

Titel:

Abstandsflächen, Dienstbarkeiten, Dienendes Grundstück, Wohnungseigentümergeinschaft, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Sondernutzungsrecht, Eintragungsbewilligung, Baugenehmigungsbehörde, Ausübung einer Grunddienstbarkeit, Herrschendes Grundstück, Baurechtliche Zulässigkeit, notarielle Urkunden, Zivilrechtlicher Anspruch, Inhalt der Dienstbarkeit, Grenzabstand, Bauaufsichtsbehörde, Gemeinschaftseigentum, Dienstbarkeitsbestellung, Unterlassungsanspruch, Bauantrag

Leitsatz:

Zur Geltendmachung eines Anspruchs durch einen Sondereigentümer des dienenden Grundstücks auf Unterlassung der Ausübung einer Dienstbarkeit betreffend Abstandsflächen durch den Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Schlagworte:

Berufung, Abstandsflächenübernahme, Grunddienstbarkeit, Unterlassungsanspruch, Baugenehmigung, Nachbarrecht, Sondernutzungsrecht

Vorinstanz:

LG München I, Endurteil vom 14.12.2022 – 24 O 703/22

Fundstelle:

BeckRS 2023, 56768

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 14.12.2022, Az. 24 O 703/22, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.
2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Entscheidungsgründe

1

Eine Berufung kann nur darauf gestützt werden, dass die erstinstanzliche Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht (§ 513 Abs. 1 Fall 1 i.V.m. § 546 ZPO) oder die Tatsachenfeststellung unrichtig ist (§ 513 Abs. 1 Fall 2 i.V.m. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) oder neue berücksichtigungsfähige Angriffs- oder Verteidigungsmittel vorliegen (§ 513 Abs. 1 Fall 2 i.V.m. §§ 529 Abs. 1 Nr. 2, 531 Abs. 2 ZPO).

2

Das Landgericht hat zwar verkannt, dass der Kläger aktivlegitimiert ist. Der Senat legt die Bewilligung der Dienstbarkeit auch abweichend vom Landgericht aus. Das angegriffene Urteil beruht aber nicht auf diesen Rechtsfehlern. Die Klage ist unbegründet. Im Hinblick auf die Berufungsbegründung ist ergänzend auszuführen:

3

Der Kläger verlangt, dass sich der Beklagte gegenüber der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Aufstockung seines Bestandsgebäudes nicht auf eine durch Grunddienstbarkeiten zugunsten des Beklagten gesicherte Abstandsflächenübernahme beruft.

4

Ein Anspruch des Klägers kann sich sowohl aus § 1004 Abs. 1 BGB als auch aus § 280 Abs. 1 BGB iVm dem aufgrund der Dienstbarkeit bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnis ergeben. Voraussetzung eines Unterlassungsanspruchs ist, dass der Beklagte die Grunddienstbarkeit außerhalb des Inhalts der Dienstbarkeit ausübt.

5

1. Der Kläger ist als Miteigentümer einer Sondereigentumseinheit, § 1011 BGB, und auch als Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit daran zu seinen Gunsten ein Sondernutzungsrecht bewilligt wurde, aktiv legitimiert. Er kann sowohl die aus dem Sondereigentum folgenden Rechte geltend machen als auch die Rechte aus dem Miteigentum, soweit ihm daran ein Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde. Nachbarschützend sind die bauordnungsrechtlichen Normen über den Grenzabstand, denn sie dienen auch dem Interesse des Nachbarn an ausreichender Belichtung und Belüftung seines Grundstücks sowie an einem freien Ausblick (BGH, Urt. v. 29. 4. 2011 – V ZR 174/10, NZM 2013, 244 Rn. 18). Nach der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB, die auf die Abwehr von Störungen seines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen (BGH, Versäumnisurteil vom 1. Oktober 2021 – V ZR 48/21 –, juris).

6

2. Der Senat neigt zu einer Auslegung der mit der notariellen Urkunde vom 04.04.2017 bewilligten Dienstbarkeit dahin, dass damit lediglich der Bestand bauordnungsrechtlich legalisiert werden sollte.

