
Datum: 04.09.2014
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 46/14
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2014:0904.7U46.14.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 27 O 362/12

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Köln vom 13.02.2014 – 27 O 362/12 – abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, die zur Verzichtserklärung der Bauaufsichtsbehörde notwendigen Handlungen vorzunehmen, dies bezogen auf die im Baulastenverzeichnis der T im Baulastenblatt Nr. xxxx/xxxx zu Gunsten der Beklagten als derzeitige Eigentümerin des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köln, Grundbuch von V, Gemarkung V, Flur x, Flurstück xxxx, auf dem Grundstück Pstraße xx – xx, xxxxx L, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köln, Grundbuch von V, Gemarkung V, Flur x, Flurstück xxxx, eingetragene Baulast („Es wird geduldet, dass auf der im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung dargestellten Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW eine befahrbare Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zum nachstehenden Grundstück angelegt, unterhalten und genutzt wird“).

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 540 Abs. 2, 313a ZPO abgesehen.

II.

Die prozessual bedenkenfreie Berufung hat Erfolg.

Der auf Löschung gerichtete Klageantrag der Kläger ist in dem im Urteilsausspruch wiedergegebenen Sinn auszulegen.

Die Klage geht nach dem wortwörtlich gestellten Antrag („die Löschung ... der Baulast ... zu bewilligen“) ins Leere. Die Beklagte als Eigentümerin der „begünstigten“ Parzelle xxxx kann die „Löschung“ nicht bewirken. Gemäß § 83 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW geht die Baulast allein durch den Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Die Baulast ist als öffentlich-rechtliche Verpflichtung der privaten Dispositionsbefugnis entzogen und kann weder durch einseitige Erklärung des Baulastgebers oder des Baulastnehmers noch durch nachträgliche Vereinbarung zwischen Geber und Nehmer aufgehoben werden. Es muss also ein am öffentlichen Interesse ausgerichteter Verzicht der Bauaufsichtsbehörde vorliegen, um die Baulast in Wegfall zu bringen. Dabei ist zu betonen, dass es in diesem Zusammenhang auf das private Interesse des Begünstigten nicht ankommt (vgl. Schönenbroicher/Kamp Kommentar zur Bauordnung NRW § 83 Rdnr. 132). Denn durch eine Baulast werden zwischen Baulastverpflichteten und Baulastbegünstigten keine unmittelbaren Rechtsbeziehungen begründet. Die Baulast schafft keine privaten Rechte des einen gegen den anderen (Gädtker-Heintz BauO NRW 11. Aufl. § 83 Rdnr. 52). Auf eine „Zustimmung“, die das Landgericht hier in den Antrag der Kläger hineinliest, kommt es also nicht an. Der Baulastbegünstigte kann aber verpflichtet sein, die zur Verzichtserklärung der Bauaufsichtsbehörde notwendigen Handlungen vorzunehmen (vgl. BGH Urteil vom 07.10.1994 - V ZR 4/94 – zitiert nach juris Rdnr. 27). Denn der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat einen Anspruch auf die Verzichtserklärung der Bauaufsichtsbehörde, wenn das öffentliche Interesse entfallen ist (vgl. Gädtker-Heintz aaO Rdnr. 60, auch Schönenbroicher/Kamp Kommentar zur Bauordnung NRW § 83 Rdnr. 133; auch Weisemann „Anspruch des Grundeigentümers auf Löschung von Baulasten“ NJW 1997, 2857 ff. zitiert nach beck-online), was ggf. von Handlungen des Eigentümers des begünstigten Grundstücks abhängen kann (BGH aaO Rdnr. 28). Der Klageantrag ist daher – wie geschehen – auszulegen. Denn im Zweifel ist dasjenige gewollt, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und recht verstandener Interessenlage entspricht (vgl. Thomas-Putzo ZPO, 30. Aufl., Einl II Rdnr. 16a).

Bedenken in Hinblick auf die Zulässigkeit der vor den Zivilgerichten erhobenen Leistungsklage bestehen nicht, insbesondere ist auch das Rechtsschutzbedürfnis gegeben.

