

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 5o10_09
letzte Aktualisierung: 19.4.2010

LG Krefeld, 24.9.2009 - 5 O 10/09

BGB §§ 288 Abs. 1, 291; ZPO §§ 91 Abs. 1 Hs. 1, 100 Abs. 1, 709 S. 2

Anspruch der Hinterliegerin auf inhaltsgleiche Baulastbewilligung; Baulastübernahme ist Nebenpflicht des Vorderliegers

Landgericht Krefeld, 5 O 10/09

Datum: 24.09.2009

Gericht: Landgericht Krefeld

Spruchkörper: 5. Zivilkammer

Entscheidungsart: Urteil

Aktenzeichen: 5 O 10/09

1.

Die Beklagte zu 1. wird verurteilt, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde der Stadt X eine Erklärung folgenden Inhaltes abzugeben:

Ich, Frau X, bin Eigentümerin des nachfolgend „Baulastgrundstück“ genannten Grundstückes in X, Gemarkung X, Flur X, Flurstück X.

Es ist beabsichtigt, auf dem nachfolgenden „Baugrundstück“ genannten Grundstück in X, Gemarkung X, Flur X, Flurstück X das nachfolgend beschriebene Vorhaben zu realisieren:

Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Baukörper sowie zwei Garagen.

Für dieses Bauvorhaben kann die erforderliche Genehmigung nur erteilt werden, wenn ich die nachfolgend beschriebene Baulast übernehme. Rechte Dritter sind durch diese Baulast nicht betroffen. Mir ist bekannt, dass die Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt x eingetragen wird und auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam ist:

Tenor: „Der jeweilige Eigentümer des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, dieses Grundstück dauerhaft von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Zufahrt in Verbindung mit der auf dem Flurstück X einzutragenden Baulast die Erschließung des Baugrundstückes jederzeit gesichert ist.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.10.08 grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung und der Urschrift dieser Erklärung beigelegt“.

2.

Die Beklagte zu 2. wird verurteilt, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Krefeld eine Erklärung folgenden Inhaltes abzugeben:

Ich, Frau X, bin Teileigentümerin des nachfolgend „Baulastgrundstück“ genannten Grundstückes in X, Gemarkung X, Flur X, Flurstück X.

Es ist beabsichtigt, auf dem nachfolgenden „Baugrundstück“ genannten Grundstück in X, Gemarkung X, Flur X, Flurstück X das nachfolgend beschriebene Vorhaben zu realisieren:

Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Baukörper sowie zwei Garagen.

Für dieses Bauvorhaben kann die erforderliche Genehmigung nur erteilt werden, wenn ich die nachfolgend beschriebene Baulast übernehme. Rechte Dritter sind durch diese Baulast nicht betroffen. Mir ist bekannt, dass die Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt X eingetragen wird und auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam ist:

„Der jeweilige Eigentümer des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, dieses Grundstück dauerhaft von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Zufahrt in Verbindung mit der auf dem Flurstück X einzutragenden Baulast die Erschließung des Baugrundstückes jederzeit gesichert ist.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.10.08 grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung und der Urschrift dieser Erklärung beigelegt.

3.

Der Beklagte zu 3. wird verurteilt, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Krefeld eine Erklärung folgenden Inhaltes abzugeben:

Ich, Herr X, bin Teileigentümer des nachfolgend „Baulastgrundstück“ genannten Grundstückes in X, Gemarkung X, Flur X, Flurstück X.

Es ist beabsichtigt, auf dem nachfolgenden „Baugrundstück“ genannten Grundstück in X, Gemarkung X, Flur X, Flurstück X das nachfolgend beschriebene Vorhaben zu realisieren:

Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Baukörper sowie zwei Garagen.

Für dieses Bauvorhaben kann die erforderliche Genehmigung nur erteilt werden, wenn ich die nachfolgend beschriebene Baulast übernehme. Rechte Dritter sind durch diese Baulast nicht betroffen. Mir ist bekannt, dass die Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt X eingetragen wird und auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam ist:

„Der jeweilige Eigentümer des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, dieses Grundstück dauerhaft von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Zufahrt in Verbindung mit der auf dem Flurstück 246 eingetragenen Baulast die Erschließung des Baugrundstückes jederzeit gesichert ist.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.10.08 grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung und der Urschrift dieser Erklärung beigelegt.“

4.

