

Oberlandesgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 94, 905, 912, 1004, 1018, 1027 BGB

- 1. Auch Grundbucheintragungen sind der Auslegung fähig. Die allgemeinen Auslegungsgrundsätze müssen hierbei jedoch den Besonderheiten des Grundbuchverkehrs angepasst werden. Gerade weil der Grundbuchinhalt die objektive Rechtsscheinbasis im Rahmen der §§ 892, 893 liefert, muss der maßgebliche Sinn des Grundbuchinhaltes ohne weiteres für jedermann erkennbar sein.**
- 2. Balkone unterfallen dem Gebäudebegriff i.S.d. Grundbucheintragung. Die bevorstehende Errichtung von Balkonen, die auf die dienende Teilgrundstücksfläche hinübertagen sollen, stellt eine Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit dar.**
- 3. So liegt eine Grenzüberschreitung im Rahmen des § 912 BGB auch dann vor, wenn sie lediglich in den Luftraum hinein erfolgt (BGH Urteil vom 21. Januar 1983 - V ZR 154/81 -NJW 1983, 1112).**
- 4. Diese Wertung kann auch auf das Hinübertagen eines Balkons vom unbelasteten in den belasteten Grundstücksteil übertragen werden. Denn der Rechtsgedanke des § 912 BGB ist dem Grunddienstbarkeitsrecht nicht fremd (vgl. BGH, Urteil vom 09. Januar 1963 - V ZR 125/61).**

OLG Karlsruhe, Urteil vom 21.11.2013; Az.: 12 U 117/13

Der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Karlsruhe hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. November 2013 unter Mitwirkung von Vors. Richter am Oberlandesgericht Zöller, Richterin am Oberlandesgericht Lampel-Meyer, Richter am Landgericht Schölch für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung der Verfügungsbeklagten gegen das Urteil des Landgerichts Mannheim vom 07.08.2013 (5 O 156/13) wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Verfügungsbeklagten.

Tatbestand:

I.

Der Verfügungskläger wendet sich aus einer Grunddienstbarkeit im Wege der einstweiligen Verfügung gegen die Errichtung von Balkonen, die die dienende Teilfläche seines Nachbargrundstücks überragen sollen.

Der Verfügungskläger ist Eigentümer der im Grundbuch von W. geführten Flurstücke Nr.... und ..., die in der ...-straße in W. liegen. Die Verfügungsbeklagten zu 1) und zu 2), im Folgenden die Verfügungsbeklagten, sind Eigentümer des Nachbargrundstücks Flst.-Nr.

Die Grundstücke des Verfügungsklägers waren ursprünglich Bestandteil des Grundstücks mit der Bezeichnung Lgb.Nr. ... (damalige Größe: 21 a 99 qm), welches im Jahre 1959 (Anl. ASt. 1, AH I ASt.) in die Einzelgrundstücke mit den Lgb.Nr. ... (neu) mit einer Größe von 20 a 30 qm und ... mit einer Größe von 1 a 69 qm zerlegt wurde.

Nach § 5 des Kaufvertrages vom 30.04.1959 (Anl. ASt.1, AH I ASt.) wurde das Flurstück ... anschließend dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. ..., welches nun im Eigentum der Verfügungsbeklagten steht, zugeschlagen. Nach § 6 des oben genannten Kaufvertrages haben sich die Erwerber des Flurstückes Nr. ... gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes ... verpflichtet, auf dem erworbenen Teilgrundstück keine Gebäude zu errichten. Diese Verpflichtung wurde auch grundbuchrechtlich gesichert. Im Grundbuch von W., Nummer 14308, Abteilung II unter laufender Nummer 1 ist für das Grundstück folgende Grunddienstbarkeit eingetragen (Anl. ASt. 3, AH I ASt):

"Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr...., bestehend in der Verpflichtung, auf dem Flst.Nr. ... keine Gebäude zu errichten."

Im umgekehrten Verhältnis (also zugunsten Flst.Nr. ... und zulasten Flst. Nr....) die Einhaltung eines Abstandsfläche von 10 m, auf der ebenfalls keine Gebäude errichtet werden dürfen, mittels Grunddienstbarkeit gesichert.