Das Rechtsschutzbedürfnis fehlt nach allgemeinen Regeln, wenn das Rechtsschutzziel auf einfacherem und billigerem Wege erreicht werden kann (BGH Urteil vom 28.03.1996 – IX ZR 77/95 – zitiert nach juris Rdnr. 15). Hiervon kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden. Wenn das öffentliche Interesse an der Baulast entfallen ist, hat der Belastete einen Anspruch auf Verzicht durch die Bauaufsichtsbehörde, der vor den Verwaltungsgerichten geltend zu machen ist (vgl. Schönenbroicher/Kamp aaO Rdnr. 133). Wie die Auslegung des Klageantrags ergibt, geht das Begehren der Kläger ersichtlich nicht auf einen Verzicht durch

die Bauaufsichtsbehörde, sondern darauf, dass die Beklagte Handlungen vorzunehmen hat, um einen Verzicht durch die Bauaufsichtsbehörde zu erreichen. Diese Handlungen können nur durch die zivilrechtliche Leistungsklage gegenüber der Beklagten als Rechtspersönlichkeit des Zivilrechtes eingeklagt werden.

Das Rechtsschutzbedürfnis entfällt auch nicht deswegen, weil die Klage der Kläger „objektiv schlechthin sinnlos“ wäre (BGH Urteil vom 28.03.1996 IX ZR 77/95 aaO 23), was wohl beklagtenseits angeführt sein soll. Ob hier tatsächlich Handlungen der Beklagten zur Erreichung des Verzichtes durch die Bauaufsichtsbehörde erforderlich werden, was die Beklagte nach ihren Ausführungen in der Berufungserwiderung wohl verneint wissen will, ist ohne Belang. Denn das Rechtsschutzbedürfnis einer Leistungsklage kann unter diesem Gesichtspunkt nur ganz ausnahmsweise zu verneinen sein, also nur dann, wenn die klagende Partei unter keinen Umständen mit ihrem prozessualen Begehren irgendeinen schutzwürdigen Vorteil erlangen kann (BGH aaO). Auszuschließen ist aber nicht, dass entsprechende Handlungen beklagtenseits sehr wohl nötig werden, dies schon deswegen nicht, weil die Beklagte die Erschließung der Parzelle xxxx auch über die ursprünglich geplante Ringerschließungsstraße sicher stellen könnte, was unstreitig ist. 10

Die Klage ist auch begründet, da die Beklagte wegen weisungswidrigen Gebrauch der ihr klägerseits erteilten Vollmacht gemäß §§ 280 Abs. 1, 249 BGB den Klägern gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet ist. 11

Gemäß Seite 5/6 des notariellen Vertrages war durch die Kläger als der Vollmachtserteilung zugrundeliegende „D“ der Beklagten gegenüber ein Geschäftsbesorgungsauftrag erteilt worden, durch die Ausübung der Vollmacht für die Kläger gegenüber der Bauaufsichtsbehörde Erklärungen abzugeben. 12

Dies ergibt die Auslegung der streitgegenständlichen Bestimmungen. 13

Zunächst ist auf Seite 5 des Kaufvertrages zwischen den Parteien (nur) die gewährleistungsrechtliche „Sollbeschaffenheit“ vereinbart. Der derzeitige Planungsstand (als Planskizze der notariellen Urkunde beigelegt, Bl. 28 GA) kann danach von Seiten der Beklagten abgeändert werden, soweit hierdurch die Nutzung des Kaufobjektes nicht eingeschränkt wird. 14

Hierauf beschränkt sich nicht der Regelungsgehalt des notariellen Urkunde, vielmehr ist in dem sodann folgenden Absatz ausdrücklich festgehalten, dass die Beklagte als Verkäufer die für die Realisierung des Gesamtbaubauvorhaben erforderlichen Baulasten (einschließlich jedweden Verzichts auf öffentlich-rechtliche nachbarrechtliche Abwehrrechte) bestellen kann, die Kläger also diese Belastungen zu dulden haben („daher berechtigt“). Hierauf zielt auch die auf Seite 7 der Urkunde enthaltene Regelung ab, wonach der Verkäufer berechtigt ist, auf dem Grundbesitz Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer von benachbarten Grundstücken zu bestellen sowie entsprechende Baulasten zu bestellen. Hierfür wurde der Beklagten auch für die Zeit nach Eigentumsumschreibung Vollmacht erteilt. Sie handelt in diesem Zusammenhang als Geschäftsbesorger der Kläger, da diese zur Mitwirkung an der Bestellung dieser Belastungen nach dem Inhalt der Regelung verpflichtet sind, wovon bei einer sinnorientierten Auslegung auszugehen ist, auch wenn ausdrücklich dort nur von einem diesbezüglichen Recht der Beklagten die Rede ist. 15

Dieses zwischen den Parteien bestehende Geschäftsbesorgungsverhältnis (Innenverhältnis) war zwischen den Parteien so ausgestaltet, dass von der Vollmacht durch die Beklagte nur bis zur Beendigung des Gesamtvorhabens, längstens bis zum 31.12.2009 Gebrauch 16

gemacht werden durfte. Weiter war vereinbart, dass die vertragsgemäße Nutzung des Kaufobjektes nicht aus der Sicht eines objektiven Nutzers eingeschränkt werden durfte und die Vollmacht nur insoweit benutzt werden durfte, als dies erforderlich ist, um die Durchführung des Gesamtbauvorhabens realisieren zu können.

