BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 245/06

Verkündet am:
20. Juli 2007
Weschenfelder,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juli 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 20. Oktober 2006 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die gegen die Verurteilung des Beklagten gerichtete Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Potsdam vom 8. Juli 2005 zurückgewiesen worden ist.

Insoweit wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an die 10. Zivilkammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Die weitergehende Revision wird zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Grundstücksnachbarn in P. (Brandenburg).

2 Das den Klägern gehörende Grundstück stand ursprünglich im Eigentum der Stadt P. und wurde von dem Beklagten seit 1986 als Zufahrt für den mit einem Fahrzeug ansonsten nicht erreichbaren hinteren Teil seines Grundstücks genutzt. 2001 verkaufte die Stadt das Grundstück an die Zeugin H. mit dem Hinweis, dass der Beklagte es seit einem vor dem 2. Oktober 1990 liegenden Zeitpunkt als Zuwegung und Überfahrt nutze. In dem Kaufver-

trag verpflichtete sich die Zeugin, dem Beklagten eine Grunddienstbarkeit einzuräumen, sofern ihm aus dieser Nutzung ein Anspruch auf Gewährung eines Geh- und Überfahrtsrechts erwachsen sein sollte.

3 Mit notariellem Kaufvertrag vom 13. Februar 2002 verkaufte die Zeugin H. den vorderen Teil des von ihr erworbenen Grundstücks (bestehend aus den damaligen Flurstücken 795 und 796) an die Kläger. Den hinteren Grundstücksteil hatte sie zuvor an Dritte veräußert. Der mit den Klägern geschlossene Vertrag enthält zugunsten der Erwerber des hinteren Grundstücksteils und in Bezug auf das Grundstück des Beklagten (Flurstück 797) unter VI.1.2. folgende Regelung:

> "Dem Käufer ist bekannt, dass zulasten des Vertragsgegenstandes im Wege der Bestellung von Grunddienstbarkeiten zugunsten der verbleibenden Restfläche aus den Flurstücken 795 und 796 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewähren und dies im Grundbuch zu vermerken ist. Dieses .... Recht erstreckt sich auf einen ca. 3m breiten Streifen .... Der Verkäufer wird auf eigene Kosten eine .... Zufahrt herstellen. Für die künftige Er- und Unterhaltung .... hat der nutzende Eigentümer selbst einzustehen, mehrere jeweils anteilig. Dem Käufer ist bekannt, dass diese Zufahrt zum Teil auch von dem jeweiligen Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 797 mitgenutzt werden wird. Der Umfang der Benutzerrechte richtet sich nach dem für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser üblichen."

4 Am 7. Mai 2002 wurde eine Auflassungsvormerkung für die Kläger in das Grundbuch eingetragen. Im August 2002 bewilligte die Zeugin H. zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 797 eine Grunddienstbarkeit in Gestalt eines Geh- und Fahrmitbenutzungsrechts; diese wurde am 20. Februar 2003 in das Grundbuch eingetragen. Die Kläger sind aufgrund ihres Antrags vom 8. Juli 2003 seit dem 23. September 2003 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

5 Die Kläger verlangen von dem Beklagten, es zu unterlassen, ihr Grundstück zu betreten oder zu befahren, sowie die Herausgabe eines ihm für das Zufahrtstor überlassenen Schlüssels. Ferner nehmen sie den Beklagten auf Erteilung der Zustimmung zur Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Grunddienstbarkeit in Anspruch. Der Beklagte verlangt im Wege der Widerklage die Befestigung der Zufahrt in einer Breite von drei Metern sowie eine dahingehende Konkretisierung der Grunddienstbarkeit.

6 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seine Anträge weiter. Die Kläger beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

7 Das Berufungsgericht meint, der Beklagte sei nach § 888 BGB verpflichtet, die Löschung der Grunddienstbarkeit zu bewilligen. Aus dem zwischen den Klägern und der Zeugin H. geschlossenen Kaufvertrag könne er keine Rechte herleiten. Die Kläger seien darin lediglich auf eine Mitnutzung ihres Grundstücks durch den Beklagten hingewiesen, nicht aber verpflichtet worden, diesem ein Nutzungsrecht einzuräumen. Ein Anspruch auf Bestellung einer Grunddienstbarkeit gemäß § 116 Abs. 1 SachenRBerG stehe dem Beklagten nicht zu. Die Kläger hätten das Grundstück nach § 116 Abs. 2 SachenRBerG gutgläubig lastenfrei erworben, da ihnen nicht bekannt gewesen sei, dass der Beklagte es vor dem 3. Oktober 1990 als Zuwegung genutzt habe.

