gewährt noch grundsätzlich den Beklagten verpflichtet, die Nutzung zu dulden (Ergänzung zu BGHZ 79, 201 ff).

BGH, Urt. v. 8. Juli 1983 - V ZR 204/82 - OLG Hamm

LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 204/82

URTEIL

Verkündet am

8. Juli 1983

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Walter St[REDACTED] und Renate St[REDACTED] geb. Sch[REDACTED],
H[REDACTED]straße [REDACTED], E[REDACTED]

Kläger, Revisionskläger und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Wolfgang K[REDACTED] und Karla K[REDACTED], H[REDACTED]straße [REDACTED],
E[REDACTED]

Beklagte, Revisionsbeklagte
und Revisionskläger,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1983 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 Hamm vom 21. Juni 1982 aufgehoben.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 9. Juli 1981 geändert:

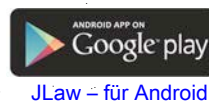
Die Beklagten werden verurteilt, es zu unterlassen, das Grundstück der Kläger in E■■■■, H■■■■straße ■■■■ zu begehen, zu befahren und Kraftfahrzeuge darauf abzustellen. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung wird ihnen Festsetzung eines Ordnungsgeldes bis zu 500 000 DM und für den Fall, daß dies nicht beigetrieben werden kann, eine Ordnungshaft bis zu 6 Monaten angedroht.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Beklagten sind Miteigentümer des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks H[REDACTED]straße [REDACTED] und Eigentümer einer der vier Wohnungen. Sie benutzen, seit ihrem Einzug im November 1980, zum Abstellen ihres Pkw einen Einstellplatz auf dem hinter ihrem Grundstück gelegenen Anwesen H[REDACTED]straße [REDACTED], das den Klägern gehört.

Eigentümer der Grundstücke H[REDACTED]straße [REDACTED] 4 und [REDACTED] 4 a war zunächst der Architekt Schi[REDACTED]. Er gab vor dem Bauordnungsamt 1977 eine Verpflichtungserklärung ab, auf dem Grundstück [REDACTED] 4 a Stellplätze für Pkw einschließlich des notwendigen Geh- und Fahrweges zugunsten des Anwesens H[REDACTED]straße [REDACTED] 4 anlegen und nutzen zu lassen. Die Verpflichtung wurde in das Baulastbuch eingetragen. 1977 verkaufte Schi[REDACTED] die Grundstücke, das Anwesen [REDACTED] 4 a an die Kläger. Diese teilten den Beklagten mit Schreiben vom 15. Dezember 1980 mit, daß sie ihrer Verpflichtung aus der Baulast, den Beklagten einen Einstellplatz zur Verfügung zu stellen, nachzukommen bereit seien, dafür jedoch ein monatliches Entgelt von 25 DM berechneten. Die Beklagten verweigerten die Zahlung.

Die Kläger haben - sinngemäß - beantragt, die Beklagten mit Strafandrohung zu verurteilen, nicht mehr auf ihrem, der Kläger, Grundstück Kraftfahrzeuge abzustellen sowie dieses zu begehen oder zu befahren.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Kläger haben Berufung eingelegt, mit der sie hilfsweise Zahlung einer monatlichen Geldrente von 25 DM ab 1. Januar 1981

fordern. Das Oberlandesgericht hat die Beklagten zur Zahlung von 180 DM verurteilt und die weitergehende Berufung zurückgewiesen.

Mit den - zugelassenen - Revisionen verfolgen die Kläger in erster Linie ihr Unterlassungsbegehren weiter; die Beklagten erstreben volle Abweisung der Klage. Beide Parteien beantragen jeweils, das Rechtsmittel der Gegenpartei zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus: Aus der öffentlich-rechtlichen Ausgestaltung der Baulast ergebe sich, daß sie keine privaten Rechte gewähre. Die Kläger seien jedoch gemäß § 242 BGB mit ihrem Unterlassungsbegehren ausgeschlossen. Dann entspreche es aber auch der Billigkeit, daß die Beklagten, soweit sie den Einstellplatz auf dem Grundstück der Kläger nutzten, dafür eine angemessene Vergütung zahlten.

II.

Die Revision rügt zu Recht, daß das Berufungsgericht einen Unterlassungsanspruch verneint hat.

Die Kläger können als Eigentümer des Grundstücks H-straße 4 a andere grundsätzlich von der Nutzung ihres Eigentums ausschließen (§ 903 BGB) und bei Störungen

Unterlassung von dem Störer verlangen (§ 1004 BGB). Dieser Anspruch der Kläger ist hier nicht durch § 1004 Abs. 2 BGB ausgeschlossen, denn die Kläger sind nicht verpflichtet, die (Mit-) Benutzung ihres Grundstücks als Autoabstellplatz durch die Beklagten zu dulden.

1. Das Berufungsgericht stellt fest, daß es zu einer vertraglichen Nutzungsvereinbarung zwischen den Parteien nicht gekommen ist. Dies hält auch die Revision der Beklagten für richtig.

2. Dem Berufungsgericht ist auch darin zu folgen, daß die übernommene Baulast privatrechtlich weder dem dadurch Begünstigten einen Nutzungsanspruch gewährt noch den Eigentümer verpflichtet, die Nutzung zu dulden.

a) Nach § 99 BauO NW sind Baulasten freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von Grundstückseigentümern gegenüber der Baubehörde zu einem ihr Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt.

