

letzte Aktualisierung: 7.6.2019

BGH, Urt. v. 8.3.2019 – V ZR 343/17

BGB §§ 1020, 745

Einheitliche Wahrnehmung der Unterhaltungspflicht nach Bestellung mehrerer Grunddienstbarkeiten; Pflicht zur anteiligen Kostentragung

Sind die Berechtigten einer Grunddienstbarkeit und der Eigentümer des dienenden Grundstücks zur gleichberechtigten Mitbenutzung des Grundstücks befugt, können sie voneinander in entsprechender Anwendung von § 745 Abs. 2 BGB eine Regelung verlangen, dass die Unterhaltungspflicht für die der Ausübung der Dienstbarkeit dienenden Anlagen einheitlich wahrgenommen wird, wenn anders eine geordnete und sachgerechte Erfüllung dieser Pflicht nicht gewährleistet ist.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 343/17

Verkündet am:
8. März 2019
Rinke
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 745 Abs. 2, § 1020 Abs. 2

Sind die Berechtigten einer Grunddienstbarkeit und der Eigentümer des dienenden Grundstücks zur gleichberechtigten Mitbenutzung des Grundstücks befugt, können sie voneinander in entsprechender Anwendung von § 745 Abs. 2 BGB eine Regelung verlangen, dass die Unterhaltungspflicht für die der Ausübung der Dienstbarkeit dienenden Anlagen einheitlich wahrgenommen wird, wenn anders eine geordnete und sachgerechte Erfüllung dieser Pflicht nicht gewährleistet ist.

BGH, Urteil vom 8. März 2019 - V ZR 343/17 - LG Berlin
AG Pankow/Weißensee

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. November 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der Zivilkammer 55 des Landgerichts Berlin vom 1. Dezember 2017 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der klagende eingetragene Verein ist Eigentümer einer Straße, die 2008 zu Erschließungszwecken ausgebaut wurde und an der weit über 100 Grundstücke einer Wohnsiedlung anliegen. Eigentümer eines dieser Grundstücke sind die Beklagten, die bis Ende 2011 Mitglieder des Klägers waren. Das Straßengrundstück wurde mit einer Vielzahl von Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Anliegergrundstücke, darunter auch das Grundstück der Beklagten, belastet. Der Kläger vereinbarte mit einzelnen Anliegern die Bestellung einer Reallast zur Sicherung der Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten, mit anderen schloss er schriftliche

Vereinbarungen über die Kostenbeteiligung ab. Die Beklagten, die sich bis einschließlich 2010 an den Unterhaltungskosten beteiligten, unterzeichneten eine entsprechende Vereinbarung nicht.

2 Ende 2011 schloss der Kläger mit einer Immobilienverwaltungsgesellschaft einen Vertrag über die Verwaltung des Vereinsgeländes nebst der Privatstraße. Die Vereinbarung wurde rückwirkend zum 1. Januar 2015 durch einen Vertrag über die Verwaltung der Privatstraße und der Mitgliederbeiträge ersetzt.

3 Der Kläger hat von den Beklagten die Zahlung anteiliger Kosten des Winterdienstes für 2011 und einer Rechnung aus dem Jahre 2011 sowie des Mitgliedsbeitrages für 2011 verlangt. Auf der Grundlage von Abrechnungen für die Jahre 2012 bis 2016 hat er sodann die Zahlung der auf die Beklagten entfallenden Kostenanteile verlangt. Ferner hat er die Feststellung der Verpflichtung der Beklagten erreichen wollen, sich auch künftig an den notwendigen Kosten für die Unterhaltung und Verwaltung der Straße zu beteiligen. Das Amtsgericht hat der Klage in der Hauptsache stattgegeben. Im Berufungsverfahren haben die Parteien einen Teilvergleich geschlossen; offen bleiben danach die Kosten der Haftpflichtversicherung, der vom Kläger beauftragten Verwaltung und der Kontogebühren. Das Landgericht hat bezüglich dieser Positionen das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Klage insoweit abgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, will der Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung der anteiligen noch streitigen Kosten für die Jahre 2012 bis 2016 in Höhe von 591,30 € sowie die Wiederherstellung des Feststellungsausspruchs des Amtsgerichts hinsichtlich der noch streitgegenständlichen Positionen erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien über die anteilige Kostentragung nicht zustande gekommen. Zwar habe es einen Entwurf einer entsprechenden Abrede gegeben. Dieser sei aber nicht unterzeichnet worden. Gegen die Annahme eines Vertragsschlusses spreche somit bereits die in § 154 Abs. 2 BGB enthaltene Auslegungsregel. Der Vertrag gelte im Zweifel als nicht geschlossen, bis die in Aussicht genommene Beurkundung erfolgt sei. Allein der Umstand, dass die Beklagten Teilzahlungen an den Kläger geleistet hätten, rechtfertige nicht die Annahme eines Vertragsschlusses, zumal die Beklagten den ihnen übersandten Abrechnungen widersprochen hätten.