8 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung überwiegend nicht stand.

II.

A. Klage

9 1. Das Berufungsgericht nimmt zu Unrecht an, dass die Kläger von dem Beklagten die Zustimmung zur Löschung der auf ihrem Grundstück lastenden Dienstbarkeit gemäß § 888 Abs. 1 BGB verlangen können.

10 Allerdings gewährt die Vorschrift des § 888 Abs. 1 BGB dem Vormerkungsberechtigten gegen den vormerkungswidrig eingetragenen Zwischenerwerber einen Anspruch auf Abgabe der Zustimmung zu der Eintragung oder der Löschung, welche zur Verwirklichung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs erforderlich ist. An der erforderlichen Vormerkungswidrigkeit des Zwischenerwerbs kann es bei einer nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung erfolgten Grundstücksbelastung aber fehlen. Da eine Vormerkung nur den konkret bestehenden schuldrechtlichen Auflassungsanspruch sichert, ist eine solche Belastung nicht (relativ) unwirksam gemäß § 883 Abs. 2 BGB und damit nicht vormerkungswidrig, wenn der Vormerkungsberechtigte nach den schuldrechtlichen Vereinbarungen nur die Auflassung eines entsprechend belasteten Grundstücks verlangen kann (vgl. Senat, Urt. v. 9. Januar 1981, V ZR 58/79, NJW 1981, 980, 981 sowie Staudinger/Gursky, BGB [2002], § 883 Rdn. 208). Der durch die Vormerkung gesicherte Auflassungsanspruch der Kläger wäre deshalb durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 797 nicht im Sinne von § 883 Abs. 2 Satz 1 BGB beeinträchtigt, wenn die Verkäuferin nach dem mit den Klägern geschlossenen Kaufvertrag berechtigt war, das Grundstück entsprechend zu belasten.

11 Die Revision rügt zu Recht, dass das Berufungsgericht es unterlassen hat, Feststellungen zu einer solchen Berechtigung der Verkäuferin zu treffen. Es hat lediglich geprüft, ob dem Beklagten eigene Rechte aus der zwischen den Klägern und der Zeugin H. getroffenen Vereinbarung über die Mitnutzung des Grundstücks durch Dritte zustehen. Dies kann indessen anders zu beantworten sein als die Frage, ob die Verkäuferin im Verhältnis zu den Klägern berechtigt war, nicht nur den Erwerbern des hinteren Grundstücksteils, sondern - erforderlichenfalls - auch dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 797 eine Grunddienstbarkeit in Gestalt eines Geh- und Fahrrechts zu bewilligen.

12 2. Das angefochtene Urteil ist deshalb aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO), und zwar hinsichtlich der Klage insgesamt. Solange nicht feststeht, dass die Kläger von dem Beklagten die Zustimmung zur Löschung der Grunddienstbarkeit verlangen können, ist der Beklagte aufgrund dieses eingetragenen Rechts zur Nutzung der Zufahrt berechtigt. Damit entfällt auch die Grundlage für die Verurteilung des Beklagten, die Nutzung des Grundstücks der Kläger zu unterlassen und den Schlüssel zur Zufahrt herauszugeben.

13 Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit es die notwendigen Feststellungen durch die erforderliche - nicht nur am Wortlaut orientierte, sondern alle Umstände des Falles berücksichtigende - Auslegung der Vereinbarung unter VI.1.2. des Kaufvertrages vom 13. Februar 2002 (nachfolgend: Nutzungsklausel) nachholen kann. Dabei hat der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