7

a) Nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt, Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO. Mit der schriftlichen Zustimmungserklärung übernimmt der Nachbar eine Abstandsfläche in einer bestimmten Breite und Tiefe auf sein Grundstück und verpflichtet sich gleichzeitig, diese Fläche nicht zu überbauen (Busse/Kraus/Hahn, 150. EL Februar 2023, BayBO Art. 6 Rn. 119). Bei der Zustimmung handelt es sich um eine empfangsbedürftige, öffentlich-rechtliche Willenserklärung des Nachbarn. Adressat dieser Erklärung ist nicht der Bauherr, sondern die Bauaufsichtsbehörde. Die Abstandsflächenübernahme bedarf einer gesonderten Erklärung des Nachbarn, für die das Schriftformerfordernis (§§ 126, 126 a BGB) gilt (BeckOK BauordnungsR Bayern/Schönfeld, 26. Ed. 1.12.2022, BayBO Art. 6 Rn. 105). Die Zustimmungserklärung hat einen unmittelbaren Bezug zu einem konkreten Bauvorhaben, wirkt also nicht abstrakt, sondern bezieht sich deshalb nur auf das konkret beantragte Vorhaben. Hierin liegt ein wesentlicher Unterschied zu einer Abstandsflächendienstbarkeit, die in der Regel nicht für ein bestimmtes Bauvorhaben bestellt wird (BeckOK BauordnungsR Bayern/Schönfeld, 26. Ed. 1.12.2022, BayBO Art. 6 Rn. 109; Busse/Kraus/Hahn, 150. EL Februar 2023, BayBO Art. 6 Rn. 138).

8

b) Bei der Auslegung einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit ist auf den Wortlaut und den Sinn der Grundbucheintragung abzustellen, wie es sich aus der Dienstbarkeit und aus der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Nach der Rechtsprechung ist für die öffentlich-rechtliche Legalisierungsfunktion der Abstandsflächenübernahme primär die zugunsten der Gemeinde bzw. des Freistaats Bayern bestellte – nicht der Disposition der Grundstückseigentümer unterliegende – beschränkt persönliche Dienstbarkeit entscheidend (VGH München Beschluss vom 5.3.2007 – 2 CS 07.81, BeckRS 2007, 29356). Der VGH hat in diesem Fall die Abstandsflächenübernahme nicht dahin ausgelegt, dass diese sich nur auf die bestehenden Gebäude, nicht aber für ein geändertes oder neu zu errichtendes Gebäude erstrecken sollte. An diesem maßgeblichen rechtlichen Regelungsgehalt ändere es nichts, wenn einleitend zu der zitierten Verpflichtung als Anlass für die Dienstbarkeitsbestellung die damalige Bebauung des Areals erwähnt werde.

9

Entscheidend ist damit die Auslegung der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung in der notariellen Urkunde vom 04.04.2017. Anders als in dem zitierten durch den VGH entschiedenen Fall wird darin die Aufteilung des Grundstücks der bis dahin bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft in drei

Grundstücke nicht nur als Anlass für die Dienstbarkeitsbestellung zitiert. In § 5 der Urkunde heißt es wörtlich u.a.:

„Zur baurechtlichen Zulässigkeit der Gebäude ist es erforderlich, dass der Eigentümer des jeweils dienenden Grundstücks die auf dem herrschenden Grundstück jeweils fehlende, nach der BayBO einzuhaltende Abstandsfläche auf das dienende Grundstück übernimmt. Der Eigentümer des jeweils dienenden Grundstücks übernimmt hiermit mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum auf das dienende Grundstück die auf dem jeweils herrschenden Grundstück fehlende, für die Gebäude nach der BayBO notwendige Abstandsfläche auf dem herrschenden Grundstück mit der Folge, dass er neben der eigenen Abstandsfläche, die ohnehin auf das dienende Grundstück trifft auch die übernommene Abstandsfläche, welche beim Nachbargrundstück fehlt zusätzlich als Grenzabstand zur eigenen Abstandsfläche einhält, soweit dies die BayBO erfordert.“