Hiervon ist die Beklagte pflichtwidrig abgewichen.

17

Die der Baulastbestellung zugrundeliegende Verpflichtungserklärung wurde zwar durch die Beklagte noch im Jahr 2009, am 30.12.2009, abgegeben. Dass die Baulast für die „Realisierung des Gesamtbauvorhabens“ damals erforderlich war, ist jedoch schon nicht erkennbar. Ganz im Gegenteil hat die Beklagte eingestandenermaßen (vgl. ihr Schreiben vom 20.05.2010, Bl. 47- 48 GA) die Erschließung der Parzelle xxxx – wie immer geplant – durch die Ringerschließungsstraße projektiert, was auch Gegenstand der Beschlussvorlage der Stadt vom 00.00.0000 war.

18

Unabhängig davon wird durch die streitgegenständliche Baulast evident die Nutzung des Kaufobjektes beeinträchtigt. Zwar ist in der ursprünglichen Planung zwischen Haus xx und xx eine Feuerwehraufstellfläche vorgesehen. Um diese Fläche geht es hier aber nicht, sondern um die Fläche zwischen Haus xx und xx, bei der eine Feuerwehraufstellfläche in den ursprünglichen Planungsunterlagen nicht vorgesehen ist. Bei der streitgegenständlichen Fläche handelt es sich um eine Grünfläche mit Baumbestand, wobei jeweils im Randbereich Garagenzufahrten für die Häuser xx und xx vorhanden sind. Wenn man aus dieser Fläche eine „vollwertige“ Erschließungsstraße für die dahinter liegende Parzelle xxxx machen würde, was die eingetragene Baulast zulässt, so verändert dies den Gesamtcharakter der Häuserzeile und damit auch das den Klägern verkaufte Objekt in erheblicher und damit vertragswidriger Weise.

19

Bezogen auf den danach zu bejahenden vertraglichen Schadensersatzanspruch ist auch bedenkenfrei die Aktivlegitimation der Kläger gegeben. Das Landgericht verkennt, dass § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG der Wohnungseigentümergeinschaft nur die Befugnis eröffnet, gemeinschaftsbezogene Ansprüche an sich zu ziehen (vgl. OLG Hamm Beschluss vom 05.11.2009 – 15 Wx 15/09 –zitiert nach juris Rdnr. 8 und 9). Zudem ist darauf zu verweisen, dass es sich hier um einen individualvertraglichen Anspruch der Kläger gegenüber der Beklagten handelt, der zunächst per Definition nicht gemeinschaftsbezogen sein kann. Wenn man auch erwägen kann, dass ähnlich zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Gewährleistungshaftung des Bauträgers gegenüber dem Ersterwerber eine Einschränkung der Ausübung der den Kläger vertraglich zustehenden Individualrechte veranlasst sein kann, nämlich dann, wenn durch ihre Ausübung schützenswerte Interessen der übrigen Wohnungseigentümer berührt werden (vgl. zur Rechtsprechung der Gewährleistungshaftung des Bauträgers gegenüber dem Ersterwerber Palandt-Sprau 73. Aufl. BGB § 634 Rdnr. 15), so ist eine vergleichbare Fallkonstellation für den vorliegenden Fall bezogen auf das im Wege der Auslegung anzunehmende Begehren der Kläger („den Beklagten zu verurteilen, die zur Verzichtserklärung der Bauaufsichtsbehörde notwendigen Handlungen vorzunehmen“) nicht erkennbar.

20

Die erhobene Einrede der Verjährung geht fehl. Die Verjährungsfrist von 3 Jahren (§§ 195, 199 BGB), frühestens beginnend mit dem 31.12.2009 (Verpflichtungserklärung datiert vom 30.12.2009), war zum Zeitpunkt der Erhebung der Klage vom 13.08.2012 (27.08.2012, Bl. 53, § 167 ZPO) noch nicht abgelaufen. Unschädlich ist, dass der Klageantrag auszulegen war (vgl. Palandt-Ellenberger BGB 73. Aufl. § 204 Rdnr. 13).

21

22

Auf die Berechtigung des ersichtlich klägerseits nur hilfsweise geltend gemachten Anspruches der WEG kommt es angesichts dessen nicht an.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91, 708 Nr. 10, 713 ZPO.

23

Streitwert: 10.000,00 €

24