

OLG Hamm, Urteil vom 25.02.2024, Az.: I-5 U 39/23

Kernaussage der Entscheidung

Aus einer Grunddienstbarkeit kann sich im Einzelfall ein Anspruch des Eigentümers des herrschenden Grundstücks gegen den Eigentümer des dienenden Grundstücks auf Bewilligung zur Eintragung einer deckungsgleichen Erschließungsbaulast ergeben.

Der Sachverhalt in Kürze

Die Klägerin ist Eigentümerin eines unbebauten Grundstücks in NRW und verfügte über ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht über das Nachbargrundstück, das zu Ihren Gunsten im Jahr 1990 bewilligt wurde. Bereits zu diesem Zeitpunkt war eine zukünftige Bebauung des Grundstücks der Klägerin beabsichtigt. Beide Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der bereits vor dem Jahr 1990 aufgestellt wurde und der die Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude vorsieht. Die tatsächlich vorhandene Bebauung entspricht auch heute noch den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Klägerin beabsichtigte ihr Grundstück mit einem Wohnhaus mit vier Wohneinheiten zu bebauen. Für dieses Vorhaben erteilte die Baugenehmigungsbehörde im Jahr 2020 unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Baugenehmigung, machte aber die Eintragung einer Erschließungsbaulast durch den Eigentümer des dienenden (Nachbar-)Grundstücks zur Voraussetzung für die Inbenutzungsnahme.

Dieser verweigerte die Bewilligung der Baulast. Die Grundstückseigentümerin erhob daraufhin Klage auf Zustimmung zur Eintragung der Baulast.

Das Landgericht gab der Klage zunächst statt. Auf die Berufung des Beklagten wies das Oberlandesgericht die Klage jedoch ab.

Das Oberlandesgericht stützte seine Entscheidung auf die vom Bundesgerichtshof

entwickelten Grundsätze zur Frage, unter welchen Voraussetzungen aus einer Grunddienstbarkeit ein Anspruch auf Bewilligung einer Baulast folgen kann, insbesondere auf das Urteil des BGH vom 30.06.2023 - V ZR 165/22, das die maßgeblichen rechtlichen Maßstäbe hierfür klarstellt.

Die rechtliche Würdigung

Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist u.a. eine „gesicherte Erschließung“, § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Liegt ein Baugrundstück nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, ist seine Erschließung regelmäßig nur über ein benachbartes Grundstück möglich. Die hierfür erforderliche Zuwegung muss rechtlich abgesichert werden, in aller Regel – jedenfalls in NRW – durch eine (Erschließungs-)Baulast.

Nicht ausreichend ist eine privat-rechtliche Grunddienstbarkeit, auch wenn diese im Grundbuch eingetragen wird. Diese vermittelt dem Eigentümer des sogenannten herrschenden Grundstücks (lediglich) ein Nutzungsrecht gegenüber dem Eigentümer des dienenden Grundstücks, etwa zur Überwegung oder Zufahrt. Mit der Bestellung der Grunddienstbarkeit entsteht zugleich ein gesetzliches Begleitschuldverhältnis zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern.

Demgegenüber begründet die Baulast eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Sie dient der Sicherung bauordnungsrechtlicher Anforderungen. Ein unmittelbarer Anspruch des Berechtigten auf Nutzung des dienenden Grundstücks folgt aus der Baulast für sich genommen nicht.

Gerade wegen dieser unterschiedlichen rechtlichen Funktionen folgt aus einer bestehenden Grunddienstbarkeit nicht automatisch die Pflicht zur Übernahme einer Baulast. Ein solcher Anspruch kann sich nur ausnahmsweise aus dem Begleitschuldverhältnis ergeben und setzt eine Interessenabwägung im Einzelfall voraus. Somit kann sich aus der Bestellung einer

Grunddienstbarkeit kann sich im Einzelfall die Pflicht des Eigentümers des dienenden Grundstücks ergeben, die Bewilligung einer inhaltlich deckungsgleichen Baulast zu erklären.