Ob die Baulast einen privatrechtlichen Anspruch gewährt, ist gesetzlich nicht geregelt. Der Senat hat aber wiederholt zu § 434 BGB entschieden, daß sie eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung ist und als solche kein Recht begründet, das von einem Dritten geltend gemacht werden könne (Urteile vom 15. Juni 1965 - V ZR 20/63 - WM 1965, 1118/1119; und vom 10. März 1978 - V ZR 69/76 - NJW 1978, 1429/1430 = LM § 434 BGB Nr. 4; zum Stand des Meinungsstreits vgl. die Darlegungen des Senats in BGHZ 79, 201 (208 f)).

b) Inhalt und Umfang einer Baulast lassen sich nicht generell festlegen; sie sind vielmehr unter Berücksichtigung der besonderen bauordnungsrechtlichen Zielsetzung, die öffentlich-rechtlich gesichert werden soll, festzustellen (vgl. Krawietz DVBl 1973, 605, 606/7). Weiter als die vom Eigentümer übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, kann auch eine etwaige Duldungspflicht i.S. des § 1004 Abs. 2 BGB nicht gehen.

Hier hatte es der Voreigentümer übernommen, auf seinem Grundstück H-straße 4 a "jederzeit Teilflächen des Grundstücks als Garage für drei Pkw und als Stellplätze für zwei Pkw zugunsten des Grundstücks H-straße 4 ... anlegen und nutzen zu lassen". Damit sollte sichergestellt werden, daß die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Garagen bzw. Stellplätzen für das Baugrundstück H-straße 4 zur Verfügung steht.

Aus der Tatsache, daß die zu Lasten des klägerischen Grundstücks bestehende Baulast nur die Übernahme bzw. die Nachfolge in eine an sich dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern in das Eigentum am Baugrundstück obliegende Stellplatzverpflichtung gewährleisten soll, ergibt sich, daß den Baulastpflichtigen nur solche Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungspflichten treffen können, denen ansonsten die Adressaten der Baugenehmigung ausgesetzt wären, befänden sich die Stellplätze auf dem Baugrundstück.

Aufgrund des in § 64 Abs. 6 Satz 1 BauO NW enthaltenen Herstellungsgebots und des in § 64 Abs. 12 BauO NW enthaltenen Zweckentfremdungsverbotes ist der Bauherr verpflichtet, die Stellplätze und/oder Garagen herzustellen und in ihrer

Funktion als Abstellraum für "Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlagen" (§ 64 Abs. 2 Satz 2 BauO NW) zu erhalten. Solange Bedarf besteht, darf er diese Abstellanlagen nicht beseitigen und nicht anderweitig - etwa als Lagerfläche etc - nutzen, worunter auch eine Verwendung der Abstellflächen für "hausfremde" Fahrzeuge einzuordnen ist (vgl. Mang/Simon, Bayerische Bauordnung Art. 62 Rdn. 44; Domning/Koch, Bauordnungsrecht Schleswig-Holstein § 67 Erl. 9). Die Vergabe der Stellplätze an die in Frage kommenden Benutzer und die Regelung der Bedingungen bleibt jedoch nach wie vor Sache des Bauherrn. Selbst eine Duldungspflicht wird für den Bauherren grundsätzlich erst durch eine privatrechtliche Vereinbarung begründet. Ob ausnahmsweise etwas anderes gilt wenn der Bauherr solch unangemessene Bedingungen stellt, daß dies einer "Stellplatzverweigerung" gleichkommt (in diesem Sinne Koch/Molodovsky, Bayerische Bauordnung 8. Aufl. Art. 62, 63 Erl. 10), kann offenbleiben; eine Zwangszuweisung der Stellplätze kommt keinesfalls in Betracht (vgl. Mang/Simon aaO; Schlez, Landesbauordnung für Baden-Württemberg 2. Aufl. § 69 Rdn. 101; siehe auch OLG Düsseldorf, NJW 1981, 2312, 2313 mit Nachweisen zu der vergleichbaren Problematik der Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne des Art. 6 § 1 Abs. 1 MRVerbG).

Dies alles gilt gleichermaßen gegenüber einem Baulastpflichtigen, auf den sich die Stellplatzverpflichtung verlagert bzw. ausgedehnt hat. Allein aus der übernommenen Baulast läßt sich demnach eine Pflicht der Kläger, das Abstellen von Fahrzeugen der Beklagten auf ihrem Grundstück auch nur zu dulden, nicht herleiten.

3. Soweit das Berufungsgericht das Unterlassungsbegehren der Kläger unter Berufung auf das Senatsurteil vom 9. Januar 1981 - V ZR 58/79 - (BGHZ 79, 201) für rechtsmißbräuchlich erachtet hat, rügt die Revision der Kläger zu Recht, daß vorliegend ein Sachverhalt gegeben ist, der mit dem der genannten Senatsentscheidung zugrundeliegenden nicht zu vergleichen ist:

Die Kläger haben den Beklagten nach deren Einzug in die erworbene Eigentumswohnung das Angebot unterbreitet, einen der für die Bewohner des Anwesens H[REDACTED]straße 4 bereitgehaltenen Stellplätze gegen ein monatliches Entgelt von 25 DM zu nutzen. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts werden in E[REDACTED] für vergleichbare Stellplätze Monatsmieten zwischen 5 und 30 DM gezahlt. Demnach war das Angebot der Kläger nicht unangemessen. Die Beklagten haben aber jegliche Zahlung unter Hinweis auf die Baulast verweigert.

Bei dieser Sachlage ist es nicht rechtsmißbräuchlich, wenn die Kläger den Beklagten die (Mit-) Benutzung ihres Grundstücks untersagen und diesen Anspruch gerichtlich durchsetzen.

Auf ihre Revision ist daher unter Aufhebung der Vorentscheidungen dem Hauptantrag der Kläger stattzugeben.

III.

Eine Entscheidung über die hilfsweise erhobenen Zahlungsansprüche entfällt, weil der Hauptanspruch zuerkannt wird. Die Revision der Beklagten ist damit gegenstandslos.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Dr. Lambert-Lang

Hagen