10

Damit wird nach Auffassung des Senats nicht nur der Anlass der Bestellung der Dienstbarkeit beschrieben, sondern der Zweck, nämlich die Herbeiführung der baurechtlichen Zulässigkeit der Gebäude. Es lässt sich der Bewilligung kein Hinweis darauf entnehmen, dass die Dienstbarkeit auch künftigen Bauvorhaben dienen soll. Der Inhalt der Dienstbarkeit ist daher beschränkt. Der Beklagte kann sich für die Erweiterung des baulichen Bestands im Verhältnis zum Kläger nicht auf die Dienstbarkeit berufen.

11

3. Die Klage ist jedoch aus anderen Gründen unbegründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Unterlassung in dem geltend gemachten Umfang. Mit der notariellen Urkunde vom 04.04.2017 wurde auch gegenüber dem Freistaat Bayern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Abstandsflächensicherung bewilligt. Die Baugenehmigungsbehörde prüft die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens in eigener Zuständigkeit. Eine Baugenehmigung wird grundsätzlich unbeschadet Rechte Dritter erteilt.

12

Der Kläger kann nicht verlangen, dass der Beklagte in einem Bauantrag die mit den Dienstbarkeiten übernommenen Abstandsflächen nicht darstellt. Denn die Dienstbarkeiten sind wirksam bestellt. Es ist Sache der Baubehörde zu prüfen, ob die Aufstockung des Bestandes von der Dienstbarkeit und der in Bezug genommenen Bewilligung umfasst wird. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern wurde nicht im Interesse des Klägers bewilligt. Diese dient der Abstandsflächensicherung und damit der baurechtlichen Zulässigkeit. Deswegen wurden ausdrücklich zwei Dienstbarkeiten bestellt, von denen nur eine dem Interesse der Nachbarn dient. Die Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern deckt sich inhaltlich mit der Dienstbarkeit zugunsten der Wohnungseigentümer. Der Beklagte durfte daher die mit den Dienstbarkeiten übernommenen Abstandsflächen in dem Bauantrag darstellen.

13

Es ist in diesem Verfahren nicht zu prüfen, ob der Kläger einen Anspruch auf Unterlassung der von dem Beklagten beabsichtigten baulichen Maßnahmen hat. Selbst wenn die Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung erteilt, erfolgt dies unbeschadet der Rechte Dritter. Auch eine bestandskräftige Baugenehmigung lässt die zivilrechtlichen Ansprüche des Klägers unberührt.

14

3. Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt das Gericht aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich vorliegend die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

15

Das Gericht teilt folgenden Sachverhalt mit:

16

Der Kläger ist Mitglied Wohnungseigentümergeinschaft P-Str. in O. Er ist zusammen mit seiner Ehefrau Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 4 verbunden mit einem Miteigentumsanteilen von 245/1000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Das Grundstück ist mit zwei Doppelhäusern bebaut. An der Gartenfläche, die die Einheit des Klägers und seiner Ehefrau umgibt, ist ein Sondernutzungsrecht eingeräumt.

17

Mit der notariellen Vereinbarung vom 04.04.2017 des Notars S, Anlage K 3, wurde die bis dahin aus 6 Wohnungseinheiten bestehende Wohnungseigentümergeinschaft aufgelöst und zugleich das Grundstück vermessen und aufgeteilt, so dass danach das Grundstück mit der FINr. 1009/5, P-Str. 1, das im Eigentum des Beklagten steht, das Grundstück mit der FINr. 1009/6, das im Eigentum eines Dritten steht, und das Grundstück mit der FINr. 1009, P-Str. 3, 3a, 3b, 3c, bestanden.

Die Urkunde lautet u.a.: „§ 5 Dienstbarkeiten ...

18

Durch die Vermessung und Neubildung der Grundstücke werden durch die auf den Grundstücken aufstehenden Gebäude die nach der BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen zukünftig nicht (mehr) eingehalten.

19

Es werden wechselseitig und unentgeltlich die im beigegeführten Lageplan (Anlage 3) der den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt wurde, schraffiert eingezeichneten Abstandsflächen pauschal übernommen.