5 Ein Zahlungsanspruch des Klägers ergebe sich auch nicht nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag. Zwar sei den Beklagten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bestellt worden, so dass sie nach § 1020 Satz 2 BGB die Verpflichtung treffe, die auf dem Grundstück gehaltene Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten. Die abgeschlossene Haftpflichtversicherung diene aber nicht der Unterhaltung der Anlage oder der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten, sondern allein dem Interesse des Klägers als Eigentümer der Straße im Fall einer möglichen Haftung gegenüber Dritten und damit seiner finanziellen Absicherung im Schadensfall. Auch seien weder die Verwaltungskosten noch die Kontoführungsgebühren Kosten, die der Unterhaltung der Anlage dienten. Dies ergebe sich, soweit es die Zeit bis einschließlich 2014 betreffe, aus dem Leistungskatalog in § 3 Abs. 1 des zunächst abgeschlossenen Verwaltungsvertrages. Dessen Gegenstand betreffe in weiten Teilen vereinsinterne Angelegenheiten und Aufgaben. Er diene daher allein der

Wahrnehmung von Interessen des Klägers. Selbst wenn die Übertragung von Verwaltungsaufgaben als Wahrnehmung der nach § 1020 Satz 2 BGB obliegenden Pflichten verstanden würde, entspreche die Einschaltung eines Verwalters nicht dem Willen der Beklagten. Sie hätten mit ihren Widersprüchen gegen die Abrechnungen zum Ausdruck gebracht, dass sie mit dem Abschluss des Verwaltungsvertrages nicht einverstanden seien. Zwar sei ein entgegenstehender Wille des Geschäftsherrn in den Fällen des § 679 BGB unbeachtlich. Die Voraussetzungen dieser Ausnahmeregelung lägen hier aber nicht vor.

II.

- 6 Das hält rechtlicher Überprüfung nicht stand. Mit der gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagten auf eine anteilige Tragung der noch zwischen den Parteien streitigen Kosten nicht verneint werden.
- 7 1. Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass zwischen den Parteien keine Vereinbarung über die anteilige Tragung der streitgegenständlichen Kosten zustande gekommen ist, weil der schriftliche Vertrag von den Beklagten nicht unterzeichnet worden ist.
- 8 a) Die Nichtunterzeichnung der Vertragsurkunde führt nach der Auslegungsregel des § 154 Abs. 2 BGB im Zweifel zum Scheitern des Vertragsschlusses. Die Auslegungsregel greift allerdings nicht ein, wenn die Vertragsurkunde für die Parteien keine konstitutive Bedeutung hat, der Vertragsschluss also nicht mit der Beurkundung steht und fällt. An einer konstitutiven Bedeutung fehlt es etwa dann, wenn die Vertragsurkunde nur Beweis Zwecken dienen soll (vgl. BGH, Urteil vom 8. Oktober 2008 - XII ZR 66/06, NJW 2009, 433 Rn. 27 mwN). Voraussetzung ist insoweit die Feststellung ausreichender Anhaltspunk-

te (BGH, Urteil vom 14. März 1991 - I ZR 201/89, NJW-RR 1991, 1053, 1054). Auch wenn die Parteien den noch nicht unterzeichneten Vertrag einvernehmlich in Vollzug setzen, können sie damit zu erkennen geben, dass der Vertrag wirksam werden soll (vgl. BGH, Urteil vom 8. Oktober 2008 - XII ZR 66/06, NJW 2009, 433 Rn. 28).

9 b) Nach diesen Maßstäben ist die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden. Feststellungen, die die Schlussfolgerung zulassen, dass der Vertragsurkunde keine konstitutive Bedeutung zukommen sollte, hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Die Revision zeigt auch keinen Vortrag auf, der in dieser Hinsicht Anhaltspunkte liefert. Ohne Erfolg verweist sie ferner darauf, dass der Vertrag von den Parteien in Vollzug gesetzt worden sei. Zwar ist zugunsten des Grundstücks der Beklagten eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen worden. Dies führt auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sich die Beklagten bis einschließlich 2010 entsprechend der nicht unterzeichneten Vereinbarung an den Kosten beteiligt haben, aber nicht zur Annahme eines gleichwohl erfolgten Vertragsschlusses. Wie sich aus § 2 Nr. 1 der als Anlage K 6 vorliegenden schriftlichen Vereinbarung ergibt, sollte ab dem Jahr 2010 ein jährlicher Vorschuss in Höhe von 300 € gezahlt werden. Aus der einmaligen Zahlung eines solchen Vorschusses kann nicht zwingend darauf geschlossen werden, dass der Vertrag auch ohne Unterzeichnung wirksam werden sollte.

10 2. Die Kostentragungspflicht der Beklagten ergibt sich jedoch aus einer entsprechenden Anwendung von § 745 Abs. 2, §§ 748, 742 BGB. Sind die Berechtigten einer Grunddienstbarkeit und der Eigentümer des dienenden Grundstücks zur gleichberechtigten Mitbenutzung des Grundstücks befugt, können sie voneinander in entsprechender Anwendung von § 745 Abs. 2 BGB eine Regelung verlangen, dass die Unterhaltungspflicht für die der Ausübung der Dienst-

barkeit dienenden Anlagen einheitlich wahrgenommen wird, wenn anders eine geordnete und sachgerechte Erfüllung dieser Pflicht nicht gewährleistet ist. Die Kosten für die einheitliche Wahrnehmung der Unterhaltungspflicht tragen in einem solchen Fall entsprechend §§ 748, 742 BGB anteilig die Dienstbarkeitsberechtigten und der mitnutzungsberechtigte Grundstückseigentümer.

- 11 a) Dem Grundstückseigentümer steht gegen jeden Dienstbarkeitsberechtigten aufgrund des Begleitschuldverhältnisses ein Anspruch zu, auch die Unterhaltungspflicht gemäß § 1020 Satz 2 BGB so zu erfüllen, dass der Eigentümer geschont wird. Das Begleitschuldverhältnis entsteht als gesetzliche Folge der Bestellung der Dienstbarkeit und findet in den §§ 1020 bis 1023 BGB seinen besonderen Ausdruck. Es hat dienende Funktion und umfasst die das Nutzungsrecht begleitenden Pflichten des aus der Dienstbarkeit Berechtigten (vgl. Senat, Urteil vom 28. Juni 1985 - V ZR 111/84, BGHZ 95, 144, 146 ff.; BGH, Beschluss vom 30. Oktober 1986 - III ZR 10/86, NVwZ 1987, 356), aber auch entsprechende Pflichten des Eigentümers des belasteten Grundstücks (vgl. Senat, Urteil vom 3. Februar 1989 - V ZR 224/87, BGHZ 106, 348, 350). Diese Pflichten bestimmen sich nach Inhalt und Zweck der Dienstbarkeit (Senat, Urteil vom 19. September 2008 - V ZR 164/07, NJW 2008, 3703 Rn. 17 mwN). Wie die Unterhaltungspflicht erfüllt, mithin der Leistungserfolg herbeigeführt wird, obliegt jeweils dem Dienstbarkeitsberechtigten. Sind mehrere gleichrangige Dienstbarkeiten bestellt, kann sich die objektive Notwendigkeit einer einheitlichen Wahrnehmung der Unterhaltungspflichten ergeben, etwa im Hinblick auf die Vielzahl der Dienstbarkeitsberechtigten und die damit verbundene Gefahr eines unkoordinierten Vorgehens bei der Erfüllung der Unterhaltungspflicht. Das Gesetz regelt diesen Fall allerdings nicht.

aa) Aus § 1024 BGB lässt sich ein Anspruch auf Abschluss einer Vereinbarung mit einer entsprechenden Regelung nicht ableiten. Die Vorschrift betrifft unmittelbar lediglich den Konflikt mehrerer zusammentreffender Nutzungsrechte, die nebeneinander nicht oder nicht vollständig ausgeübt werden können. Das Verhältnis der Berechtigten zueinander hinsichtlich etwaiger Pflichten aus den gleichrangigen dinglichen Rechten ist nicht Gegenstand der Vorschrift (NK-BGB/Otto, 4. Aufl., § 1024 Rn. 14). Die lediglich punktuelle Regelung kann zwar unter Berücksichtigung der Gesetzgebungsgeschichte (vgl. Mugdan, Band III: Sachenrecht, 1899, S. 271) als Ausdruck eines allgemeinen Rechtsgedankens angesehen werden, so dass grundsätzlich eine entsprechende Anwendung der Vorschrift auf das Verhältnis der Pflichten von gleichrangigen Dienstbarkeitsberechtigten in Betracht gezogen werden kann. Eine Analogie scheitert aber hier daran, dass auch dem klagenden Verein als Eigentümer des Straßengrundstücks und Anlieger ein Mitbenutzungsrecht an den Anlagen zusteht. Das Eigentum scheidet nach allgemeiner Ansicht als sonstiges Nutzungsrecht im Sinne des § 1024 BGB aus (vgl. Senat, Urteil vom 19. September 2008 - V ZR 164/07, NJW 2008, 3703 Rn. 25 mwN).

13

bb) Auch das Begleitschuldverhältnis kommt als Grundlage für einen Anspruch des Klägers nicht in Betracht. Aus diesem können sich Nebenpflichten, etwa leistungssichernder Art, aber auch Mitwirkungs- und Schutzpflichten ergeben (Staudinger/Weber, BGB [2016], § 1018 Rn. 135). Insoweit mag zwar unter bestimmten Umständen noch eine Pflicht der Beklagten zur Koordinierung der Unterhaltungspflicht mit anderen Dienstbarkeitsberechtigten aus dem Begleitschuldverhältnis abzuleiten sein. Der Kläger will aber die Bündelung und damit die Wahrnehmung der Unterhaltungspflichten für alle Dienstbarkeitsberechtigten durch ihn bei einer anteiligen Tragung der ihm entstehenden Kosten erreichen. Für eine derartige Veränderung des Pflichtengefüges bieten die aus dem

Begleitschuldverhältnis folgenden Mitwirkungs- und Schutzpflichten keine Grundlage.

14 cc) Ein Anspruch auf Abschluss einer Vereinbarung, die die einheitliche Wahrnehmung der Unterhaltungspflicht unter anteiliger Tragung der Kosten durch alle Nutzungsberechtigte zum Gegenstand hat, kann sich aus der entsprechenden Anwendung von § 745 Abs. 2 BGB ergeben. Danach kann jeder Teilhaber, sofern nicht die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstands durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss geregelt ist, eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen.

15 Die entsprechende Heranziehung der für die Gemeinschaft geltenden Vorschriften hat der Senat bei der Verteilung der Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung von durch den Eigentümer und den Dienstbarkeitsberechtigten gemeinschaftlich genutzten Anlagen bejaht (Urteil vom 12. November 2004 - V ZR 42/04, BGHZ 161, 115, 122 f.). Ebenso hat er für den Anspruch auf eine Ausübungsregelung bei der gleichberechtigten Grundstücksnutzung durch den Dienstbarkeitsberechtigten und den Eigentümer auf das Gemeinschaftsrecht zurückgegriffen (Senat, Urteil vom 19. September 2008 - V ZR 164/07, NJW 2008, 3703 Rn. 26). Für den vorliegenden Zusammenhang gilt nichts Anderes. Auch hier liegt eine der Gemeinschaft vergleichbare Lage vor, die es rechtfertigt, für die Frage der Organisation der Unterhaltungspflicht und der Verteilung der insoweit entstehenden Kosten die für die Gemeinschaft geltenden Vorschriften heranzuziehen. Der Gesetzgeber hat die strukturelle Vergleichbarkeit bei gleichrangigen Nutzungsrechten gesehen und deshalb in § 1024 BGB eine dem Gemeinschaftsrecht nachgebildete Regelung für den Fall einer notwendig werdenden Ausübungsregelung angeordnet (vgl. Mugdan, Band III: Sachenrecht, 1899, S. 271). Vor diesem Hintergrund bestehen im Grundsatz keine Beden-

ken, auf Regelungen des Gemeinschaftsrechts bei gesetzlich nicht geregelten Sachverhalten, wie hier bei der Notwendigkeit einer Regelung der Erfüllung der Unterhaltungsverpflichtungen durch mehrere gleichrangige Nutzungsberechtigte bei einer Mitbenutzung der Anlagen durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks, zurückzugreifen.

