Landgericht Bochum, 5 S 180/01

Datum:	25.11.2002
Gericht:	Landgericht Bochum
Spruchkörper:	5. Zivilkammer
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	5 S 180/01
ECLI:	ECLI:DE:LGBO:2002:1125.5S180.01.00

Vorinstanz:	Amtsgericht Herne, 27 C 92/01

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 16.10.2001 verkündete Urteil des Amtsgerichts Herne abgeändert:

Der Beklagte wird verurteilt,. folgende Willenserklärung (Baulasterklärung im Sin-ne von § 83 BauO NW) abzugeben:

"Ich verpflichte mich, das Grundstück G 1, das in dem anliegenden Lage-plan grün schraffiert ist, gemäß § 4 BauO NW freizuhalten, damit die Er-schließung zu dem geplanten Wohngebäude auf dem Grundstück C-Straße 38 e (Flurstück ...) gesichert ist. Diese Verpflichtung dient ausschließlich der Erschließung des Grundstücks C-Straße 38 e (Flurstück...). Die Baulast darf nicht dazu verwandt werden, die baurechtliche Erschließung weiterer Grundstücke (Flurstücke) zu ermöglichen."

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 543 Abs. 1 ZPO a. F. abge-sehen.

Entscheidungsgründe: 1

Die Berufung des Klägers ist zulässig und begründet. 2

Der Kläger hat gegen den Beklagten als Miteigentümer der Wegeparzelle Gemarkung G 1 gemäß §§ 743 Abs. 2, 745 Abs. 2 BGB einen Anspruch darauf, daß der Beklagte zur Sicherung einer befahrbaren Zufahrt über das genannte Flurstück zu dem Grundstück des Klägers C-Straße 38 e (Flurstück ...) eine Baulasterklärung abgibt. 3

Die Parteien sind Miteigentümer der streitigen Wegeparzelle. Gemäß § 743 Abs. 2 BGB ist jeder Teilhaber zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Gegenstandes insoweit befugt, als nicht der Mitgebrauch der übrigen Teilhaber beeinträchtigt wird. Gemäß § 745 Abs. 2 BGB kann jeder Teilhaber eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Benutzung verlangen. Dabei kann sich aus §§ 743 Abs. 2, 745 Abs. 2 BGB auch die Pflicht zur Bewilligung einer den anderen Teilhaber begünstigen- den Baulast ergeben (BGH MDR 1991, 638). 4

Die Wegeparzelle diente seit vielen Jahrzehnten auch der Erschließung der Grundstücke des Klägers. Eine § 745 Abs. 3 BGB widersprechende wesentliche Änderung der gemeinsamen Sache liegt in der von dem Kläger beabsichtigten Mitbenutzung nicht. Eine solche Veränderung läge nur dann vor, wenn die Zweckbestimmung der Wegeparzelle oder ihre Gestaltung in einschneidender Weise geändert werden würden (BGH a.a.O. m. w. N.). Dies ist hier nicht der Fall. Die Wegeparzelle ist seit vielen Jahrzehnten als Anliegerweg für die anliegenden Gründstücke genutzt worden. Sie erhält nicht dadurch einen anderen Charakter, daß der Kläger nunmehr eine Parzelle mit einem Einfamilienhaus bebauen will und dieses Haus über die Wegeparzelle angefahren wird. 5

Die Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes ist nach billigem Ermessen zu regeln. Die dabei vorzunehmende Interessenabwägung fällt zugunsten des Klägers aus. Es bedarf der Bewilligung der Baulast, damit der Kläger sein Grundstück C-Straße 38 e wie beabsichtigt mit einem Einfamilienhaus bebauen kann. Als Miteigentümer der Wegeparzelle ist der Kläger ohnehin befugt, den Weg mit Kraftfahrzeugen zu befahren. Darüberhinaus betreibt der Kläger auf seinem Grundstück einen Gärtnereibetrieb, der - wie der Kläger bei seiner Anhörung im Kammertermin unwidersprochen vorgetragen hat - täglich von zahlreichen Kunden über den streitgegenständlichen Weg angefahren wird. Bei dieser Sachlage entsteht dem Beklagten aber weder tatsächlich noch wirtschaftlich eine erhebliche Mehrbelastung dadurch, daß der Weg künftig auch von den Bewohnern des geplanten Einfamilienhauses befahren wird. 6

Die Bewilligung der Baulast hat für den Beklagten lediglich einen nicht schwerwiegenden rechtlichen Nachteil zur Folge. Zwar ist die Wegeparzelle dann im öffentlichen Interesse von jeder Bebauung freizuhalten. Andererseits muß der Weg aber mit Rücksicht auf die Rechte der anderen Miteigentümer auch jetzt schon von Bebauung freigehalten werden. 7

Die Kammer hat die von dem Beklagten abzugebende Willenserklärung dahingehend ergänzt, daß die Verpflichtung ausschließlich der Erschließung des Grundstücks C-Straße 38 e (Flurstück ...) dient und die Baulast nicht dazu verwandt werden darf, die baurechtliche Erschließung weiterer Grundstücke (Flurstücke) zu ermöglichen. Diese Ergänzung dient ausschließlich der Klarstellung, da es dem Kläger nach eigenem Vortrag nur darum ging, durch die Bewilligung der Baulast die baurechtliche Erschließung und damit Bebaubarkeit seines Grundstücks C-Straße 38 e sicherzustellen. 8

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. 9

10

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht gegeben sind.

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE