

**letzte Aktualisierung:** 26.11.2021

BGH, Urt. v. 18.6.2021 – V ZR 146/20

**BGB § 1020 S. 2**

**(Kein) Erstattungsanspruch des Sondereigentümers gegen den Dienstbarkeitsberechtigten bzgl. der Instandhaltungsrücklage**

Ist das Sondereigentum mit einer Grunddienstbarkeit belastet, kann der Sondereigentümer von dem Dienstbarkeitsberechtigten, der auf der Fläche des belasteten Sondereigentums eine Anlage hält (hier: Tiefgaragenstellplätze), die von ihm an die Wohnungseigentümergemeinschaft auf die Instandhaltungsrücklage erbrachten Zahlungen nicht erstattet verlangen.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 146/20

Verkündet am:  
18. Juni 2021  
Langendorfer-Kunz  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 1020 Satz 2

Ist das Sondereigentum mit einer Grunddienstbarkeit belastet, kann der Sondereigentümer von dem Dienstbarkeitsberechtigten, der auf der Fläche des belasteten Sondereigentums eine Anlage hält (hier: Tiefgaragenstellplätze), die von ihm an die Wohnungseigentümergemeinschaft auf die Instandhaltungsrücklage erbrachten Zahlungen nicht erstattet verlangen.

BGH, Urteil vom 18. Juni 2021 - V ZR 146/20 - LG Augsburg  
AG Augsburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntschat und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Augsburg - 4. Zivilkammer - vom 10. Juli 2020 wird auf Kosten der Klägerin mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der auf die Tiefgaragen-Rücklagenzuführung bezogene Feststellungsantrag als unbegründet abgewiesen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft und Sondereigentümerin von 18 Tiefgaragenstellplätzen. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ebenfalls eine Wohnungseigentumsanlage. Dort gehört der Beklagten ein 1/18 Anteil an der Sondereigentumseinheit „Keller Nr. 19“. Zugunsten dieser Sondereigentumseinheit besteht eine Grunddienstbarkeit an den Tiefgaragenstellplätzen der Klägerin. Eine Regelung hinsichtlich der Kostentragung für laufenden Unterhalt und Betriebskosten der Stellplätze ist nicht getroffen worden. Die Klägerin zahlte nach ihrer Darstellung in den Jahren 2014 bis 2016 Beiträge für die Instandhaltungsrücklage ihrer Wohnungseigentümergemeinschaft von 5.940 €.

2 Mit der Klage verlangt die Klägerin - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - von der Beklagten entsprechend deren 1/18 Anteil an der Einheit Nr. 19 Zahlung von 330 € nebst Zinsen. Zudem beantragt sie die Feststellung, dass ihr die Beklagte pro Kalenderjahr die „TG Rücklagen-Zuführung“ anteilig zu erstatten hat. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die von der Klägerin eingelegte Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann der von der Klägerin geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht auf § 1020 Satz 2 BGB gestützt werden. Eine Rücklagenbildung diene nicht dem Ausgleich gegenwärtiger Kosten von Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, sondern werde abstrakt als Vorsorge für zukünftige Maßnahmen angespart. Zudem sei nicht ersichtlich, wie die Rücklagen zukünftig verwendet würden und ob insoweit von einer Erstattungsfähigkeit im Verhältnis der Parteien auszugehen sei. Eine entsprechende Anwendung der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in diesem Zusammenhang scheide aus. Der Feststellungsantrag sei unzulässig, da nicht die Feststellung eines gegenwärtigen streitigen Rechtsverhältnisses im Sinne des § 256 Abs. 1 ZPO begeht werde, vielmehr entstehe der Anspruch der Klägerin bei Vornahme einer berechtigten Fremdgeschäftsführung jedes Mal neu. Zudem fehle es an einem Feststellungsinteresse. Die neu entstehenden Kosten würden nicht einmal abstrakt umschrieben. Es erscheine auch fraglich, ob bei Feststellung einer Leistungspflicht dem Grunde nach die Beklagte in Zukunft zur Leistung bereit sei.

II.

4 Die Beklagte war im Verhandlungstermin vor dem Senat nicht vertreten. Gleichwohl ist über die Revision der Klägerin nicht durch Versäumnisurteil, sondern durch Endurteil (unechtes Versäumnisurteil) zu entscheiden, da sich die Revision auf der Grundlage des von dem Berufungsgericht festgestellten Sachverhalts als unbegründet erweist (vgl. Senat, Urteil vom 14. Juli 1967 - V ZR 112/64, NJW 1967, 2162; Urteil vom 26. Februar 2021 - V ZR 33/20, juris Rn. 5). Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten im Ergebnis und hinsichtlich der Abweisung des Zahlungsantrags auch in der Begründung rechtlicher Nachprüfung stand. Das Berufungsurteil bedarf lediglich insoweit einer Korrektur, als die Feststellungsklage nicht als unzulässig, sondern als unbegründet abzuweisen ist.