14 3. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

15 a) Die Möglichkeit, dass die Zeugin H. berechtigt war, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 797 eine Grunddienstbarkeit zu bestellen, kann nicht mit der - von dem Berufungsgericht in Bezug auf mögliche Rechte des Beklagten verwendeten – Begründung in Abrede gestellt werden, die Kläger seien durch die Nutzungsklausel lediglich auf eine Mitnutzung ihres Grundstücks durch den Beklagten hingewiesen worden, ohne dass sich daraus eine Verpflichtung der Kläger ergebe, diese Nutzung zu dulden. Einem solchen Verständnis der Nutzungsklausel steht bereits entgegen, dass sie nach ihrem Wortlaut keinen gegenwärtigen, sondern einen künftigen Zustand beschreibt ("...Zufahrt... mitgenutzt werden wird"). Wäre es richtig, dass die Kläger dennoch berechtigt sein sollten, dem Beklagten die Mitnutzung ihres Grundstücks jederzeit zu untersagen, liefe die Nutzungsklausel weitestgehend leer. Dies aber widerspräche dem - von dem Berufungsgericht nicht beachteten - Erfahrungssatz, dass eine vertragliche Bestimmung nach dem Willen der Parteien einen rechtserheblichen Inhalt haben soll (vgl. Senat, Urt. v. 1. Oktober 1999, V ZR 168/98, NJW 1999, 3704, 3705; BGH, Urt. v. 18. Mai 1998, II ZR 19/97, WM 1998, 1535, 1536), und wäre im Übrigen mit dem letzten Satz der Nutzungsklausel unvereinbar, in dem - mit Bezug auch auf die Mitnutzung des Grundstücks durch den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 797 - ausdrücklich der Begriff "Benutzerrechte" verwendet wird.

16 Eine aus der Nutzungsklausel folgende Berechtigung der Zeugin H. , zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 797 erforderlichenfalls eine Grunddienstbarkeit zu bestellen, kann auch nicht aufgrund der im Berufungsurteil angestellten Überlegungen zu der Bekundung der Zeugin abgelehnt werden, sie habe durch die Nutzungsklausel die ihr aus dem Vertrag mit der Stadt P. obliegende Verpflichtung an die Kläger weitergeben wollen. Richtig an diesen Überlegungen mag sein, dass die Zeugin H. nach dem mit der Stadt P. geschlossenen Vertrag nur insoweit verpflichtet war, ei-

ne Grunddienstbarkeit zu bestellen, als dem Beklagten aufgrund der bisherigen Nutzung des verkauften Grundstücks ein entsprechender Anspruch erwachsen war. Allerdings geht das Berufungsgericht an anderer Stelle davon aus, dass dem Beklagten ein solcher Anspruch nach § 116 Abs. 1 SachenRBerG ursprünglich zugestanden hat, so dass nicht ersichtlich ist, warum die Zeugin nicht verpflichtet gewesen sein soll, für die Bestellung einer Dienstbarkeit Sorge zu tragen. Vor allem aber ist die Schlussfolgerung des Berufungsgerichts unverständlich, die Nutzungsklausel könne deshalb nicht als Weitergabe ihrer Verpflichtung an die Kläger angesehen werden, weil ungeklärt gewesen sei, ob und inwieweit dem Beklagten ein Anspruch auf Einräumung einer Dienstbarkeit zustand. Gerade wenn und weil die Zeugin H. nicht ausschließen konnte, dass sie aus dem Vertrag mit der Stadt P. verpflichtet war, dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 797 eine Grunddienstbarkeit einzuräumen, entspricht es der Lebenserfahrung, dass sie - auch zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen - bestrebt war, diese mögliche Verpflichtung durch Vereinbarung der Nutzungsklausel entweder an die Kläger weiterzugeben oder aber sicherzustellen, dass sie trotz des Weiterverkaufs berechtigt blieb, die Verpflichtung erforderlichenfalls zu Lasten der Kläger zu erfüllen.

17 Vor diesem Hintergrund wird das Berufungsgericht ferner zu erwägen haben, ob sich aus dem Umstand, dass die Nutzungsklausel zugunsten der Erwerber des hinteren Grundstücksteils die Bestellung einer Grunddienstbarkeit vorsieht, hinsichtlich des Flurstücks 797 aber nur von einer Mitnutzung bzw. einem Benutzerrecht spricht, folgern lässt, dass nach dem Willen der Vertragsparteien ein dingliches Recht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 797 nicht begründet werden sollte, oder ob sich der Unterschied in der Formulierung daraus erklärt, dass noch nicht feststand, welche Rechte die Verkäuferin aufgrund des mit der Stadt P. geschlossenen Vertrages zugunsten des Beklagten würde begründen müssen. Dabei wird auch zu klären sein,

ob und inwieweit es für die Kläger im Zeitpunkt des Vertragsschlusses erkennbar von Bedeutung war, auf welcher Rechtsgrundlage der Beklagte ihr - von den Erwerbern des hinteren Grundstücksteils ohnehin befahrenes - Grundstück mitnutzte.