16 b) Nach diesen Grundsätzen sind die Beklagten gegenüber dem Kläger entsprechend §§ 748, 742 BGB zur anteiligen Tragung der Kosten verpflichtet, weil die Wahrnehmung der Unterhaltungspflichten der Anlagen durch ihn entsprechend § 745 Abs. 2 BGB billigem Ermessen entspricht.

17 aa) Zutreffend geht das Berufungsgericht von einer Unterhaltungspflicht der Beklagten nach § 1020 Satz 2 BGB aus. Rechtsfehlerfrei nimmt es an, dass es sich bei der Straße und den unter ihr befindlichen Leitungen um Anlagen im Sinne von § 1020 Satz 2 BGB handelt. Unter einer Anlage im Sinne dieser Vorschrift ist eine für eine gewisse Dauer bestimmte, von Menschenhand zur Benutzung des Grundstücks geschaffene Einrichtung zu verstehen (Senat, Urteil vom 17. Februar 2006 - V ZR 49/05, NJW 2006, 1428 Rn. 7). Als solche wird auch eine befestigte Privatstraße angesehen (Senat, Urteil vom 17. Dezember 2010 - V ZR 125/10, NJW 2011, 1351 Rn. 14). Ebenso stellen ober- oder unterirdisch geführte Ver- und Entsorgungsleitungen und Ver- und Entsorgungsrohre, Lichtschächte und Kanaleinrichtungen Anlagen dar (vgl. RGZ 79, 375, 379; BeckOK BGB/Wegmann [1.11.2018], § 1020 Rn. 8; BeckOGK/Alexander [1.1.2018], BGB, § 1020 Rn. 90). Auch steht die Mitbenutzung durch den Eigentümer oder Dritte einem „Halten“ der Anlage durch die Beklagten als Dienstbarkeitsberechtigte nicht entgegen (vgl. Senat, Urteil vom 12. November 2004 - V ZR 42/04, BGHZ 161, 115, 119 ff.). Die Unterhaltungspflicht trifft nicht nur die Beklagten, sondern auch die anderen Dienstbarkeitsberechtigten.

bb) Die einheitliche Wahrnehmung der Unterhaltungspflicht durch eine Person entspricht im vorliegenden Fall billigem Ermessen. Die Straße und die in ihr verlegten Leitungen dienen der Erschließung einer Wohnsiedlung und weisen eine erhebliche räumliche Ausdehnung aus. Ihnen kommt zudem eine wesentliche funktionale Bedeutung für die Erschließung der Wohnsiedlung zu. Angesichts der weit über 100 Dienstbarkeitsberechtigten bedarf daher die Erfüllung der Unterhaltungspflicht einer einheitlichen Regelung. Nur durch sie kann sichergestellt werden, dass die Unterhaltungspflichten durch ein koordiniertes Vorgehen ordnungsgemäß und effektiv erfüllt werden.

19

cc) Auch kann der klagende Verein auf der Grundlage seines revisionsrechtlich zu unterstellenden Vortrages verlangen, dass die Unterhaltungspflichten allein durch ihn erbracht werden. Danach hat der Kläger die Unterhaltungspflichten für die Anlagen, zu deren Nutzung die Dienstbarkeitsberechtigten befugt sind, seit ihrer Erstellung wahrgenommen. Nach der Bestellung der Grunddienstbarkeiten ist diese Praxis fortgesetzt worden. Ausgehend von den Ausführungen des Prozessbevollmächtigten des klagenden Vereins in der mündlichen Verhandlung war beabsichtigt, dass die Dienstbarkeitsberechtigten auch dessen Mitglieder werden und die Finanzierung der durch die Unterhaltungspflichten entstehenden Kosten über die Mitgliedsbeiträge erfolgen sollte. Nachdem dieses Konzept sich nicht vollständig umsetzen ließ, verblieb die Wahrnehmung der Unterhaltungspflichten bei dem Kläger, der mit den Dienstbarkeitsberechtigten entsprechende Vereinbarungen über die anteilige Kostentragung abgeschlossen hat oder abschließen wollte. Sofern diese nicht zustande kamen, scheiterte dies nicht an der Frage, dass der Kläger die Unterhaltungspflichten wahrnimmt, sondern an Meinungsverschiedenheiten bezüglich des Umfangs und der Höhe der umgelegten Kosten. Auch im vorliegenden Rechtsstreit haben die Beklagten nicht geltend gemacht, dass die Erfüllung der Unterhaltungspflichten durch den Kläger nicht sachgerecht ist oder nicht ordnungs-

