
Datum: 10.05.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 25/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:0510.5U25.04.00

Vorinstanz: Landgericht Detmold, 1 O 51/03

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 15. Dezember 2004 verkündete Urteil der Zivilkammer I des Landgerichts Detmolds wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten in gleicher Höhe Sicherheit leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

- I. 1
- 2
- Hinsichtlich des erstinstanzlichen Parteivorbringens wird zunächst Bezug genommen auf das angefochtene Urteil des Landgerichts Detmold vom 15. Dezember 2003 (Bl. 132 ff. GA). 3
- Die Kläger verfolgen mit der Berufung ihr erstinstanzliches Begehren unter Wiederholung und Vertiefung ihres bisherigen Vorbringens weiter. Sie meinen, die Beklagten könnten nicht damit gehört werden, sie hätten mit einer Teilung und Neubebauung des Flurstücks x nicht zu rechnen brauchen; nach Aussage der Zeugen E vor dem Landgericht hätten sie ja selbst 4

dessen Erwerb erwogen. Auf eine eigene Nutzung der Wegerechtsfläche hätten sie verzichtet, wie ein über diese unstreitig zunächst geschlossener, später allerdings nicht durchgeführter Kaufvertrag mit der Stadt M belege. Zwar sei es richtig, dass schon bei Bestellung der Grunddienstbarkeit Anlass auch zur Abgabe der Baulasterklärung bestanden habe. Hier sei jedoch aus Versehen oder aus Unkenntnis der gesetzlichen Bestimmungen zunächst nicht zur Begründung der Baulast gekommen; dies stehe nicht der Verpflichtung zu ihrer späteren Übernahme entgegen.

Die Kläger beantragen,

in Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Beklagten in ihrer Eigenschaft als Eigentümer des Flurstücks X, Flur X, G1 zu verurteilen, zu Lasten der auf dem in der Anlage zur Klageschrift vom 23.01.2004 beigefügten Lageplan rot umrandeten und rot schraffierten Wegefläche auf einer Breite von 4 Metern an der Westgrenze des Flurstücks 2014 zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 2013 eine Baulast eintragen zu lassen, also die öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber dem Bauamt der Stadt M zu übernehmen, die Wegefläche von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch-/Rettungsgeräten jederzeit möglich ist und diese Wegefläche als Zufahrt zum Flurstück X ständig genutzt werden kann.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen. Keineswegs hätten sie nur versehentlich von der Übernahme einer Baulast abgesehen; dies zeige auch der Umstand, dass sie sich die Baulastenfreiheit ihres Grundstücks bei dessen Erwerb ausdrücklich vertraglich zusichern ließen. Nach wie vor befürchteten sie die Erschließung der Flurstücke X, x etc.; im Falle der Baulastübernahme drohe ihnen eine erhebliche Belastung mit Erschließungsbeiträgen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist unbegründet.

Mangels vertraglicher Beziehungen unter den Parteien kann sich ein Anspruch der Kläger auf Abgabe der in Rede stehenden Baulastenübernahme allenfalls aus dem durch die Bestellung der Grunddienstbarkeit zugunsten des seinerzeit herrschenden Nachbargrundstücks begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis ergeben. Die Grunddienstbarkeit besteht für das durch Teilung jenes Grundstücks entstandene heutige klägerische Grundstück fort, § 1025 Satz 1 BGB.

Solch ein Anspruch kann aufgrund der weitreichenden belastenden Wirkungen einer Baulast jedoch nur im Ausnahmefall angenommen werden, wenn nämlich die Abwägung der beiderseitigen Interessen einen Vorrang der Interessen des die Baulast begehrenden Teiles ergibt (BGH, Urteil vom 03.07.1992, NJW 1992, 1483 ff. und 2885 ff.). Voraussetzung hierfür wiederum ist u.a., dass die Grunddienstbarkeit gerade zu dem Zweck bestellt wurde, die spätere bauliche Nutzung des herrschenden Grundstücks zu ermöglichen (BGH a.a.O., 2886).

Dies lässt sich vorliegend nicht feststellen. Vielmehr ist zu Lasten der Kläger davon auszugehen, dass die Einräumung des Wegerechts hier lediglich zu dem Zweck erfolgte, die bei Erwerb des Grundstücks der Beklagten bereits vorhandenen Zutritts- und Zufahrtsmöglichkeiten zu den wenigen, auf den Hinterliegergrundstücken bereits errichteten Gebäuden zu sichern (ungeachtet einer etwaigen Umgestaltung dieser Bauten). Nach dem Ergebnis der erstinstanzlichen Beweisaufnahme ist nicht feststellbar, dass die Bestellung der Grunddienstbarkeit auch im Hinblick auf weitere Bebauungen des zunächst ungeteilten unmittelbaren Nachbargrundstücks erfolgte; das weitere klägerische Vorbringen hierzu ist unsubstantiiert. Nach persönlicher Anhörung der Kläger im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat ist vielmehr davon auszugehen, dass diese – möglicherweise im Vertrauen auf unrichtige Angaben Dritter – fälschlich darauf vertrauten, die ihr Grundstück begünstigende Grunddienstbarkeit werde den Weg zu der von ihnen erstrebten Bebauung ebnen, ohne indes den Hintergrund der Bestellung dieser Grunddienstbarkeit durch Rückfrage bei den Beklagten, zu denen der Kläger aus anderem Anlass noch vor Erwerb seines Grundstücks Kontakt aufgenommen hatte, weiter aufzuklären.

Angesichts dessen kann dahin stehen, ob die weiteren vom Bundesgerichtshof formulierten Voraussetzungen für einen ausnahmsweise anzunehmenden Anspruch auf Baulastübernahme hier vorliegen; insbesondere bedarf es nicht der vertieften Auseinandersetzung mit der Auffassung der Kläger, dass der geltend gemachte Anspruch zu bejahen sei, obgleich nach ihrem eigenen Vortrag schon bei Bestellung der Grunddienstbarkeit Anlass bestand, auch eine Baulast zu erwägen (vgl. BGH a.a.O., zudem NJW-RR 1990, 333 f., DNotZ 1991, 250 ff., WM 1989, 541 ff. einerseits; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1992, 1539 ff. andererseits). 15

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 16

Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 ZPO) liegen nicht vor. 17