18 Vorsorglich weist der Senat darauf hin, dass auch aus dem nachträglichen Verhalten der Parteien Rückschlüsse auf deren Geschäftswillen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gezogen werden können (vgl. BGH, Urt. v. 6. Juli 2005, VIII ZR 136/04, NJW 2005, 3205, 3207 m.w.N.) und deshalb erforderlichenfalls auch festzustellen und zu würdigen sein wird, wann die Kläger von dem zwischen der Zeugin H. und dem Beklagten geschlossenen Vergleich vom 15. April 2002 und von der Bewilligung bzw. Eintragung der Grunddienstbarkeit erfahren und wie sie hierauf reagiert haben.

19 b) aa) Sollte das Berufungsgericht zu dem Schluss gelangen, dass die Eintragung der Grunddienstbarkeit vormerkungswidrig war und die Kläger deshalb die Zustimmung zu deren Löschung verlangen können, wird im Rahmen des auf Unterlassung der weiteren Nutzung des klägerischen Grundstücks gerichteten Klageantrags die dann naheliegende Möglichkeit zu prüfen sein, dass dem Beklagten aus der Nutzungsklausel jedenfalls ein eigener schuldrechtlicher Anspruch auf Mitnutzung des Grundstücks (§ 328 BGB) zusteht.

20 bb) Demgegenüber kann sich eine Pflicht der Kläger, die weitere Nutzung ihres Grundstücks zu dulden, nicht aus § 116 Abs. 1 SachenRBerG ergeben. Ist die eingetragene Grunddienstbarkeit vormerkungswidrig und damit zu löschen, haben die Kläger das Grundstück gemäß § 116 Abs. 2 i.V.m. §§ 122, 111 SachenRBerG gutgläubig lastenfrei erworben; ein etwaiger Anspruch des Beklagten aus § 116 Abs. 1 SachenRBerG ist damit erloschen (§ 116 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. §§ 122, 111 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG).

21 Nach ständiger Rechtsprechung des Senats schützt die Vormerkung den Berechtigten nämlich nicht nur vor nachteiligen Verfügungen im Sinne des § 883 Abs. 2 BGB, sondern auch in seinem guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchstands zur Zeit der Eintragung der Vormerkung und damit auch gegen nicht eingetragene Rechte Dritter (vgl. Senat, Urt. v. 31. Oktober 1980, V ZR 95/79, NJW 1981, 446, Urt. v. 17. Juni 1994, V ZR 204/92, NJW 1994, 2947). Dabei ist für die Gutgläubigkeit des Erwerbers der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem der Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung gestellt wurde (vgl. Senat, BGHZ 28, 182, 187; Urt. v. 31. Oktober 1980, V ZR 95/79, aaO).

22 Entsprechendes gilt für den gutgläubigen lastenfreien Erwerb nach § 116 Abs. 2 i.V.m. §§ 122, 111 SachenRBerG. Die Regelung dient der Wiederherstellung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs in den neuen Ländern (vgl. Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 12/7425, S. 80). Sie lehnt sich an die Regelung des § 892 BGB an und überträgt die darin enthaltenen Wertungen zum Schutze eines Grundstückserwerbers auf die Rechtspositionen eines nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz Berechtigten (vgl. Senat, Urt. v. 14. November 2003, V ZR 28/03, WM 2004, 1348, 1349). Demgemäß gilt der durch das Bürgerliche Gesetzbuch gewährleistete Schutz des Vormerkungsberechtigten in gleicher Weise im Rahmen des § 111 SachenRBerG (ebenso MünchKomm-BGB/Grüneberg, 4. Aufl., § 111 SachenRBerG Rdn. 7; Vossius, SachenRBerG, 2. Aufl., § 111 Rdn. 3).

