
Datum: 17.11.2016
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 O 179/16
ECLI: ECLI:DE:LGE:2016:1117.9O179.16.00

Normen: § 1004 BGB
Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Klage und Widerklage werden abgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 13% und die Beklagten zu 87%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Kläger dürfen die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand

1

Die Beklagten sind Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage J-Straße ..., die Ende der 1980er Jahre auf dem Grundstück Gemarkung G1 errichtet wurde. Im hinteren Teil des Grundstücks, der von der Straße J-Straße abgewandt ist, befinden sich fünf Stellplätze; ein weiterer Stellplatz befindet sich vor dem Haus (zur Veranschaulichung: Fotos 2 und 4 aus dem Gutachten vom 13.08.2015, dort S. 2, 4).

2

Den Klägern gehören die Grundstücke Gemarkung G2. Die Stellplätze hinter dem Haus der Beklagten sind zurzeit nur über das Flurstück ... zu erreichen (zur Veranschaulichung: Anlage HLW 1 zur Klageschrift, Bl. 8 GA). Die Beklagten nutzen den Weg über dieses Flurstück, seitdem ihre Anlage fertiggestellt ist.

3

4

Zulasten des Flurstücks ... ist im Baulastenverzeichnis der Stadt I eine Baulast eingetragen, wonach die Kläger verpflichtet sind, den Eigentümern des Flurstücks ... ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Verfügung zu stellen. Zugrunde lag zunächst eine Verpflichtungserklärung der O-GmbH – nach dem Vortrag der Beklagten die frühere Eigentümerin des gesamten Areals – vom 20.10.1987 (Anlage 2 zur Klageerwiderung, Bl. 56 GA). Als die Kläger in den Jahren 2010 und 2011 ihre Grundstücke von F erwarben, erklärten sie, diese Verpflichtung zu übernehmen (beispielhaft Anlage 3 zur Klageerwiderung, Bl. 57ff GA). Unter dem 14.04.2011 übernahm F erneut eine Baulast für das Flurstück ... (Anlage zum Schriftsatz vom 12.01.2015, Bl. 153 GA).

Seit dem Jahr 2013 kam es zwischen den Parteien zu Streitigkeiten, die in Zivil- und Strafverfahren mündeten (Einzelheiten: Schriftsatz vom 07.10.2016, Bl. 375f GA). 5

Die Kläger behaupten, es sei ihnen nicht zuzumuten, den Beklagten die Nutzung des Flurstücks ... zu erlauben, weil der Beklagte zu 3) ihnen gegenüber mehrfach ausfällig und gewalttätig geworden sei. Die Beklagten könnten ohne weiteres auf ihrem Grundstück einen Weg zu den Stellplätzen hinter dem Haus herstellen oder Stellplätze vor dem Haus schaffen. Die Kläger meinen, öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen könnten die Beklagten genügen, indem sie eine Stellplatzabläse an die Stadt I zahlten, deren Höhe nicht unverhältnismäßig sei. 6

Die Kläger beantragen, 7

die Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, das Flurstück ... der Gemarkung G2, zum Gehen oder Fahren zu benutzen, 8

den Beklagten anzudrohen, dass für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zur Höhe von 250.000,00 € oder eine Ordnungshaft bis zu sechs Monaten gegen sie festgesetzt wird. 9

Die Beklagten beantragen, 10

die Klage abzuweisen. 11

Sie behaupten, es sei öffentlich-rechtlich nicht zulässig, Stellplätze vor dem Haus zu errichten (Einzelheiten: S.1 – 5 des Schriftsatzes vom 28.08.2015, S.1 – 4 des Schriftsatzes vom 26.01.2016, Bl. 254ff, 303ff GA). Sie berufen sich auf unvordenkliche Verjährung und erheben die Einrede der Verjährung (Einzelheiten: S.6f der Klageerwiderung, Bl. 49f GA). Die Beklagten behaupten, in ihren Verträgen mit F hätten die Kläger das Recht für sie begründen wollen, das Flurstück ... als Zufahrt zu ihren Stellplätzen zu nutzen (Einzelheiten: aaO, S.7f, Bl. 50f GA). Ferner – so meinen sie – ergebe sich der Anspruch aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis und den Grundsätzen von Treu und Glauben, weil die Kläger ihre Grundstücke bereits mit dem „situationsbedingten Nachteil“ erworben hätten (Einzelheiten: aaO, S.8ff, Bl. 51ff GA; Schriftsatz vom 02.12.2014, Bl. 114ff GA). Aus diesen Gründen könnten sie – die Beklagten – verlangen, dass die Kläger ihnen ein dingliches Wegerecht einräumten (Einzelheiten: S.4ff des Schriftsatzes vom 26.01.2016, Bl. 306ff GA). 12