Die Beklagten zu 1-3 werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Klägerin von Kosten in Höhe von 1.034,11 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszins seit Rechtshängigkeit freizustellen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten zu je 1/3.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des

jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung X, Flur X, Flurstück X; in X. Dabei handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück, welches über keinen direkten Zugang zur öffentlichen Straße verfügt. Vorderliegergrundstücke sind die im Eigentum der Beklagten stehenden Grundstücke Gemarkung Xm, Flur X, Flurstücke X und X (Beklagte zu 2. und 3.) sowie X und X (Beklagte zu 1.). Bei den Flurstücken X und X handelt es sich dabei um die Hausgrundstücke der Beklagten, wohingegen die Flurstücke X und X einen 2,50 m breiten Weg zum Grundstück der Klägerin bilden.

Die vorgenannten Grundstücke wurden Mitte der 60er Jahre in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren, dem Umlegungsverfahren "X", gebildet. Der Vater der Klägerin erhielt durch Umlegungsbeschluss vom 13.11.1964 das Großgrundstück Parzelle 168, welches heute die Parzellen 251, 252, 249 sowie die Parzelle der Klägerin 250 umfasst. Das ursprüngliche Grundstück Parzelle 168 grenzte mit einer Front von ca. 28 m an die öffentliche Straße X.

In der Umlegung wurde zu Lasten der Flurstücke 246 und 450 eine Grunddienstbarkeit bestellt und in das Grundbuch eingetragen, wonach die Beklagten verpflichtet sind, diese Flurstücke zugunsten des Flurstückes 250 der Klägerin unbebaut zu lassen und deren Benutzung als Weg zu dulden.

Im Jahre 2007 stellte die Klägerin die in den Klageanträgen ausgewiesene Bauvoranfrage zur Bebauung ihres bisher unbebauten Grundstücks. Diesen Bauvorbescheidsantrag lehnte die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt X am 26.09.2008 einzig mit der Begründung ab, die Erschließung des Vorhabens sei nicht gesichert, weil die Beklagten die notwendigen Erschließungsbaukosten nicht bestellt haben.

Bereits zuvor hatte die Klägerin die Beklagten über ihren Architekten angeschrieben und um Zustellung von Baulasten gebeten, die das Begehen und Befahren des Weges erlauben. Dieses Begehren haben die Beklagten mit Schreiben vom 27.02. und 23.06.2008 (Beklagte zu 1) und vom 06.03.2008 (Beklagte zu 2) und 3)) zurückgewiesen. Mit Schreiben vom 24.10.2008 haben die jetzigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin die Beklagten nach dem negativen Bescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde erneut aufgefordert, entsprechende Baulasterklärungen mit dem in den Klageanträgen wiedergegebenen Inhalt abzugeben.

Für diese anwaltliche Tätigkeit sind Kosten von EUR 1.034,11 angefallen, die die Klägerin bislang nicht ausgeglichen hat.

Die Klägerin ist der Ansicht, ihr stehe aus der bestehenden Grunddienstbarkeit gegen die Beklagten ein Anspruch auf Bewilligung einer inhaltsgleichen Baulast zu. Sie meinen, dass sich das daraus ergebende Wegerecht auch das Recht umfasse, die streitgegenständlichen Wegeparzellen zu befahren.

Sie sind der Auffassung, dass die Beklagten zudem verpflichtet seien, sie von den vorgerichtlich angefallenen Rechtsanwaltskosten freizustellen.

Die Klägerin beantragt,

1.

die Beklagte zu 1. zu verurteilen, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Krefeld eine Erklärung folgenden Inhaltes abzugeben:

Ich, X bin Eigentümerin des nachfolgend "Baulastgrundstück" genannten Grundstückes in X Gemarkung X, Flur X, Flurstück X.

Es ist beabsichtigt, auf dem nachfolgenden "Baugrundstück" genannten Grundstück in X, Gemarkung Xum, Flur X, Flurstück X das nachfolgend beschriebene Vorhaben zu realisieren:

Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Baukörper sowie zwei Garagen.