gemäß erfolgt. Daher ist davon auszugehen, dass es auch unter Berücksichtigung der Interessen der Dienstbarkeitsberechtigten billigem Ermessen entspricht, dass der klagende Verein deren Unterhaltungspflichten wahrnimmt.

20 dd) Der Kläger kann von der Beklagten dem Grunde nach die anteilige Tragung der Vergütung der beauftragten Immobilienverwaltungsgesellschaft, der Kosten des Girokontos und der Haftpflichtversicherung verlangen.

21 (1) Die Beauftragung einer Immobiliengesellschaft mit der Verwaltung der Straße stellt sich als eine billigem Ermessen entsprechende Regelung dar. Die Erfüllung der Unterhaltungsverpflichtung bedingt hier einen erheblichen Koordinierungsbedarf und hat auch einen nicht unerheblichen Abrechnungsaufwand zur Folge, der die Einschaltung einer Verwaltung rechtfertigt. Dies gilt im Grundsatz auch für die Einrichtung eines gesonderten Girokontos und den Abschluss einer Haftpflichtversicherung, die die Risiken der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht - sie ist Bestandteil der Unterhaltungspflicht (vgl. Senat, Urteil vom 12. November 2004 - V ZR 42/04, BGHZ 161, 115, 122) - im Interesse aller Nutzungsberechtigten abdeckt.

22 (2) Der Kläger ist nicht verpflichtet, zunächst auf den Abschluss einer Vereinbarung entsprechend § 745 Abs. 2 BGB zu klagen, die eine entsprechende Pflicht zur anteiligen Tragung der Kosten der drei noch streitigen Positionen vorsieht. Der Grundstückseigentümer ist vielmehr berechtigt, auch ohne das vorherige Zustandekommen einer solchen Regelung Maßnahmen vorzunehmen, die billigem Ermessen entsprechen, und die entstandenen Kosten von dem Dienstbarkeitsberechtigten zu verlangen (vgl. Senat, Urteil vom 19. September 2008 - V ZR 164/07, NJW 2008, 3703 Rn. 24 mwN).

III.

23 Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil noch Feststellungen zur Höhe der Kostentragungspflicht zu treffen sind. Mangels Entscheidungsreife ist die Sache daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Senat weist für die weitere Sachbehandlung auf Folgendes hin:

24 1. In Bezug auf die Kosten der von dem Kläger beauftragten Immobilienverwaltungsgesellschaft können nur die Kosten für Tätigkeiten umgelegt werden, die im Zusammenhang mit den Unterhaltungspflichten erforderlich sind. Die Verwaltung von Grundstücken, die nicht mit Grunddienstbarkeiten belastet sind, oder von Vermögenswerten, die nicht im Zusammenhang mit der Unterhaltungspflicht stehen, fällt nicht hierunter. Dies gilt auch für Mitgliedsbeiträge, es sei denn, diese werden für die Unterhaltungspflicht der Straße verwandt.

25 2. Die anteilige Tragung der Kosten für die Führung des Girokontos sind nur erstattungsfähig, wenn dieses ausschließlich für die Abwicklung von Zahlungen genutzt wird, die mit den Unterhaltungspflichten in Zusammenhang stehen.

26

3. Die Kosten der Haftpflichtversicherung sind nur dann anteilig von den Beklagten zu tragen, wenn sie das Risiko der Verletzung von Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten durch den klagenden Verein abdeckt und damit im Ergebnis auch die Dienstbarkeitsberechtigten schützt. Hingegen besteht eine anteilige Kostentragungspflicht nicht, soweit die Haftpflichtversicherung Risiken erfasst, die mit den Pflichten der Dienstbarkeitsberechtigten nicht in Zusammenhang stehen.

Stresemann
le

Schmidt-Räntsch

Kaze-

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 24.06.2015 - 100 C 217/14 -
LG Berlin, Entscheidung vom 01.12.2017 - 55 S 174/15 -