

letzte Aktualisierung: 8.7.2024

OLG Koblenz, Urt. v. 12.3.2024 – 3 U 970/23

BGB §§ 894, 1026; ErbbauRG § 1

Abschreibung einer Nebenfläche des Erbbaugrundstücks; Erlöschen des Erbbaurechts

1. Ein Erbbaurecht erlischt entsprechend § 1026 BGB, wenn eine nicht von der Ausübung erfasste Nebenfläche später vom Erbbaugrundstück abgeschrieben wird und sich die Ausübung des Erbbaurechts auf das verselbstständigte Teilgrundstück nicht erstreckt.
2. Voraussetzung für das Freiwerden des verselbstständigten Teilgrundstücks von dem Erbbaurecht ist – neben der erfolgten Teilung des ursprünglichen Grundstücks –, dass der Inhaber des Erbbaurechts gehindert ist, das Teilgrundstück in Anspruch zu nehmen, weil es außerhalb des Ausübungsbereichs des Erbbaurechts liegt.
3. Das Rechtsmittelgericht hat die Kosten des Rechtsstreits unter den Parteien nach dem Verhältnis des endgültigen Obsiegens und Unterliegens zu verteilen. Legt nur ein Streitgenosse Berufung ein, kann das Berufungsgericht im Rechtsmittelverfahren die vorinstanzliche Kostenentscheidung insgesamt auch insoweit überprüfen und abändern, als sie einen im Berufungsverfahren nicht mehr beteiligten Streitgenossen betrifft (Anschluss an BGH, Urteil vom 14.07.1981, VI ZR 35/79; OLG Frankfurt, Urteil vom 02.09.2005, 2 U 32/01).

Gründe

I.

Die Parteien streiten u. a. um die Löschungsbewilligung eines im Grundbuch eingetragenen Erbbaurechts hinsichtlich der Nutzung eines Kellers sowie um die Zahlungspflicht der Entwässerungskosten für die betreffenden Grundstücke.

Die Klägerin ist alleinige Eigentümerin des Grundstücks lfd. Nr. [...], Flur [...], Flurstück 421/4, eingetragen im Grundbuch von [...], Amtsgericht [...], Blatt [...]. Dieses Grundstück ist gemeinsam mit dem Flurstück 421/3 aus einer Teilung des ehemaligen Flurstücks 431/1 im Jahr 2006 hervorgegangen. Im Grundbuch und im zugehörigen Erbbaugrundbuch [...], Amtsgericht [...], Blatt [...] war bei Rechtshängigkeit der Klage hinsichtlich des Grundstücks der Klägerin Flurstück 421/4 sowie hinsichtlich der Grundstücke lfd. Nr. [...] und [...], Flur [...], Flurstücke 421/3 und 421/2, deren Eigentümerin ebenfalls die Klägerin neben dem Kläger und weiteren Erben ist, jeweils in Abteilung II, lfd. Nr. 1 folgendes Recht eingetragen: „Veräußerliches und vererbliches Recht [...], unter der Oberfläche des Grundstücks Flur [...] Nr. 421/1 und 421/2 einen 60 qm großen Keller zu haben, an der Stelle, welche in dem den Anlegungsakten A 575 beiliegenden Messbrief des Geometers [...] in [...] vom 18./19.05.1902 näher angegeben ist. Dieses Recht ist begründet durch den Privatvertrag de dato [...], am 20.07.1864 und hat Rang vom letztgenannten Datum ab.“

Gegenstand des geltend gemachten Löschungsanspruchs im Berufungsverfahren ist aufgrund entsprechender Beschränkung der Berufung sowie nach Rücknahme der Berufung des Klägers (vgl. Schriftsatz vom 20.11.2023, Bl. 54 eAkte OLG) nur noch das im Alleineigentum der Klägerin stehende Grundstück Flur [...], Flurstück 421/4.

Des Weiteren verlangt die Klägerin von dem Beklagten die Rückzahlung entrichteter Beiträge zur Niederschlagswasserbeseitigung über die bereits in dem angefochtenen Urteil zugesprochenen 86,72 € hinaus in Höhe von weiteren 2.541,76 € betreffend sämtlicher Grundstücke Flur [...], Flurstücke 421/2, 421/3 und 421/4 sowie die Feststellung einer zukünftigen Ersatzpflicht in Höhe von 100 %.