Nach der Rechtsprechung kommt es dabei auf folgende fünf Voraussetzungen an:

1. Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeit

Zu prüfen ist, ob die Grunddienstbarkeit nach ihrem objektiven Inhalt und Umfang im Ausgangspunkt diejenigen Nutzungen erfasst, die durch die beabsichtigte Bebauung des herrschenden Grundstücks hervorgerufen werden.

2. Zwingende Erforderlichkeit der Baulast

Die Übernahme der Baulast muss eine zwingende öffentlich-rechtliche Voraussetzung für die konkrete Bebauung des Grundstücks sein.

3. Fehlende Befreiungsmöglichkeit

Ein Anspruch kommt nur in Betracht, wenn eine Befreiung vom Baulastzwang rechtlich nicht möglich ist.

4. Kenntnislage bei Bestellung der Grunddienstbarkeit

Es darf nicht feststehen, dass bei Bestellung der Grunddienstbarkeit Anlass bestand, die Übernahme einer Baulast bereits zu erwägen und gleichwohl bewusst darauf verzichtet wurde.

5. Deckungsgleichheit von Baulast und Grunddienstbarkeit

Zuletzt müssen Inhalt und Umfang der verlangten Baulast der bestehenden Grunddienstbarkeit entsprechen. Eine weitergehende oder intensivere Belastung des dienenden Grundstücks ist nicht geschuldet.

An dieser letzten Voraussetzung scheiterte der geltend gemachte Anspruch im konkreten Fall.

Denn nach Ansicht des Senates fehlte es an der erforderlichen Deckungsgleichheit von

Grunddienstbarkeit und Baulast. Da den Parteien zum Zeitpunkt der Bewilligung der Grunddienstbarkeit ein Bedürfnis für eine Erschließungsbaulast nicht bekannt war oder eine Regelung hierüber als nicht erforderlich angesehen wurde, wurde dies in der Notarurkunde auch nicht geregelt. Der Senat hielt deswegen eine Auslegung der Notarurkunde für geboten. Nach objektiver Auslegung von Wortlaut, Vertragszusammenhang sowie den bei Bestellung der Grunddienstbarkeit bestehenden örtlichen und insbesondere planungsrechtlichen Verhältnissen war das Wegerecht auf eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern und maximal zwei Wohneinheiten beschränkt, wie sich dies aus dem Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Bewilligung der Grunddienstbarkeit ergab. Die beabsichtigte Bebauung mit vier Wohneinheiten stellte demgegenüber eine quantitativ und qualitativ erheblich intensivere Nutzung dar, die vom Inhalt der Grunddienstbarkeit nicht mehr gedeckt war.

Diese Abweichung ging zu Lasten der Klägerin, die für die Kongruenz zwischen Grunddienstbarkeit und Baulast darlegungs- und beweisbelastet ist.

Fazit und Praxistipp

Die Entscheidung zeigt deutlich, dass eine bestehende Grunddienstbarkeit keinen Automatismus für die Übernahme einer Erschließungsbaulast begründet. Bereits bei der Planung einer Bebauung sollte frühzeitig geprüft werden, ob ein bestehendes Wegerecht den tatsächlich geplanten Nutzungsumfang abdeckt und ob daneben eine Baulast - in NRW und vielen anderen Bundesländern regelmäßig der Fall - erforderlich werden kann. Soll eine intensivere Nutzung ermöglicht werden, empfiehlt es sich, die erforderlichen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Sicherungen bereits im Vorfeld zu klären und vertraglich eindeutig zu regeln, um spätere Konflikte und langwierige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Gerne unterstützen wir Sie in solchen Fragestellungen bei der rechtlichen Einordnung, der

Prüfung bestehender Dienstbarkeiten und der Gestaltung tragfähiger Lösungen im Vorfeld geplanter Bauvorhaben.

Hinweis: Dieser Beitrag ersetzt keine rechtliche Beratung. Die konkrete Bewertung der Sach- und Rechtslage hängt stets vom Einzelfall ab. Für eine individuelle Einschätzung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.