Das Flurstück ... wurde im Jahre 1978 (Anl. ASt. 3, AH I ASt) nochmals zerlegt in die Flurstücke ... (11 a 80 qm), ... (4 a 32 qm) und ... (4 a 18 qm). Der Verfügungskläger erwarb die Flurstücke ... und

Die Verfügungsbeklagten, Eigentümer der Fläche des früheren Flurstückes ... - jetzt Nr. ... - erhielten unter dem 26.03.2013 (Anl. ASt. 4, AH I ASt.) von der Stadt W. mit AZ: BGV/12/0268 die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Mit Änderungsantrag AZ: BGV/13/ 0097 beantragten die Verfügungsbeklagten eine Erweiterung dieser Baugenehmigung. Die Änderung bestand unter anderem darin, dass die Balkone in Richtung des Flurstücks ... erweitert wurden. Die beantragte Änderung wurde unter dem 12.06.2013 (Anl. ASt. 5, AH I ASt.) baurechtlich genehmigt.

Der Verfügungskläger hat in erster Instanz behauptet, Zweck der vereinbarten Grunddienstbarkeit sei gewesen, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften dahingehend zu erweitern, dass über die nach der Landesbauordnung vorgesehenen Abstandsflächen hinaus ein zusätzlicher Bereich entlang der Grundstücksgrenzen für die jeweiligen Nachbarn als nicht bebaubare Grünschneise

erhalten bleiben sollte. Der Verfügungskläger müsse befürchten, dass bei fortschreitender Bauausführung die Verfügungsbeklagten die freizuhaltenden Flächen definitiv entsprechend der erteilten Änderungsbaugenehmigung zubauen würden. Der Verfügungskläger ist der Ansicht, dass die nunmehr geplanten erweiterten Balkone zivilrechtlich widerrechtlich seien. Es sei unerheblich, ob die Balkonerweiterungen ein in den Luftraum ragender oder ein auf dem Boden stehender Gebäudeteil seien. Entscheidend sei, dass der im Rahmen der Grunddienstbarkeit geschützte Bereich sowohl auf dem Boden aufbauend als auch in dem darüber liegenden Luftraum grundsätzlich von dauerhaft genutzten Gebäudeteilen freigehalten werden solle. Dies ergebe sich auch daraus, dass 50% der Balkonflächen der Wohnfläche eines Gebäudes zugerechnet würden. Balkonnutzung sei somit Wohnnutzung. Eine solche solle die Grunddienstbarkeit gerade verhindern.

Auf Antrag vom 27.06.2013 (As. I 11.) erließ das Landgericht mit Beschluss vom 01.07.2013 (As. I 8a.) eine einstweilige Verfügung dahingehend, dass den Verfügungsbeklagten die Vergrößerung der Südbalkone gemäß Änderungsbaugenehmigung bis zur rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache untersagt wurde.

Nach Widerspruch der Verfügungsbeklagten hat der Verfügungskläger in erster Instanz beantragt,

den Widerspruch der Antragsgegner zurückzuweisen und die einstweilige Verfügung des Landgerichts vom 01.07.2013 aufrecht zu erhalten.

Die Verfügungsbeklagten haben folgenden Antrag gestellt:

Der Beschluss des Landgerichts Mannheim vom 01.07.2013 (5 O 156/13) wird aufgehoben, der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückgewiesen.

Die Verfügungsbeklagten haben in erster Instanz vorgetragen, dass es sich bei den geplanten Balkonen nicht um Gebäude handle. Dies ergebe sich schon aus der Landesbauordnung und die insoweit dieser Definition folgende zivilrechtliche Interpretation des Begriffs "Gebäude". Es seien Balkone dergestalt geplant, dass sie als untergeordneter Bauteil im Sinne der Landesbauordnung lediglich in den Luftraum des Grundstücks hineinragen. Eine Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit bestehe somit nicht. Die Grunddienstbarkeit sei eindeutig formuliert und erfasse die geplanten Balkone nicht.

Das Landgericht hat mit Urteil vom 07.08.2013, auf dessen Feststellungen im Übrigen verwiesen wird, die einstweilige Verfügung vom 01.07.2013 bestätigt.