Einer Darstellung weiterer tatsächlicher Feststellungen i. S. d. § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO bedarf es nicht, weil ein Rechtsmittel gegen das Urteil unzweifelhaft nicht zulässig ist, §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO i. V. m. §§ 543, 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

II.

Die zulässige Berufung der Klägerin hat teilweise, bezogen auf die begehrte Löschungsbewilligung des Erbbaurechts, Erfolg. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erteilung der Löschungsbewilligung durch den Beklagten für das zu seinen Gunsten bzw. zu Gunsten der Nebenintervenientin im Grundbuch von [...], Amtsgericht [...], Blatt [...] in Abteilung II, lfd. Nr. 1 eingetragene Erbbaurecht bezogen auf das Grundstück lfd. Nr. [...], Flur [...], Flurstück 421/4. Der Antrag der Klägerin ist ausreichend bestimmt (1.). Der Beklagte ist trotz der nach Rechtshängigkeit erfolgten Veräußerung weiterhin passivlegitimiert (2.). Anspruchsgrundlage für die Löschungsbewilligung ist § 894 BGB, dessen Voraussetzungen hier vorliegen (3.). Im Übrigen ist die Berufung unbegründet, weil der Klägerin gegen den Beklagten im Zusammenhang mit den Entwässerungskosten keine weiteren (Zahlungs-)Ansprüche zustehen (4.).

Im Einzelnen:

1. Entgegen der Auffassung des Beklagten ist der Berufungsantrag zu I. 1. der Klägerin (vgl. Berufungsbegründung vom 02.10.2023, Bl. 28 ff. eAkte OLG) nicht mangels hinreichender Bestimmtheit nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO unzulässig.

a) Ein Klageantrag ist hinreichend bestimmt, wenn er den erhobenen Anspruch konkret bezeichnet, dadurch den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis (§ 308 ZPO) absteckt, Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft der begehrten Entscheidung (§ 322 ZPO) erkennen lässt, das Risiko eines Unterliegens der Klägerin nicht durch vermeidbare Ungenauigkeiten auf den Beklagten abwälzt und schließlich eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt (BGH, Urteil vom 21.11.2017, II ZR 180/15, juris Rn. 8; Urteil vom 14.12.1998, II ZR 330/97; Urteil vom 13.10.2015, VI ZR 271/14; Urteil vom 02.12.2015, IV ZR 28/15).

b) Gemessen an diesem Maßstab erfüllt der von der Klägerin gestellte Antrag zu I. 1. die nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO erforderlichen Bestimmtheitsanforderungen. Insbesondere verwendet er keine auslegungsbedürftigen Begriffe, über deren Inhalt zwischen den Parteien Zweifel bestehen.

Die Formulierung, wonach beantragt wird, die Löschung gegenüber dem „jeweiligen Eigentümer“ zu bewilligen, ist nicht zu beanstanden. Die Eigentümerstellung der Klägerin ist unstreitig. Hinsichtlich des Inhalts des Begriffs „jeweiliger Eigentümer“ besteht mithin zwischen den Parteien kein Zweifel. Durch die Formulierung wird lediglich klargestellt, dass die Löschungsbewilligung auch gegenüber etwaigen Rechtsnachfolgern der Klägerin abzugeben ist. Mit einer Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass sich die Eigentümerstellung an Hand des Grundbuchs nach § 892 BGB stets nachvollziehen lässt, nicht zu rechnen.

2. Der Beklagte ist passivlegitimiert.

Dem steht nicht entgegen, dass er das Erbbaurecht nach Rechtshängigkeit an die Nebenintervenientin rechtsgeschäftlich übertragen hat und diese zwischenzeitlich im Grundbuch eingetragen wurde. Nach § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO ändert sich hierdurch an seiner Parteistellung nichts (Zöller/Greger, Zivilprozessordnung, 35. Auflage 2024, § 265 ZPO, Rn. 6). Der Beklagte ist kraft Gesetzes Prozessstandschafter der Nebenintervenientin geworden (BGH, Urteil vom 14.09.2018, V ZR 267/17, juris Rn. 7).