23 Die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten der Kläger im Mai 2002 hatte daher zur Folge, dass sie gegen zu diesem Zeitpunkt aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geschützt waren, sofern sie bei Stellung des Antrags auf Eintragung der Vormerkung keine positive Kenntnis von dem Bestehen solcher Rechte hatten. Eine solche Kenntnis ist von dem Berufungsgericht nicht festgestellt und von

dem - insoweit darlegungs- und beweispflichtigen - Beklagten, soweit ersichtlich, auch nicht behauptet worden.

B. Widerklage

24 Das Berufungsgericht geht im Ergebnis zu Recht davon aus, dass die Widerklage unbegründet ist.

25 1. Als Grundlage eines Anspruchs auf bauliche Veränderung der Zufahrt kommt nur das von dem Beklagten erwirkte Urteil des Amtsgerichts P. vom 30. Juli 2003 in Betracht, durch welches die Zeugin H. verurteilt worden ist, die Zufahrt des Grundstücks der Kläger entsprechend auszubauen.

26 Die Rechtskraft dieses Urteils erstreckt sich jedoch nicht auf die Kläger. Zwar wirkt ein rechtskräftiges Urteil gemäß § 325 Abs. 1 ZPO für und gegen die Personen, die nach dem Eintritt der Rechtshängigkeit Rechtsnachfolger der Parteien geworden sind; hierzu zählt auch die Einzelrechtsnachfolge in den streitbefangenen Gegenstand (vgl. Senat, Urt. v. 20. Oktober 1995, V ZR 263/94, NJW 1996, 395, 396). Das von den Klägern erworbene Grundstück war in dem Rechtsstreit, der zu dem Urteil vom 30. Juli 2003 geführt hat, jedoch nicht streitbefangen (§ 265 Abs. 1 ZPO). Eine Sache ist in diesem Sinne nur dann im Streit befangen, wenn die für das Verfahren maßgebliche Sachlegitimation des Rechtsvorgängers auf seiner rechtlichen Beziehung zu der Sache beruht und diese den unmittelbaren Gegenstand des Rechtsstreits bildet (vgl. Stein/Jonas/Schumann, ZPO, 21. Aufl., § 265 Rdn. 11; MünchKomm-ZPO/Lüke, 2. Aufl., § 265 Rdn. 17 f.). Das ist insbesondere dann gegeben, wenn das Eigentum oder ein dingliches Recht an der Sache streitig ist; bei nichtdinglichen Rechten kommt eine solche Annahme in Betracht, wenn sie der Sache in einer dinglichen Rechten vergleichbaren Weise anhaften. Demnach

kann - da der Begriff der Nutzung in § 116 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG grundstücksbezogen zu verstehen ist (vgl. Senat, Urt. v. 14. November 2003, V ZR 72/03, WM 2004, 1394, 1395) - ein Grundstück streitbefangen sein, wenn ein auf diese Vorschrift gestützter Anspruch unmittelbarer Gegenstand eines Rechtsstreits ist.

27 Das war hier indessen nicht der Fall. Grundlage der Verurteilung der Zeugin H. , die Zufahrt auszubauen, war nämlich nicht ein Anspruch aus § 116 Abs. 1 SachenRBerG, sondern der zwischen dem Beklagten und der Zeugin H. geschlossene Vergleich. Die von der Zeugin darin übernommenen Verpflichtungen haften - auch wenn sie vor dem Hintergrund des § 116 Abs. 1 SachenRBerG übernommen worden sein mögen - nicht dem von den Klägern erworbenen Grundstück an.

28 b) Eine Rechtsgrundlage für die mit der Widerklage ebenfalls verlangte Konkretisierung der eingetragenen Grunddienstbarkeit besteht nicht. Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich eine solche insbesondere nicht aus dem zwischen der Zeugin H. und den Klägern geschlossenen Kaufvertrag. Die Herstellung einer drei Meter breiten Zufahrt ist darin nicht von den Klägern, sondern von der Verkäuferin übernommen worden.

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
AG Potsdam, Entscheidung vom 08.07.2005 - 22 C 469/04 -
LG Potsdam, Entscheidung vom 20.10.2006 - 1 S 20/05 -