Für dieses Bauvorhaben kann die erforderliche Genehmigung nur erteilt werden, wenn ich die nachfolgend beschriebene Baulast übernehme. Rechte Dritter sind durch diese Baulast nicht betroffen. Mir ist bekannt, dass die Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt X eingetragen wird und auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam ist:

"Der jeweilige Eigentümer des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, dieses Grundstück dauerhaft von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Zufahrt in Verbindung mit der auf dem Flurstück 450 einzutragenden Baulast die Erschließung des Baugrundstückes jederzeit gesichert ist.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.10.08 grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung und der Urschrift dieser Erklärung beigelegt".

2.

die Beklagte zu 2. zu verurteilen, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Krefeld eine Erklärung folgenden Inhaltes abzugeben:

Ich, Frau X, bin Teileigentümerin des nachfolgend "Baulastgrundstück" genannten Grundstückes in X, Gemarkung X, Flur X, Flurstück X.

Es ist beabsichtigt, auf dem nachfolgenden "Baugrundstück" genannten Grundstück in X, Gemarkung X, Flur X, Flurstück X das nachfolgend beschriebene Vorhaben zu realisieren:

Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Baukörper sowie zwei Garagen.

Für dieses Bauvorhaben kann die erforderliche Genehmigung nur erteilt werden, wenn ich die nachfolgend beschriebene Baulast übernehme. Rechte Dritter sind durch diese Baulast nicht betroffen. Mir ist bekannt, dass die Baulast in das

Baulastenverzeichnis der Stadt X eingetragen wird und auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam ist:

"Der jeweilige Eigentümer des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, dieses Grundstück dauerhaft von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Zufahrt in Verbindung mit der auf dem Flurstück 246 einzutragenden Baulast die Erschließung des Baugrundstückes jederzeit gesichert ist.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.10.08 grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung und der Urschrift dieser Erklärung beigelegt.

3.

den Beklagten zu 3. zu verurteilen, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Krefeld eine Erklärung folgenden Inhaltes abzugeben:

Ich, Herr X, bin Teileigentümer des nachfolgend "Baulastgrundstück" genannten Grundstückes in X, Gemarkung X, FlurX, Flurstück X.

Es ist beabsichtigt, auf dem nachfolgenden "Baugrundstück" genannten Grundstück in X, Gemarkung X, Flur X, Flurstück X das nachfolgend beschriebene Vorhaben zu realisieren:

Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes mit einem zweigeschossigen Baukörper sowie zwei Garagen.

Für dieses Bauvorhaben kann die erforderliche Genehmigung nur erteilt werden, wenn ich die nachfolgend beschriebene Baulast übernehme. Rechte Dritter sind durch diese Baulast nicht betroffen. Mir ist bekannt, dass die Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt X eingetragen wird und auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam ist:

"Der jeweilige Eigentümer des Baulastgrundstückes verpflichtet sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtlich, dieses Grundstück dauerhaft von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diese Zufahrt in Verbindung mit der auf dem Flurstück 246 eingetragenen Baulast die Erschließung des Baugrundstückes jederzeit gesichert ist.

Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.10.08 grün schraffiert dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung und der Urschrift dieser Erklärung beigelegt."

4.

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, die Klägerin von Kosten der Unterzeichner in Höhe von 1.034,11 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten

über dem jeweiligen Basiszins seit Rechtshängigkeit freizustellen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie vertreten die Auffassung, die Voraussetzungen für den Anspruch auf Bewilligung einer Baulast seien nicht gegeben. Zwar teilen die Beklagten die Ansicht der Klägerin, dass sich aus dem durch eine Grunddienstbarkeit geschaffenen gesetzlichen Schuldverhältnis grundsätzlich ein solcher Anspruch ergeben kann. Sie sind jedoch der Ansicht, im vorliegenden Fall bestehe der Anspruch nicht, da die von der Klägerin geforderte Baulast in Inhalt und Umfang nicht der bestehenden Dienstbarkeit entspreche. Da die Grunddienstbarkeit aufgrund eines Umlegungsverfahrens als hoheitlichem Bodenordnungsverfahren eingetragen worden sei, so meinen sie, sei bei deren Auslegung der Umlegungsbeschluss zu berücksichtigen. Aus dessen Wortlaut ergebe sich, dass die Dienstbarkeit nur ein eingeschränktes Wegerecht beinhalte, das ausschließlich den Zugang als Gehrecht, nicht aber das Befahren des betreffenden Weges erlaube. Dort nämlich heiße es, so insoweit unstrittig, dass die jeweiligen Berechtigten am Flurstück Flur 16, Nr. 168, das Recht haben, die Flurstücke 169 und 171 als Zugangsweg zu dem Grundstück zu benutzen. Dies entspreche auch der tatsächlichen Nutzung des Weges, der mit einer Breite von 2,50 m als reiner Wohnweg zu qualifizieren und schon aus tatsächlichen Gründen nicht bestimmt und nicht geeignet sei, mit Kraftfahrzeugen befahren zu werden.

Die Beklagten vertreten weiterhin die Auffassung, die von der Klägerin konkret geplante Bebauung des Grundstückes gehe über den Zweck der bestehenden Grunddienstbarkeit hinaus.

Die Beklagten sind ferner der Ansicht, der Vater der Klägerin habe die Parzellierung seines ursprünglichen Großgrundstückes mit breiter Front zur Straße fehlerhaft vorgenommen. Gerade weil ihm für die vierte Parzelle, dem jetzigen Grundstück der Klägerin, nur der Wohnweg über die Parzellen der Beklagten zur Verfügung gestanden habe, habe er bei der Grundstücksteilung eine zusätzliche Einfahrt für diese Parzelle vorsehen und damit die Erschließung des Grundstückes der Klägerin über das eigene Grundstück sichern müssen. Dass der Vater der Klägerin von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht habe, sei der Klägerin als dessen Gesamtrechtsnachfolgerin zuzurechnen und führe zur Unzulässigkeit der Nutzung der Wegparzellen der Beklagten.

Die Beklagten sind außerdem der Ansicht, es bestehe kein Rechtsschutzbedürfnis für die Klage der Klägerin, da diese bisher nur einen Bauvorbescheid beantragt habe. Die Abgabe einer Baulasterklärung setze aber voraus, dass ihnen seitens der Klägerin der Plan für ein konkretes Bauvorhaben vorgelegt und für dieses eine Baugenehmigung beantragt werde. Es bestehe keine Verpflichtung der Beklagten bereits anlässlich des von der Klägerin beantragten Bauvorbescheides die Eintragung der Baulast zu bewilligen.

Die Klägerin vertritt demgegenüber die Auffassung, die Aufteilung des ursprünglichen Großgrundstückes durch ihren Vater sei nicht fehlerhaft gewesen. Dieser habe bei der Aufteilung des Grundstückes in die einzelnen Parzellen nicht die Erschließung des Grundstückes der Klägerin über das eigene Grundstück sicherstellen müssen, da sich aus der eingetragenen Grunddienstbarkeit zulasten der streitgegenständlichen Parzellen der Beklagten gerade ergebe, dass eine Erschließung des Hinterliegergrundstückes der Klägerin über diese Wegeparzellen erfolgen solle.

Zudem ist die Klägerin der Ansicht, ein Rechtsschutzbedürfnis für die Klage sei gegeben, da ihr der Anspruch auf Bewilligung einer Baulast durch die Beklagten bereits außerhalb des

Baugenehmigungsverfahrens zustehe. Bei der Baulast, so meint sie, handele es sich um eine grundstücksbezogene Voraussetzung, die unabhängig von der konkreten Art des Vorhabens sei.

Die Klage ist dem Beklagten am 22.01.2009 zugestellt worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und deren Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig. Das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis ist gegeben. Ihm steht nicht entgegen, dass die Klägerin für das beabsichtigte Bauvorhaben eine Baugenehmigung noch nicht beantragt hat. Denn die Erschließung ist, wie die Klägerin zu Recht ausführt, eine rein grundstücksbezogene Voraussetzung für die Bebauung. Sie ist nicht abhängig von der Art des Vorhabens. Nachdem die untere Bauaufsichtsbehörde einen negativen Bauvorbescheid erlassen und zur Begründung ausgeführt hat, die Erschließung des klägerischen Grundstücks sei nicht gesichert, hat die Klägerin damit ein rechtliches Interesse an der Klärung der Frage, ob die Beklagten zur Abgabe entsprechender Baulasterklärungen verpflichtet sind und dies bevor sie die deutlich größeren Planungskosten, die ein Bauantrag mit sich brächte, auf sich nimmt.

Die Klage hat auch in der Sache Erfolg. Der Klägerin steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Bewilligung einer Baulast zugunsten des Grundstückes Gemarkung X, Flur X, Flurstücke X, in X zu.