Die Klägerin war auch nicht gehalten, die Klage nach § 264 Nr. 3 ZPO umzustellen. Denn sie kann nach §§ 727, 731 ZPO gegen die Nebenintervenientin aus dem Urteil vollstrecken (Zöller/Greger, a. a. O., § 265 ZPO, Rn. 6b, m. w. N.).

3. Der Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Bewilligung der Löschung des Erbbaurechts folgt aus § 894 BGB. Denn das Grundbuch ist diesbezüglich unrichtig. Dabei steht im Berufungsverfahren fest, dass das zu Gunsten des Beklagten im Grundbuch eingetragene Erbbaurecht zur Unterhaltung des Kellers wirksam entstanden und an ihn übertragen wurde (a)). Das Grundstück der Klägerin lfd. Nr. [...], Flur [...], Flurstück 421/4, welches unstreitig durch Teilung des ehemaligen Flurstücks 421/1 entstanden ist, wurde aufgrund der Teilung jedoch von der Erbbaulast frei, weil es von dem Keller nicht berührt wird

und damit außerhalb des Ausübungsbereichs des Erbbaurechts liegt. Dies folgt aus einer entsprechenden Anwendung von § 1026 BGB (b)). Auf eine etwaige Verletzung der Hinweispflicht des Landgerichts und einer damit verbundenen behaupteten Verletzung des rechtlichen Gehörs kommt es daher nicht an (c)).

a) Das Landgericht hat festgestellt, dass das Erbbaurecht zur Unterhaltung des Kellers wirksam entstanden ist und auf den Beklagten rechtsgeschäftlich übertragen wurde. Der privatschriftliche Vertrag vom 20.07.1864 (Anlage B 3, Bl. 108 ff. Papierakte LG) sei nicht wegen Formunwirksamkeit nichtig. Der Entstehung des Erbbaurechts stehe nicht entgegen, dass sich dieses lediglich auf einen Teil des Grundstücks beziehe. Dieses sei auch weder wegen einer faktischen Aushöhlung des Eigentumsrechts noch wegen eines unverhältnismäßigen Missverhältnisses zwischen Kosten und Nutzen nach § 138 BGB sittenwidrig. Die im Jahr 1902 erfolgte Eintragung im Grundbuch (vgl. zur Transkription das Gutachten des Sachverständigen Streicher vom 13.05.2022, Bl. 403 ff. Papierakte LG) sei auf Überführung des Rechts in die Rechtsordnung des BGB gerichtet gewesen und habe keiner vormundschaftsgerichtlichen Zustimmung gemäß § 1643 Abs. 1 i. V. m. § 1850 Nr. 1 BGB bedurft. Schließlich sei die rechtsgeschäftliche Übertragung mit notariellem Vertrag vom 18.09.1935 (Anlage K 5 zur Klageschrift vom 11.12.2018, Anlagenband Papierakte LG) und anschließend vom 07.05.1979 (Anlage B 1, Bl. 59 ff. Papierakte LG) an den Beklagten nicht zu beanstanden.

Der Senat nimmt insofern Bezug auf die ausführliche und überzeugende Begründung in dem angefochtenen Urteil und macht sich diese zu eigen. Diese wird mit der Berufung auch nicht angegriffen.

b) Entsprechend § 1026 BGB ist das Grundstück der Klägerin lfd. Nr. [...], Flur [...], Flurstück 421/4 aufgrund der Teilung des ehemaligen Flurstücks 421/1 und der Tatsache, dass es außerhalb des Ausübungsbereichs des Erbbaurechts liegt, von diesem freigeworden.

aa) Nach einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum, der sich der Senat anschließt, erlischt das Erbbaurecht entsprechend § 1026 BGB, wenn eine nicht von der Ausübung erfasste Nebenfläche später vom Erbbaugrundstück abgeschrieben wird und sich die Ausübung des Erbbaurechts auf das verselbstständigte Teilgrundstück nicht erstreckt (OLG Hamm, Beschluss vom 07.06.2005, 15 W 158/05, juris Rn. 15; Staudinger/Weber (2017) BGB, § 1026 Rn. 3; Bauer/Schaub, Grundbuchordnung, 5. Auflage 2023, F. Erbbaurecht, Wohnungserbbaurecht, Rn. 174 und 34; BeckOK BGB/Maaß, 68. Ed. 01.11.2023, ErbbauRG § 1 Rn. 26; Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, NK-BGB, Band 3: Sachenrecht, 5. Auflage 2022, BGB § 1026 Rn. 1, 2; Demharter, GBO, 33. Auflage 2023, Anh. § 8 Rn. 13).