5 1. Die Klägerin kann von der Beklagten nicht anteilige Erstattung der auf die Instandhaltungsrücklage geleisteten Zahlungen verlangen, weil es an einer Anspruchsgrundlage fehlt.

6 a) Allerdings hat gemäß § 1020 Satz 2 BGB der Grunddienstbarkeitsberechtigte, der zur Ausübung der Dienstbarkeit auf dem belasteten Grundstück eine Anlage hält, diese im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, soweit das Interesse des Eigentümers dies erfordert. Eine solche Pflicht trifft hier im Ausgangspunkt auch die Beklagte. Die Tiefgaragenstellplätze stellen eine Anlage im Sinne der Vorschrift dar (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 27. Mai 2013 - 5 U 163/12, juris Rn. 43; siehe allgemein zu dem Anlagenbegriff Senat, Urteil vom 17. Februar 2006 - V ZR 49/05, NJW 2006, 1428, 1429; Urteil vom 8. März 2019 - V ZR 343/17, NJW 2019, 2615 Rn. 17). Für das Revisionsverfahren ist mangels gegenteiliger Feststellungen des Berufungsgerichts zudem davon auszugehen, dass die Beklagte die Stellplätze tatsächlich für eigene Zwecke nutzt und damit

i.S.d. § 1020 Satz 2 BGB hält (vgl. zu dieser Voraussetzung Senat, Urteil vom 17. Dezember 2010 - V ZR 125/10, NJW 2011, 1351 Rn. 14).

7

b) Der Verpflichtung, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten, kann der Dienstbarkeitsberechtigte nur entsprechen, wenn er die Anlage ordnungsgemäß unterhält und erforderlichenfalls auch instandsetzt (Senat, Urteil vom 12. November 2004 - V ZR 42/04, BGHZ 161, 115, 121.) Zur Unterhaltung der Anlage ist er aber nicht uneingeschränkt, sondern nur in dem Umfang verpflichtet, wie es das Interesse des Eigentümers erfordert. Damit ist nicht jedes Interesse des Eigentümers gemeint, sondern nur sein Integritätsinteresse. Der Berechtigte ist nur verpflichtet, von der Anlage ausgehende Beeinträchtigungen des Eigentums zu vermeiden, die Verkehrssicherheit sicherzustellen und gegebenenfalls auch für ein ordentliches Aussehen der Anlage zu sorgen. Die Grenze bildet das Interesse des Eigentümers an der Benutzung seines Grundstücks (vgl. Senat, Urteil vom 12. November 2004 - V ZR 42/04, BGHZ 161, 115, 122). Kommt der Dienstbarkeitsberechtigte seiner Pflicht aus § 1020 Satz 2 BGB nicht nach und nimmt der Eigentümer die Maßnahmen selbst vor, handelt es sich nach der Rechtsprechung des Senats um eine berechtigte Geschäftsführung ohne Auftrag, die dem Eigentümer gemäß § 683 Satz 1 BGB, § 670 BGB das Recht gibt, von dem Dienstbarkeitsberechtigten die Kosten für die bereits vorgenommenen Maßnahmen zu verlangen, soweit dieser nicht widersprochen hat. Hat der Dienstbarkeitsberechtigte widersprochen, ist er gemäß den § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1, 2 BGB zum Schadensersatz verpflichtet (vgl. Senat, Urteil vom 12. November 2004 - V ZR 42/04, BGHZ 161, 115, 124).

8

c) Besteht die Grunddienstbarkeit - wie hier - an dem Sondereigentum eines Wohnungseigentümers, kann der Sondereigentümer die Kosten für die erforderliche Unterhaltung und ggf. für die Instandsetzung der Anlage unmittelbar

aus dem Begleitschuldverhältnis verlangen, das zwischen ihm und dem Dienstbarkeitsberechtigten besteht und seinen Ausdruck unter anderem in der Unterhaltungspflicht des § 1020 Satz 2 BGB findet (vgl. Senat, Urteil vom 8. März 2019 - V ZR 343/17, NJW 2019, 2615 Rn. 11). Ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder aus § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1, 2 BGB scheidet demgegenüber aus, weil der Dienstbarkeitsberechtigte im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum nicht zu der eigenen Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen berechtigt ist.