Eine Verpflichtung der Beklagten zur Übernahme der Baulast ergibt sich als Nebenpflicht aus dem durch die Grunddienstbarkeit begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis (BGH, NJW 1989, 1607; NJW 1992, 2885; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1999, 1539). Voraussetzung hierfür ist, dass eine nach dem Grundsatz von Treu und Glauben durchzuführende Interessenabwägung ergibt, dass den Interessen der Klägerin als Eigentümer des durch die Grunddienstbarkeit begünstigten Grundstücks der Vorrang gegenüber den Interessen der Beklagten als Eigentümer der belasteten Grundstücke gebührt. Dabei ist darauf abzustellen, ob die Grunddienstbarkeit zu dem Zwecke bestellt wurde, das Grundstück der Klägerin baulich zu nutzen, ob die Übernahme der Baulast zwingende Voraussetzung für die Bebauung des Grundstücks ist, ob eine Befreiung vom Baulastzwang in Betracht kommt, ob bei der Bestellung der Grunddienstbarkeit Anlass bestand, bereits die Übernahme einer Baulast zu erwägen, und schließlich, ob Inhalt und Umfang der geforderten Baulast der Dienstbarkeit entsprechen.

Zweifellos diene die Bestellung der Grunddienstbarkeit dazu, die Bebauung des begünstigten Grundstücks zu ermöglichen. Die hier bestellten Wege- und Leitungsrechte sind nur zum Zwecke einer baulichen Erschließung notwendig und sinnvoll. Zudem wurde die Dienstbarkeit im Rahmen eines Umlegungsverfahrens bestellt, welches gerade dazu dienen soll, durch die Schaffung baureifer Grundstücke die Festsetzungen eines Bebauungsplans zu realisieren.

Auch ist die Übernahme der Baulast zwingende Voraussetzung für die von der Klägerin beabsichtigte Bebauung. Aus § 4 I Nr. 1 BauO NRW ergibt sich, dass die Bebauung nur unter der Voraussetzung einer befahrbaren, öffentlich-rechtlich gesicherten Zuwegung erlaubt ist. Da das Grundstück der Klägerin nicht über einen unmittelbaren Zugang zur öffentlichen Straße verfügt, ist die Bewilligung einer Baulast zwingend, um die Erschließung öffentlich-rechtlich zu sichern und das Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Eine grundsätzlich mögliche Befreiung vom Baulastzwang nach § 73 BauO NRW kommt hier ersichtlich nicht in Betracht, da die Stadt Krefeld, indem sie die Bauvoranfrage unter Berufung

auf die fehlende öffentlich-rechtliche Erschließung des Vorhabens abgelehnt hat, zum Ausdruck gebracht hat, zu einer entsprechenden Abweichung nicht bereit zu sein.

Zudem bestand weder für den Umlegungsausschuss noch für den Vater der Klägerin als Voreigentümer des Grundstückes im Jahre 1964 bei Bestellung der Grunddienstbarkeit Anlass, die Bestellung einer Baulast in Erwägung zu ziehen, da nach der damals geltenden Rechtslage bereits die zivilrechtlich gesicherte Erschließung eines Grundstückes in Form einer Grunddienstbarkeit für dessen Bebauung als ausreichend erachtet wurde.

Die bestehende Grunddienstbarkeit und die geforderte Baulast sind zuletzt auch inhaltsgleich. Bei der zur Bestimmung des Inhalts der Grunddienstbarkeit vorzunehmenden Auslegung ist vorrangig auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Umstände außerhalb dieser Urkunde dürfen nur dann mit herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, NJW 1985, 385; NJW 1992, 2886). Nach dem Wortlaut der Grundbucheintragung haben die Beklagten hinsichtlich der streitgegenständlichen Wegeparzellen "deren Benutzung als Weg" zu dulden. Die Auslegung der Grundbucheintragung ergibt, dass die nächstliegende Bedeutung des Wegerechts die ist, dass auch ein Befahren des Weges zulässig ist. Eine als Wegerecht bestellte Grunddienstbarkeit gilt in der Regel für Kraftfahrzeuge jeden Typs (BGH, WM 1991, 145). Ob darüber hinaus auch - wie von den Beklagten vorgetragen - der Umlegungsbeschluss bei der Auslegung der Grundbucheintragung zu berücksichtigen ist, kann dahingestellt sein, da sich auch unter Zugrundelegung seines Wortlauts, wonach die Parzellen als "Zugangsweg" benutzt werden dürfen, keine inhaltliche Beschränkung der Dienstbarkeit auf fußläufigen Verkehr ergibt. Vielmehr kann auch der Begriff des Zugangs jedwede Art von Verkehr meinen (OLG Karlsruhe, NJW-RR 1991, 786; BGH, WM 1991, 145).