(1) Dies folgt bereits aus § 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG, wonach auf das Erbbaurecht die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften mit Ausnahme der §§ 925, 927, 928 BGB sowie die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum entsprechende Anwendung finden, soweit sich nicht aus dem Erbbaurechtsgesetz ein anderes ergibt. Diese Verweisung umfasst auch die entsprechende Anwendung des § 1026 BGB (MüKoBGB/Weiß, 9. Aufl. 2023, ErbbauRG § 11 Rn. 39; Nagel/Götting, 1. Aufl. 2022, ErbbauRG § 11 Rn. 146; Heller, Erbbaurechtsgesetz, § 11 Rn. 21).

(2) Die entsprechende Anwendung des § 1026 BGB ist vorliegend auch sachgerecht.

Für Grunddienstbarkeiten enthalten § 1026 BGB und § 1025 BGB nähere, jedoch nicht abschließende Regelungen für den Fall der Teilung des dienenden bzw. herrschenden

Grundstücks. Eine Grunddienstbarkeit kann nur entstehen und weiterhin bestehen, wenn sie für das herrschende Grundstück einen Vorteil bietet. Der Vorteil ist eine materiell-rechtliche Entstehungsvoraussetzung der Grunddienstbarkeit. Mit dem Vorteil steht und fällt die Grunddienstbarkeit. § 1025 Satz 2 BGB bestätigt diesen Grundsatz für den Fall, dass der Vorteil nach Teilung des herrschenden Grundstücks nur noch für einen Teil fortbesteht. Umgekehrt legt § 1026 BGB fest, dass der Teil, auf dem die Grunddienstbarkeit nicht mehr ausgeübt werden kann, von der Belastung frei wird (BeckOGK/Kazele, 01.11.2023, BGB § 1026 Rn. 2-4).

Für das Erbbaurecht besteht im Erbbaurechtsgesetz eine vergleichbare Regelung nicht.

Gleichwohl ist es nach allgemeiner Auffassung zulässig, mit dinglicher Wirkung die Ausübung des Erbbaurechts auf einen Teil des belasteten Grundstücks zu beschränken, mit der Folge, dass dann die materiell-rechtliche Belastung und die reale Ausübung auseinanderfallen. Belastungsgegenstand ist das Grundstück in seiner Gänze, der Inhalt des Erbbaurechts beschränkt sich aber auf eine Teilfläche (BeckOGK/Toussaint, 01.12.2023, ErbbauRG § 1 Rn. 44).

In einem solchen Fall ist die nachträgliche Abschreibung und rechtliche Verselbstständigung des von der Rechtsausübung nicht betroffenen Grundstücksteils mit der in § 1026 BGB geregelten Teilung eines mit einer Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücks vergleichbar.

bb) Voraussetzung für das Freiwerden des Grundstücks der Klägerin Flur [...], Flurstück 421/4, von dem Erbbaurecht ist – neben der unstreitig erfolgten Teilung des ursprünglichen Grundstücks Flurstück 421/1 –, dass der Beklagte gehindert ist, das Grundstück in Anspruch zu nehmen, weil es außerhalb des Ausübungsbereichs des Erbbaurechts liegt (Bauer/Schaub, a. a. O., C. Zweite Abteilung des Grundbuchs, Rn 388, 389).

Dies ist vorliegend der Fall.

(1) Der gerichtlich bestellte Sachverständige [...] hat in seinem Gutachten vom 27.01.2021 (Bl. 231 ff. Papierakte LG) festgestellt, dass sich der Keller nicht auf das klägerische Grundstück Flurstück 421/4 erstreckt. Insofern wird auf den dem Gutachten beigelegten Übersichtsplan (Bl. 256 Papierakte LG) Bezug genommen.

Der Sachverständige hat ausführlich und überzeugend dargelegt, wie er zu diesem von ihm gefundenen Ergebnis gelangt ist. Der Senat hat keinerlei Anlass, an der Richtigkeit dieser Ausführungen zu zweifeln. Einwendungen gegen das Gutachten werden mit der Berufung auch nicht erhoben.