Hiergegen wenden sich die Verfügungsbeklagten mit ihrer Berufung, mit der sie weiterhin die Zurückweisung des Antrags auf Erlass einer einstweiligen Verfügung verfolgt. Die Parteien vertiefen in zweiter Instanz ihren erstinstanzlichen Vortrag.

Die Verfügungsbeklagten beantragen unter Abänderung des Urteils des Landgerichts vom 07.08.2013 (5 O 156/13)

den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückzuweisen.

Der Verfügungskläger verteidigt das landgerichtliche Urteil und beantragt,

die Berufung der Verfügungsklägerin zurückzuweisen.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Verfügungsbeklagten hat in der Sache keinen Erfolg.

Der zulässige Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist begründet.

1. Der Verfügungsgrund liegt vor.

Der Verfügungsgrund bezeichnet die unmittelbar für die Rechtsverwirklichung und Rechtsdurchsetzung im Hauptverfahren drohende Gefahr. Ein Verfügungsgrund liegt vor, wenn die objektiv begründete Gefahr besteht, dass durch Veränderung des status quo die Rechtsverwirklichung des Antragstellers mittels des im Hauptsacheprozess erlangten Urteils einschließlich dessen Vollstreckung vereitelt oder erschwert werden könnte.

Angesichts der bevorstehenden Verwirklichung des bereits genehmigten Bauvorhabens besteht eine solche Gefahr.

2. Der Verfügungsanspruch ist ebenfalls gegeben.

Der Verfügungsanspruch ergibt sich aus §§ 1004 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. 1027, 1018 BGB.

Die bevorstehende Errichtung von Balkonen, die auf die dienende Teilgrundstücksfläche hinüberraagen sollen, stellt eine Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit dar. Die Balkone unterfallen dem Gebäudebegriff im Sinne der Grundbucheintragung.

Auch Grundbucheintragungen sind der Auslegung fähig. Die allgemeinen Auslegungsgrundsätze müssen hierbei jedoch den Besonderheiten des Grundbuchverkehrs angepasst werden. Gerade weil der Grundbuchinhalt die objektive Rechtsscheinbasis im Rahmen der §§ 892, 893 liefert, muss der maßgebliche Sinn des Grundbuchinhaltes ohne weiteres für jedermann erkennbar sein. Unter diesen Umständen kann die Auslegung der Eintragung nicht davon abhängen, was gerade die Parteien der Eintragung gewollt haben. Für die Auslegung einer Grundbucheintragung ist maßgebend, was Wortlaut und Sinn für einen vernünftigen und unbefangenen Dritten als nächstliegende Bedeutung des Eintrags und der darin zulässigerweise in Bezug genommenen Unterlagen ergeben. Dabei ist auch die Eintragungszeit zu berücksichtigen. Die Umstände aus der Entstehungsgeschichte einer Grundstücksbelastung sind allerdings nur dann für die Auslegung verwertbar, wenn sie aus den Eintragungsunterlagen erkennbar sind. Sonstige außerhalb des Grundbuchs selbst und der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung liegende Umstände dürfen zur Ermittlung des

Grundbuchinhalts nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Der maßgebliche Sinn des Grundbucheintrags bestimmt sich für jedermann nach den beschriebenen Grundsätzen einer objektiven Auslegung. Ein dingliches Recht kann deshalb zwischen den Parteien der Einigung über seine Bestellung keinen anderen Sinn haben als den, der auch für Dritte maßgebend ist (Zum Ganzen: Senat, Urteil vom 20. August 2013 - 12 U 41/13 -, MDR 2013, 12131214 = NJW-Spezial 2013, 642-643, vollständig veröffentlicht in: juris, dort Tz. 22; Gursky in Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2012, § 873 Rdnr. 269 f. m.w.N.).