Die Beklagten können sich auch nicht erfolgreich darauf berufen, dass die von der Klägerin konkret geplante Bebauung des Grundstückes mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und die daraus erwachsende Nutzungsintensität nicht mehr vom Zweck der bestellten Grunddienstbarkeit, der Zuwegung zu einem Reiheneinfamilienhaus, gedeckt sind. Ob es sich bei der von der Klägerin geplanten Nutzung des Grundstückes gegenüber der zur Zeit der Bewilligung der Grunddienstbarkeit vorgesehenen Nutzung überhaupt um eine erhebliche Änderung handelt, kann offen bleiben, da Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit jedenfalls mit Bedürfnis des herrschenden Grundstückes wachsen. Etwas anderes gilt nur, wenn sich die Bedarfssteigerung nicht in den Grenzen einer der Art nach gleichen Benutzung hält und auf eine zur Zeit der Dienstbarkeitsbestellung nicht vorhersehbare oder willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen ist (BGH, NJW 1965, 2340; NJW-RR 1988, 1230; NJW-RR 1995, 16). Dies ist hier ersichtlich nicht der Fall, da sich auch die zum jetzigen Zeitpunkt geplante Bebauung des Grundstückes mit einem zweigeschossigen Wohnhaus in den Grenzen einer der Art nach gleichen Benutzung bewegt. Eine Bebauung des Grundstückes, die sich innerhalb des nach dem Bebauungsplan Zulässigen hält, aber die Grenzen der artgleichen Benutzung überschreitet, ist nicht denkbar.

Der Verpflichtung, die Baulast zu erteilen, steht auch nicht entgegen, dass der Vater der Klägerin bei der Parzellierung des ursprünglichen Großgrundstückes keine zusätzliche Einfahrt für die Parzelle der Klägerin vorgesehen hat. Zwar ist den Beklagten zuzugestehen, dass die Inanspruchnahme eines fremden Grundstückes zur Erreichung der öffentlichen Straße unzulässig sein kann, wenn eine unmittelbare Zufahrt auch vom Klägergrundstück aus bestanden hat und diese nachträglich verbaut worden ist (vgl. BGH, NJW 1999, 167). Da im vorliegenden Fall jedoch die bestehende Grunddienstbarkeit sinnvoll nur derart auszulegen ist, dass sie von Anfang

an die Erschließung des Hinterliegergrundstücks sichern sollte, hatte der Vater der Klägerin keinen Anlass dafür, eine Zuwegung über das ursprünglich eigene Grundstück sicherzustellen.

Schließlich gibt die derzeitige Breite des Weges von 2,50 m keinen Grund, die Baulast zu verweigern.

Es handelt sich um einen privaten Weg, nicht etwa um einen Wohnweg im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, der auch unter tatsächlichen Gesichtspunkten in dieser Breite befahrbar ist. Mögliche und von den Beklagten angeführte Rangierprobleme im Einfahrtbereich können durch die Klägerin unstreitig durch die Hinzugewinnung eines den Weg berührenden Grundstücksteils der Schwester behoben werden und stehen damit einer Erschließung des klägerischen Grundstücks ebenso wenig entgegen wie der Verpflichtung der Beklagten, die beantragten Baulasten zu bewilligen.

Die Verpflichtung der Beklagten, die Klägerin von vorgerichtlich angefallenen Rechtsanwaltskosten freizustellen, die der Höhe nach zwischen den Parteien unstreitig sind, folgt aus § 286 BGB. Indem die Beklagten die Bewilligung der Baulasten verweigert hatten, befanden sie sich mit der entsprechenden Verpflichtung in Verzug noch bevor die anwaltliche Tätigkeit durch die Klägerin in Anspruch genommen worden ist.

Der zuerkannte Zinsanspruch folgt aus §§ 288 Abs. 1, 291 BGB.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 I 1. HS, 100 I, 709 S. 2 ZPO.

Streitwert: 15.000 Euro