Widerklagend beantragen sie, 13

die Kläger zu verurteilen, ihnen ein grundbuchlich abgesichertes zivilrechtliches Wegerecht – hilfsweise gegen Zahlung einer angemessenen jährlichen Vergütung – über die angesprochene Wegeparzelle zur Verfügung zu stellen. 14

Die Kläger beantragen,	15
die Widerklage abzuweisen.	16
Das Gericht hat die Parteien persönlich angehört, die Zeugen M sowie F uneidlich vernommen und ein Gutachten des Sachverständigen D eingeholt (Einzelheiten: Protokoll der Sitzung vom 14.01.2015, Bl. 139ff GA, sowie Gutachten vom 13.08.2015 nebst Ergänzung vom 08.01.2016, lose bei der Akte).	17
Entscheidungsgründe	18
I. Die Kläger können nicht nach § 1004 I 2 BGB verlangen, dass die Beklagten es unterlassen, das Flurstück ... zu nutzen, da der Anspruch nach § 1004 II BGB gemäß § 242 BGB ausgeschlossen ist. Es ist anerkannt, dass dem Unterlassungsanspruch der Einwand des Rechtsmissbrauchs nach dieser Vorschrift entgegengehalten werden kann (Palandt/Bassenge, BGB, 75. Auflage, 2016, § 1004 Rdnr. 47). An dieser Stelle kann auf sich beruhen, ob sich aus den Verträgen, die die Kläger geschlossen haben mit F, Ansprüche der Beklagten ergeben. Bei der Würdigung muss die öffentlich-rechtliche Seite – konkret: der Umstand, dass eine Baulast eingetragen ist, die den Störer begünstigt – berücksichtigt werden (BGH, NJW 1981/980/982). Die Baulast verfolgt zwar in erster Linie öffentlich-rechtliche Ziele, § 83 I 1 BauO NRW. Der Eigentümer handelt aber rechtsmissbräuchlich, wenn er von dem Begünstigten fordert, ein Verhalten zu unterlassen, das durch die Baulast gedeckt ist, solange keine Anhaltspunkte dafür bestehen, die Behörde werde die Baulast nicht durchsetzen oder auf sie verzichten (BGH, aaO). Die Baulast besteht seit 1987. Sie diene ersichtlich dazu, öffentlich-rechtlich die Erschließung des Grundstücks der Beklagten und die Nutzbarkeit der Stellplätze auf der Rückseite des Gebäudes zu sichern. Es besteht kein Anhalt dafür, die Behörde werde sie nicht durchsetzen. Die Kläger haben auch nicht dargelegt, die Behörde müsse auf sie verzichten, weil kein öffentliches Interesse mehr an ihr bestehe, § 83 III 2 BauO NRW. Dagegen spricht zudem, dass die Behörde noch im Jahr 2011 erneut eine Erklärung zur Übernahme der Baulast entgegengenommen hat, nach der Aussage des Zeugen F, gegen die Bedenken nicht bestehen, weil sie Konkretisierungsbedarf gesehen hat.	19
Es ist den Beklagten nicht verwehrt, sich auf den Einwand zu berufen:	20
Der Eigentümer handelt nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er dem Störer anbietet, einen angemessenen schuldrechtlichen Vertrag über die Nutzung abzuschließen (BGH, Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82, juris, Rdnr. 19f). Die Kläger haben das nicht angeboten.	21
Die Beklagten können nicht mit geringem Aufwand auf ihrem Grundstück eine Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen oder Stellplätze vor dem Haus herstellen. Der Sachverständige D hat den Aufwand für die erste Lösung auf etwa 25.000,00 € geschätzt, den für die zweite – bei sechs Stellplätzen - auf etwa 10.800,00 € (Gutachten vom 13.08.2015, S.4, 6f). Dagegen haben die Kläger nichts eingewandt. Es kommt nicht darauf an, dass die Beklagten ihre Pflicht, Stellplätze vorzuhalten, evtl. mit geringerem Aufwand ablösen können. Damit ist nämlich das Problem, wo sie ihre Fahrzeuge tatsächlich abstellen sollen, nicht gelöst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Beklagten das Grundstück mit nutzbaren Stellplätzen erworben haben und dieser Umstand den Klägern bekannt war, als sie ihre Grundstücke erwarben.	22
Die angeblichen Verfehlungen des Beklagten zu 3) führen ebenso wenig dazu, dass sich die Beklagten nicht auf die Baulast berufen können. Gegenüber den übrigen Beklagten gilt das	23