Dem Begriff des Gebäudes kommt in unterschiedlichen Regelungszusammenhängen unterschiedliche Bedeutung zu. Unter den in §§ 94 f. BGB zur Bestimmung der Bestandteileigenschaft einer Sache verwendeten Gebäudebegriff, der in seiner sachenrechtlichen Zielsetzung auf eine Erhaltung wirtschaftlicher Werte sowie die Wahrung rechtssicherer Vermögenszuordnungen ausgerichtet ist (BGH, Urteil vom 3. Dezember 1998 - VII ZR 109/97, NJW 1999, 2434 unter III 1), werden etwa auch Brücken und Windkraftanlagen (Palandt/Ellenberger, BGB, 72. Aufl., § 94 Rn. 3 mwN) sowie vereinzelt sogar Mauern und Zäune gefasst (Schulze, BGB, 7. Aufl., 2012, Rdnr. 2), während etwa in steuerrechtlichen Bewertungszusammenhängen die Abgrenzung zwischen Gebäuden und Betriebsvorrichtungen im Vordergrund steht und zu anderen Abgrenzungsergebnissen führen kann (zum Ganzen: BGH, Urteil vom 17. November 2010 - VIII ZR 277/09 -, BGHZ 187, 311-326, juris-Tz. 12). Der Begriff des Gebäudes im Sinne von § 94 Abs. 2 BGB umfasst Bauwerke aller Art und ist damit weiter als der baurechtliche Gebäudebegriff in § 2 Abs. 2 LBO, der nur selbständig benutzbare bauliche Anlagen erfasst, die den Eintritt von Menschen gestatten und ihnen durch Überdeckung Schutz gewähren (vgl. Stieper, CuR 2012, 96, 98, FN 32 m.w.N.; Jickeli/Stieper in Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2011, § 94 Rdnr. 23; Fritzsche in Beck'scher Online-Kommentar BGB, Stand: 01.05.2013, § 94, Rdnr. 7).

Die Auslegung des Begriffes "Gebäude" im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg bietet sich im vorliegenden Fall schon deshalb nicht an, weil die erste Fassung der Landesbauordnung Baden-Württemberg erst am 01.01.1965 in Kraft trat (GBl. 1964, S. 151 ff.), die vorliegende Dienstbarkeit aber bereits im Jahr 1959 bewilligt und eingetragen wurde. Die seit 1907 bestehende, auch nach dem 2. Weltkrieg fortgeltende "Badische Landesbauordnung" hingegen definierte in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1935 (GVBl. S. 187) den Gebäudebegriff nicht, sondern zählte umgekehrt zu den dort geregelten "Bauten" u.a. "alle Arten von Gebäuden" (§ 1 Abs. Nr. 1 Bad. LBO).

Die nächstliegende Auslegung liegt darin, den Begriff des "Gebäudes" so zu verstehen, wie er auch im bürgerlichen Recht üblicherweise verwendet wird. Dabei auftretende Auslegungsschwierigkeiten können unter Heranziehung der Wertungen des gesamten Grundstücksrechts, insbesondere §§ 94, 905 und 912 BGB überwunden werden.

Dem aus § 94 Abs. 1 BGB ableitbaren Erfordernis der festen Verbindung mit dem Grund und Boden ist Genüge getan. Denn jedenfalls über das Hauptgebäude wären die Balkone mit dem Grund und Boden verbunden, wenn auch nicht mit der belasteten Teilfläche. Aus § 94 Abs. 2 BGB ergibt sich ohne Weiteres, dass der Balkon Bestandteil des zu errichtenden Gesamtgebäudes ist. Denn selbst im Falle des "überhängenden Überbaus", wenn also der Erker oder Balkon auf ein fremdes Nachbargrundstück hinüberraagt (was hier nicht der Fall ist, da die im Jahr 1959 hinzuerworbene Teilfläche ihr Eigenständigkeit verloren hatte), gehört das überhängende Bauteil demjenigen, von dessen Grundstück der Überhang ausgeht,

es sei denn es liegt ein unentschuldigter Überbau vor (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss vom 23.10.2012 - 14 Wx 7/11 -, BWNotZ 2013, 115 ff., juris-Tz. 9.).