(2) Nicht ausreichend für die entsprechende Anwendung des § 1026 BGB ist, wenn der Beklagte zum Zeitpunkt der Teilung nur einen bestimmten Teil des Grundstücks nutzt, jedoch berechtigt ist, die Nutzung auch auf andere Flächen auszudehnen. Der Beklagte muss vielmehr unmittelbar nach dem Rechtsinhalt des Erbbaurechts oder aufgrund rechtsgeschäftlich vereinbarter Ausübungsregelung dauernd rechtlich – und nicht nur tatsächlich – gehindert sein, bestimmte Teile des belasteten Grundstücks zu benutzen (BGH, Urteil vom 03.05.2002, V ZR 17/01, NJW 2002, 3021, zur Dienstbarkeit; BeckOGK/Kazele, 01.11.2023, BGB, § 1026 Rn. 35).

So liegt der Fall hier.

Zwar hat der Beklagte vorgetragen, dass es in Zukunft zu einer Erstreckung des Erbbaurechts kommen könne. Es sei nicht auszuschließen, dass zukünftig bauliche Veränderungen, wie beispielsweise einer Veränderung der Abluftsituation oder der Versorgungsleitungen notwendig werden könnten, die sich auch auf das Grundstück der Klägerin beziehen könnten. Auch seien zukünftig gegebenenfalls Stabilisierungsmaßnahmen auf dem Grundstück der Klägerin notwendig.

Unabhängig davon, dass es sich hierbei um Vermutungen des Beklagten lediglich „ins Blaue hinein“ handelt, die konkreten Vortrag zu der Notwendigkeit etwaiger Maßnahmen vermissen lassen, was sich bereits darin zeigt, dass der Keller offensichtlich jedenfalls seit dem Jahr 1935 in seiner grundsätzlichen Ausprägung unverändert besteht, überzeugt diese Argumentation nicht. Denn der Beklagte verkennt die inhaltliche Reichweite des Erbbaurechts.

Er ist berechtigt, „einen 60 qm großen Keller zu haben an der Stelle, welche in dem den Anlegungsakten A 575 beiliegenden Messbrief des Geometers [...] in [...] vom 18./19.05.1902 näher angegeben ist“. Damit wird deutlich, dass der bauliche Umfang des Kellers anhand des Messbriefs (vgl. Bl. 252 Papierakte LG) klar begrenzt ist. Gleiches ergibt sich auch aus der Verhandlung des Großherzoglichen Amtsgerichts [...] über die Überführung des Erbbaurechts in das Grundbuch vom 28.05.1902, in der, nach dem Transkriptionsgutachten des Sachverständigen [...] vom 15.05.2022 (dort Seite 3, Bl. 405 Papierakte AG), festgehalten wurde, dass sich die „Größe des Kellers und die nähere Stelle an welcher sich dieser befindet“ aus dem Messbrief ergibt. Eine bauliche Erweiterung dergestalt, dass das Grundstück der Klägerin Flurstück 421/4 in Anspruch genommen würde, ist von dem im Grundbuch eingetragenen, mit Vertrag vom 20.07.1864 begründeten und mit Vertrag vom 07.05.1979 auf den Beklagten übertragenen Erbbaurecht nicht umfasst. Das Recht zur Unterhaltung beinhaltet die Erhaltung, Instandhaltung, Reparatur und Wartung des Kellers, aber nicht eine Inanspruchnahme der Grundstücke über die im Messbrief bezeichnete Stelle hinaus. Auch die von dem Beklagten angeführten etwaigen zukünftigen Stabilisierungsmaßnahmen wären räumlich auf das absolut Notwendige zu begrenzen. Dass sich diese auch auf das Grundstück der Klägerin erstrecken könnten, ist aufgrund der Lage des Kellers ausgeschlossen.

c) Vor diesem Hintergrund braucht der Senat nicht zu entscheiden, ob das Landgericht eine Hinweispflicht gemäß § 139 ZPO verletzt hat.