schon deshalb, weil weder vorgetragen noch erkennbar ist, warum sie sich das Verhalten des Beklagten zu 3) zurechnen lassen müssen. Das folgt namentlich nicht aus der Tatsache, dass die Beklagten eine Eigentümergemeinschaft bilden. Gegenüber dem Beklagten zu 3) ist das starre Verbot, das Flurstück ... zu benutzen, nicht erforderlich. Natürlich darf der Beklagte zu 3) es nur zu erlaubten Zwecken benutzen. Es ist aber nicht zu erkennen, dass es solche erlaubten Zwecke gar nicht gäbe. Die Nutzung kann auf das erlaubte Maß beschränkt werden mit den flexiblen Lösungen, die namentlich das Gewaltschutzgesetz vorsieht. Dieses Gesetz erlaubt es, die Wahrnehmung berechtigter Interessen des Verletzers zu berücksichtigen, § 1 I 3 GewSchG a.E.

II. Die Beklagten können nicht verlangen, dass die Kläger ihnen ein dingliches Wegerecht einräumen: 24

Ein Anspruch folgt nicht aus den Verträgen, die die Kläger mit F geschlossen haben. Die Auslegung nach den §§ 133, 157 BGB ergibt nicht, die Vertragsparteien hätten den durch die Baulast Begünstigten eigene Rechte einräumen wollen. In § 8 Nr.4 IV werden die Begünstigten zwar erwähnt. Wer begünstigt ist, muss aber nicht zwingend einen eigenen Anspruch haben. Zudem geht es um ihre „Rechte und Belange ... aus den vorstehenden Baulasten“. Eine Baulast begründet aber grundsätzlich gerade keine zivilrechtlichen Ansprüche (BGH, aaO, Rdnr. 10ff). Es ist nicht bewiesen, die Vertragsparteien hätten übereinstimmend angenommen, den Begünstigten sollten solche Ansprüche zustehen. Die Kläger bestreiten einen solchen Willen. Der Zeuge F hat bekundet, er habe die Baulasten deshalb umfassend in den Vertrag aufnehmen lassen, um sich selbst zu schützen. Er habe sich hinterher nicht vorhalten lassen wollen, nicht umfassend informiert zu haben. Es sei nicht Gegenstand seiner Intention gewesen, durch die Baulasten etwaig auch Rechte Dritter zu schützen. Er habe mit den weiteren Nachbarn keinen Kontakt gehabt. Die Zeugin M hat bestätigt, dass F die Käufer über die Verpflichtungen informieren wollte, und ausgesagt, der Begriff „Vertrag zugunsten Dritter“ sei bei den Gesprächen jedenfalls nicht gefallen. Im Übrigen hat sie zu den Hintergründen keine Angaben machen können. Die verbleibenden Zweifel gehen zulasten der Beklagten. 25

Ebenso wenig ergibt sich ein Anspruch aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis. Es handelt sich nicht um eine schuldrechtliche Beziehung, sondern ist nur ein Argument, um Ansprüche oder Duldungspflichten zu begründen. Im Kern geht es jedoch nur um die Pflicht des Eigentümers, auf die Belange des Nachbarn Rücksicht zu nehmen (Lüke, in: Grziwotz/Lüke/Saller, Paxishandbuch Nachbarrecht, 2. Auflage, 2013, 1. Teil, Rdnr. 67,70; Palandt/Bassenge, aaO, § 903 Rdnr. 13). Weil es flexible Lösungen ermöglichen soll, kann das Gemeinschaftsverhältnis keinen Anspruch auf ein dauerhaftes (dingliches) Recht begründen. Die Beklagten sind ausreichend geschützt (siehe oben). 26

Zudem geht § 917 BGB als spezielle Regel vor. Ein Notwegerecht kann aber grundsätzlich nicht ins Grundbuch eingetragen werden (Palandt/Bassenge, aaO, § 917 Rdnr. 11; Saller, in: Grziwotz/Lüke/Saller, aaO, 4. Teil, Rdnr. 43). Die Voraussetzungen des § 917 I BGB liegen überdies nicht vor, da ein grundsätzlich Notweg nur in Anspruch genommen werden darf, um das Grundstück mit einem PKW zu erreichen, nicht aber, um ihn dort abstellen zu können (Palandt/Bassenge, aaO, Rdnr. 6; Saller, aaO, Rdnr. 31). Die Bedingungen eines Ausnahmefalls haben die Beklagten nicht vorgetragen. 27

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 I, 708 Nr.11, 709 S.1, 2, 711 S.1, 2 ZPO. 28

Der Streitwert wird endgültig festgesetzt auf 23.000,00 € (Klage: 3.000,00 €; Widerklage: 20.000,00 €).