Dennoch befänden sich die Balkone auch "auf" dem dienenden Grundstücksteil. So liegt eine Grenzüberschreitung im Rahmen des § 912 BGB auch dann vor, wenn sie lediglich in den Luftraum hinein erfolgt (BGH Urteil vom 21. Januar 1983 - V ZR 154/81 -NJW 1983, 1112, juris-Tz. 10 zu einem hinübereckenden Dachvorsprung; RG, Urteil v. 15.01.1916 - V 260/15, RGZ 88, 39, 41 zu einer nicht lotgerecht errichteten Mauer, die lediglich in den Luftraum des Nachbargrundstücks hineinragt). Diese Wertung kann auch auf das Hinübereckenden eines Balkons vom unbelasteten in den belasteten Grundstücksteil übertragen werden. Denn der Rechtsgedanke des § 912 BGB ist dem Grunddienstbarkeitsrecht nicht fremd (vgl. BGH, Urteil vom 09. Januar 1963 - V ZR 125/61 -, BGHZ 39, 5-14). Bei gegenteiliger Auffassung hätten es sonst die Verfügungsbeklagten in der Hand, ggf. noch größere und auch erdnäher konstruierte Gebäudeteile (z.B. raumgroße, über mehrere Stockwerke sich erstreckende Erker) - wenn auch mit erheblichem tragwerksplanerischen und kostenmäßigen Aufwand - errichten zu lassen, was unmittelbar einsichtig dem dinglich gesicherten Freihaltegebot widersprechen würde.

Weiter lässt sich anführen, dass gemäß § 905 S. 1 BGB zu dem durch das Eigentum geschützten Bereich auch der senkrecht über dem Grundstück befindliche Raum (sog. Luftsäule) gehört (Roth in Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2009, § 905 Rdnr. 5). Auch im Rahmen des § 1027 BGB ist der Luftraum über dem Grundstück zugunsten des Grunddienstbarkeitsberechtigten geschützt (Münch in: jurisPK-BGB, 6. Aufl. 2012, § 1027 BGB, Rdnr. 13).

Die Ausnahme nach § 905 S. 2 BGB, wonach der Berechtigte Einwirkungen nicht verbieten kann, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat, greift nicht. Es handelt sich bei dem Bauprojekt der Verfügungsbeklagten nicht um ein außergewöhnlich hohes Gebäude. Die Balkone sollen in üblicher Höhe errichtet werden. Es würden sich auf diesen Balkonen bisweilen Menschen aufhalten. Die Bebauung würde aus Sicht der Verfügungskläger somit merklich näher rücken als ohne solche Balkone (anders bei sehr hoch anzubringenden herübereckenden Reklametafeln: Säcker in Münchener Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2013, § 905, Rdnr. 11 unter Hinweis auf OLG Hamburg MDR 1969, 576).

Der von Amts wegen zu prüfende Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (vgl. Palandt, BGB, 72. Auflage, 2013, § 242, Rdnr. 96 m.w.N.) kann der Ausübung des Unterlassungsanspruchs nicht allein deshalb entgegen gehalten werden, weil die Verfügungskläger möglicherweise ihrerseits gegen die reziprok den Verfügungsbeklagten zustehende Grunddienstbarkeit durch Errichtung von Carports innerhalb der definierten Abstandsflächen von 10m verstoßen haben und die Verfügungsbeklagten dagegen bisher nicht vorgegangen sind.

Die Verfügungskläger verstoßen auch nicht gegen das Schikaneverbot (§ 226 BGB). Unzulässig wäre die Ausübung der Rechte aus der Grunddienstbarkeit, wenn sie lediglich den Zweck hätte, einem anderen Schaden zuzufügen. Ein solcher Verstoß ist vorliegend nicht ersichtlich. Denn Voraussetzung wäre, dass die Verfügungskläger allein aus dem Motiv heraus handeln, die Verfügungsbeklagten zu schädigen. Dem Vortrag des Verfügungsklägers ist zu entnehmen, dass er zumindest auch mit dem Willen handelt, für sich selbst einen Vorteil zu erlangen, nämlich sein Eigentum in eindeutiger Abgrenzung ungestört nutzen zu können. Mithin kann ein Verstoß gegen § 226 BGB nicht festgestellt werden (vgl. OLG

Hamm, Urteil vom 22. November 2012 -5 U 98/12 -, juris- Tz. 50 f.).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Eines Ausspruchs über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedurfte es gem. §§ 929 Abs. 1, 936 ZPO nicht, da einstweilige Verfügungen sofort vollstreckbar sind (Zöller, ZPO, 30. Auflage, 2014, § 929 Rn. 1). Eine Revision findet nicht statt (§ 542 Abs. 2 ZPO).