4. Dagegen stehen der Klägerin gegen den Beklagten im Zusammenhang mit den Entwässerungskosten keine weiteren Ansprüche zu, weder bezogen auf die Rückzahlung von ihr geleisteter Beiträge (a)) noch bezogen auf die Feststellung einer zukünftigen Einstandspflicht (b)). Diesbezüglich ist die Berufung unbegründet.

a) Die Klägerin hat gegen den Beklagten über die bereits zugesprochenen 86,72 € hinaus keinen weiteren Zahlungsanspruch in Höhe von weiteren 2.541,76 €. Es fehlt an einer entsprechenden Anspruchsgrundlage.

aa) Eine entsprechende Zahlungspflicht des Beklagten lässt sich insbesondere nicht Ziffer 5 des Kaufvertrages über das Erbbaurecht vom 07.05.1979 (UR-Nr. 666/1979 des Notars [...], Bl. 59 ff. Papierakte LG) entnehmen.

Dort ist geregelt, dass „die auf dem verkauften Grundbesitz ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten“ mit dem 01.05.1979 auf den Beklagten übergehen. „Grundbesitz“ meint dabei

entgegen der Ansicht der Klägerin nicht das Grundstück selbst, sondern – entsprechend der ausdrücklichen Definition im Vertrag – das Erbbaurecht zur Unterhaltung des Kellers.

Der Vertrag stellt mithin lediglich klar, dass die mit dem Erbbaurecht verbundenen Abgaben und Lasten von dem Beklagten zu tragen sind. Insofern hat das Landgericht zutreffend festgestellt, dass der Klägerin gegen den Beklagten, da sie von der Gemeinde nach der geltenden Entgeltsatzung für die öffentliche Abwasserbeseitigung in Anspruch genommen wurde, im Innenverhältnis ein Ausgleichsanspruch nach § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB im Verhältnis der Nutzungsanteile an den Grundstücken zusteht. Dafür, dass die Parteien des Kaufvertrages vom 07.05.1979 in Ziffer 5 dem Beklagten die vollen Abgaben und Lasten für die gesamte Grundstücksfläche auferlegen wollten, ist – unabhängig von der Frage, ob sich die Klägerin hierauf überhaupt berufen könnte – nichts ersichtlich.

bb) Die Klägerin kann dabei auch nicht mit Erfolg geltend machen, dass die Grundstücke unbebaut seien und von den Eigentümern nicht genutzt würden.

Denn dies trifft allenfalls auf die Grundstücke Flur [...], Flurstücke 421/2 und 421/3, nicht aber auf das in dem Alleineigentum der Klägerin stehende und unstreitig bebaute Grundstück Flurstück 421/4 zu. Ferner lässt § 15 Abs. 1 der Entgeltsatzung für die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt [...] und der Verbandsgemeinde [...] vom 03.12.2009 die Beitragspflicht hinsichtlich der wiederkehrenden Beiträge für die Möglichkeit der Einleitung von Niederschlagswasser bei unbebauten Grundstücken gerade nicht entfallen.

cc) Etwas anderes folgt auch nicht aus einer ergänzenden Vertragsauslegung entsprechend §§ 1020 Satz 2, 1021 Abs. 1 BGB bzw. § 995 Satz 2 BGB.

Zwar kann der Beklagte zur Unterhaltung des Kellers verpflichtet sein. Eine alleinige Kostentragungspflicht des Beklagten hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung lässt sich daraus indes nicht ableiten. Denn die Gebühren sind grundstücks- und nicht gebäudebezogen und würden – wie oben ausgeführt – auch erhoben, wenn das Erbbaurecht bzw. der Keller selbst nicht existieren würden.

Für die von der Klägerin angeführte ergänzende Vertragsauslegung ist zudem vor dem Hintergrund des eindeutigen Wortlauts der Regelung in Ziffer 5 des Kaufvertrages über das Erbbaurecht vom 07.05.1979 (UR-Nr. 666/1979 des Notars [...], Bl. 59 ff. Papierakte LG) kein Raum. Aufgrund der vertraglichen Definition des „Grundbesitzes“ als das Erbbaurecht zur Unterhaltung des Kellers kann die Klägerin hieraus keine weitergehenden Ansprüche herleiten.