20

Auf den Lageplan wird verwiesen.

21

Zur baurechtlichen Zulässigkeit der Gebäude ist es erforderlich, dass der Eigentümer des jeweils dienenden Grundstücks die auf dem herrschenden Grundstück jeweils fehlende, nach der BayBO einzuhaltende Abstandsfläche auf das dienende Grundstück übernimmt. Der Eigentümer des jeweils dienenden Grundstücks übernimmt hiermit mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum auf das dienende Grundstück die auf dem jeweils herrschenden Grundstück fehlende, für die Gebäude nach der BayBO notwendige Abstandsfläche auf dem herrschenden Grundstück mit der Folge, dass er neben der eigenen Abstandsfläche, die ohnehin auf das dienende Grundstück trifft auch die übernommene Abstandsfläche, welche beim Nachbargrundstück fehlt zusätzlich als Grenzabstand zur eigenen Abstandsfläche einhält, soweit dies die BayBO erfordert.

22

Diese Verpflichtung übernimmt hiermit der Eigentümer des dienenden Grundstücks und zwar gegenüber dem Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks, und dem Freistaat Bayern.

23

Die Beteiligten bewilligen und beantragen hiermit zur Sicherung der vorstehenden Verpflichtung am dienenden Grundstück die Eintragung im Grundbuch a) je einer Grunddienstbarkeit – Abstandsflächensicherung – für den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks, und b) einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit – Abstandsflächensicherung – für den Freistaat Bayern.“

24

Mit Schreiben vom 30.08.2021 übersandte der Beklagte an den Kläger und seine Ehefrau im Rahmen der Nachbarbeteiligung einen auf den 24.08.2021 datierten Antrag auf Baugenehmigung. Der Beklagte plant eine Aufstockung seines Wohngebäudes.

25

Mit Schreiben vom 08.10.2021 informierte der Beklagte den Kläger über eine zweite Planung zur Einreichung bei der Baubehörde, mit der sich der Beklagte auf das 16 Meter Privileg beruft.

26

Mit der Klage vom 20.01.2022 verlangte der Kläger von dem Beklagten Unterlassung, sich bei seinem Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung seiner Haushälfte auf die in der Dienstbarkeit übernommenen Abstandsflächen zu berufen.

27

Das Landgericht hat die Klage mit dem angegriffenen Endurteil abgewiesen. Der Kläger sei schon nicht aktivlegitimiert, da mit dem Sondernutzungsrecht des Klägers Gemeinschaftseigentum betroffen sei. Im übrigen sei nicht ausreichend dargelegt, dass sich der Beklagte überhaupt auf die übernommenen

Abstandsflächen berufe. Außerdem sei der Inhalt der Dienstbarkeit dahin auszulegen, dass nicht nur der damalige Ist-Zustand legalisiert werden solle.

28

Mit der Berufung verfolgt der Kläger seine erstinstanzlichen Anträge weiter. Der Bauantrag vom 04.10.2021 sei ein eigenständiger Bauantrag und nicht nur eine Änderung. Der Bauantrag vom 24.08.2021 sei daher aufrecht erhalten geblieben. Die Auslegung der Dienstbarkeit sei fehlerhaft.

29

Der Kläger beantragt:

Unter Abänderung des am 14.12.2022 verkündeten Urteils des LG München I, Gz.: 24 O 703/22, wird der Beklagte verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis € 250.000,00, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, im Wiederholungsfalle Ordnungshaft bis insgesamt zu zwei Jahren, es zu unterlassen, sich betreffend seinen Antrag auf Baugenehmigung vom 24.08.2021 zur Aufstockung der bestehenden Haushälfte auf Grundstück Flurnummer 1009/5, P-Straße 1, O auf die dort im Bauantrag orange-braun schraffierten Abstandsflächen ("wechselseitige Abstandsflächenübernahme"), wie dargestellt auf Anlage K 2, zu berufen.

30

Verfahrensgang: auf den Hinweis des Gerichts hat der Kläger die Berufung zurückgenommen.