9                   d) Wie das Berufungsgericht richtig sieht, gehört die Bildung von Rücklagen für zukünftige Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aber nicht zu der Pflicht des Dienstbarkeitsberechtigten, die Anlage im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

10                  aa) Bereits entschieden hat der Senat dies für den Fall, dass eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück (Privatstraße) bestellt war und die Wohnungseigentümergemeinschaft als gesetzliche Prozesstandschafterin für die Wohnungseigentümer von dem Dienstbarkeitsberechtigten im Hinblick auf die künftige Unterhaltung der Privatstraße die Zahlung einer Instandhaltungsrücklage verlangte. Hierfür fehlt es an einer Anspruchsgrundlage; § 1020 Satz 2 BGB gibt einen solchen Anspruch nicht her (vgl. Senat, Urteil vom 17. Dezember 2010 - V ZR 125/10, NJW 2011, 1351 Rn. 12).

11                  bb) Entgegen der Auffassung der Revision gilt nichts anderes, wenn - wie hier - die Erstattung einer von einem Wohnungseigentümer als Dienstbarkeitsverpflichteten bereits erbrachten Zahlung auf die Instandhaltungsrücklage verlangt wird. Ist das Sondereigentum mit einer Grunddienstbarkeit belastet, kann

der Sondereigentümer von dem Dienstbarkeitsberechtigten, der auf der Fläche des belasteten Sondereigentums eine Anlage hält (hier: Tiefgaragenstellplätze), die von ihm an die Wohnungseigentümergemeinschaft auf die Instandhaltungsrücklage erbrachten Zahlungen nicht erstattet verlangen.

12 (1) In dem Rechtsverhältnis zwischen dem Verpflichteten und dem Berechtigten einer Grunddienstbarkeit ergeben sich die auf eine Anlage bezogenen Pflichten aus § 1020 Satz 2 BGB, wenn es - wie hier - an einer abweichenden Vereinbarung (§ 1021 Abs. 1 BGB) fehlt. Die Bildung von Rücklagen dient nicht der Unterhaltung der Anlage, sondern hat die Funktion, Vorsorge für den Fall zu treffen, dass in Zukunft für eine dann erforderlich werdende Erhaltungsmaßnahme die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen. Die Pflicht zu einer solchen Vorsorgemaßnahme ergibt sich aus § 1020 Satz 2 BGB indessen nicht. Ist der Dienstbarkeitsberechtigte im Zeitpunkt des Erfordernisses einer Erhaltungsmaßnahme aus finanziellen Gründen nicht in der Lage, diese durchzuführen, realisiert sich vielmehr das allgemeine Risiko jedes (ungesicherten) Gläubigers, dass sein Schuldner nicht leistungsfähig ist. Nichts anderes folgt daraus, dass der Eigentümer die von ihm aufgewendeten Kosten einer Haftpflichtversicherung, wenn und soweit mit ihr die Risiken der Verletzung der dem Dienstbarkeitsberechtigten für die Anlage obliegenden Verkehrssicherungspflicht abgedeckt werden, erstattet verlangen kann. Der Abschluss einer solchen Versicherung mit der hiermit verbundenen - nicht erst zukünftig anfallenden - Prämienzahlung ist Bestandteil der Unterhaltungspflicht i.S.d. § 1020 Satz 2 BGB (vgl. Senat, Urteil vom 8. März 2019 - V ZR 343/17, NJW 2019, 2615 Rn. 21, 26).

13 (2) Rechtlich unerheblich für das Rechtsverhältnis des Eigentümers und des Dienstbarkeitsberechtigten ist das Verhältnis, in dem der Berechtigte zu einem Dritten steht. Dass der Wohnungseigentümer, dessen Sondereigentum mit

einer Grunddienstbarkeit belastet ist, gegenüber der Wohnungseigentümerge- meinschaft zu Zahlungen auf eine Instandhaltungsrücklage verpflichtet ist (vgl. § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG aF und ab dem 1. Dezember 2020: § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG), hat nicht eine entsprechende Pflicht des Dienstbarkeitsberechtigten ge- gegenüber dem Sondereigentümer zur Folge. Insoweit muss auch berücksichtigt werden, dass die Instandhaltungsrücklage nicht zwingend für eine Instandset- zung der auf dem Grundstück gehaltenen Anlage - hier: der Tiefgarage - verwen- det werden muss, sondern auch für sonstige Maßnahmen am Gemeinschaftsei- gentum herangezogen werden kann. Unabhängig davon kann es für die aus § 1020 Satz 2 BGB folgende Unterhaltungspflicht keine Rolle spielen, ob es sich bei dem Dienstbarkeitsverpflichteten um einen Alleineigentümer handelt - dann gibt es für eine Pflicht zur Rücklagenbildung von vorneherein keine Grundlage - oder um einen Sondereigentümer, der Mitglied in einer Wohnungseigentümerge- meinschaft ist und (nur) aufgrund dieser Mitgliedschaft besonderen Pflichten un- terliegt.