dd) Auch ist in der bloßen Zahlung des Beklagten in der Vergangenheit keine konkludente Vereinbarung einer Kostenübernahmepflicht zu sehen. Eine solche kommt nur dann in Betracht, wenn der Beklagte aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall bei seiner Leistung aus der Sicht der Klägerin als Empfängerin der Zahlung den Eindruck erweckt hätte, er handele mit einem auf den Abschluss einer solchen Vereinbarung gerichteten Rechtsfolgewillen (OLG München, Urteil vom 28.04.2021, 10 U 6788/20, BeckRS 2021, 10103). Daran fehlt es hier. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass in der Vergangenheit Streit oder Ungewissheit über das Bestehen der Zahlungsverpflichtung herrschte und damit der Wille erkennbar wurde, diese Unsicherheit durch eine entsprechende Vereinbarung zu beseitigen (BGH, Urteil vom 21.10.2008, XI ZR 256/07, BeckRS 2008, 24094).

ee) Entgegen der Ansicht des Beklagten ist es im Rahmen des § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegend auch sachgerecht, auf die Grundstücksfläche abzustellen. Denn diese stellt die Berechnungsgrundlage für die nach § 15 Abs. 1 der Entgeltsatzung für die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt [...] und der Verbandsgemeinde [...] vom 03.12.2009 zu entrichtenden Entwässerungskosten dar, die in gleicher Höhe anfallen würden, wenn der Keller nicht vorhanden wäre. Auch eine hälftige Kostentragung des Beklagten ist daher nicht angezeigt. Lediglich ergänzend kann hier auf das Mietrecht verwiesen werden. Eine Verteilung der Nebenkosten nach Fläche ist dort ebenfalls anerkannt.

b) Der Feststellungsantrag teilt das Schicksal des Zahlungsanspruchs.

aa) Dabei kann dahinstehen, ob der Feststellungsantrag wegen des Vorrangs der Leistungsklage bereits unzulässig ist.

bb) Denn er ist jedenfalls unbegründet. Aus den oben dargestellten Gründen fehlt es an einer Anspruchsgrundlage für die begehrte Feststellung.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 100, 101, 516 Abs. 3 ZPO.

a) Die Kosten der ersten Instanz sind entsprechend dem Ergebnis des Rechtsstreits, wie es sich nach Abschluss des Berufungsverfahrens darstellt, unter Einbeziehung des Klägers zu verteilen, obwohl das Urteil hinsichtlich des Klägers infolge der Rücknahme seiner Berufung rechtskräftig geworden ist. Denn die Verteilung der gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten steht, soweit sie letztlich auf der Mithaftung für Streitgenossen beruht, notwendigerweise unter dem Vorbehalt, dass sich das Verhältnis des Obsiegens und Unterliegens zwischen den Streitgenossen nicht nachträglich verschiebt. Dieses Ergebnis entspricht dem in § 308 Abs. 2 ZPO zum Ausdruck kommenden Gedanken, dass über die Kosten des Rechtsstreits von Amts wegen zu entscheiden ist, also ohne Rücksicht auf Anträge oder Anregungen der Parteien als Folge der letztlich zwischen ihnen ergehenden Sachentscheidung. Die nur einen Teil der Prozessparteien betreffende Rechtskraft der materiellen Entscheidung soll die im Endergebnis richtige Kostenverteilung zwischen allen Beteiligten nicht hindern, selbst wenn einer der Prozessbeteiligten infolge der materiellen Rechtskraft der für oder gegen ihn ergangenen Entscheidung bereits aus dem Prozess ausgeschieden ist (OLG Frankfurt, Urteil vom 02.09.2005, 2 U 32/01, Rn. 17, juris; Zöller/Herget, Zivilprozessordnung, 35. Auflage 2024, § 100 ZPO, Rn. 8).

b) Bei der Verteilung der Kosten der zweiten Instanz ist zu berücksichtigen, dass der Kläger seine Berufung zurückgenommen (§ 516 Abs. 3 ZPO) und diese nicht zu einer Erhöhung des Streitwertes geführt hat.

2. Die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

3. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47, 48 GKG i. V. m. §§ 3, 7 ZPO bestimmt.

Auf den Berufungsantrag zu 1. entfallen 11.666,67 € (1/3 von 35.000 €), auf den Antrag zu 2. 2.541,76 € und auf den Antrag zu 3. 1.779,22 € (3,5fache der jährlichen Zahlungen in Höhe von

657,12 €, abzüglich 20 % für Feststellungsantrag, vgl. Zöller/Herget, a. a. O., § 9 ZPO, Rn. 1; hiervon 96,7 % unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen teilweisen Verurteilung).