- 14 (3) Der Sondereigentümer - hier die Klägerin - ist darauf beschränkt, von dem Dienstbarkeitsberechtigten Ersatz der tatsächlich angefallenen Instandhal- tungs- und Instandsetzungskosten zu verlangen. Wenn die Wohnungseigentü- mergemeinschaft, der die Klägerin angehört, die von der Grunddienstbarkeit er- fassten Tiefgaragenstellplätze instandsetzt, kann die Klägerin den Betrag, der für die Instandsetzung anfällt, anteilig von der Beklagten erstattet verlangen, aller- dings nur in dem Umfang, wie ihr Integritätsinteresse (vgl. oben Rn. 7) betroffen ist. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnungseigentümergeinschaft die anfallenden Kosten aus der Instandhaltungsrücklage begleicht oder auf sonstige Mittel der Gemeinschaft zurückgreift, etwa auf eine Sonderumlage. Der von der Klägerin mit der Revision angeführte Nachteil, dass bei ihr die Kosten bereits zuvor in Form der Rücklage angefallen seien, beruht auf den Besonderheiten des

Wohnungseigentumsrechts. Diese rechtfertigen es nicht, die in § 1020 Satz 2 BGB normierten Pflichten zu Lasten des Dienstbarkeitsberechtigen erweiternd auszulegen, auch wenn es für die Klägerin „komfortabler“ wäre, die von ihr aufgewandten Kosten für die Instandhaltungsrücklage unmittelbar an die Beklagte weiterzureichen.

15            2. Die Feststellungsklage hat das Berufungsgericht ebenfalls zu Recht abgewiesen, allerdings nur im Ergebnis. Die Klage ist nicht unzulässig, sondern unbegründet.

16            a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegen die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 256 Abs. 1 ZPO vor.

17            aa) Die von der Klägerin beantragte Feststellung, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihr pro Kalenderjahr die TG-Rücklagenzuführung anteilig zu erstatten - nur darum geht es noch in dem Revisionsverfahren - ist hinreichend bestimmt und betrifft ein gegenwärtiges Rechtsverhältnis. Hierfür reicht es aus, dass die zwischen den Parteien des Rechtsstreits bestehenden Beziehungen schon zur Zeit der Klageerhebung wenigstens die Grundlage bestimmter Ansprüche bilden (vgl. BGH, Urteil vom 23. September 1987 - IVa ZR 59/86, NJW 1988, 774). So liegt es hier, weil zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Dienstbarkeitsberechtigten ein Rechtsverhältnis besteht, aus dem sich die Unterhaltungspflicht gemäß § 1020 Satz 2 BGB ergibt. Hierauf stützt die Klägerin ihren Anspruch auf Erstattung künftiger Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage.

18            bb) Die Klägerin hat auch ein berechtigtes Interesse an der beantragten Feststellung. Ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses ist gegeben, wenn dem

Recht oder der Rechtslage des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht und wenn das erstrebte Urteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen. Bei einer behauptenden Feststellungsklage liegt eine solche Gefährdung in der Regel - und auch hier - schon darin, dass der Beklagte das Recht des Klägers ernstlich bestreitet (vgl. Senat, Urteil vom 7. Februar 1986 - V ZR 201/84, NJW 1986, 2507 mwN). Mit der von der Klägerin erstrebten Feststellung wäre der Streitpunkt hinsichtlich der grundsätzlichen Erstattungsfähigkeit von Zahlungen auf die Rücklage abschließend geklärt und dem späteren Streit der Parteien endgültig entzogen. Darauf, ob die Beklagte bei Feststellung einer Leistungspflicht dem Grunde nach in Zukunft zur Leistung bereit ist, kommt es für das Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Feststellung entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht an.

19                   b) Die Feststellungsklage ist aber unbegründet. Wie ausgeführt, hat die Klägerin keinen Anspruch auf Erstattung der von ihr auf die Instandhaltungsrücklage erbrachten Zahlungen.

20                   c) Der Senat ist zu einer entsprechenden Änderung des Berufungsurteils befugt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann das Rechtsmittelgericht ein die Klage als unzulässig abweisendes Prozessurteil - Entscheidungsreife wie hier vorausgesetzt - auch dann durch ein sachabweisendes Urteil ersetzen, wenn nur der Kläger das Rechtsmittel eingelegt hat. Eine Schlechterstellung des Rechtsmittelklägers ist hiermit nicht verbunden, weil diesem durch die Abweisung der Klage als unzulässig keine Rechtsposition irgendwelcher Art zuerkannt worden war (vgl. nur BGH Urteil vom 21. April 1988 - VII ZR 372/86, BGHZ 104, 212, 214 mwN).

III.

21

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsche

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Augsburg, Entscheidung vom 25.02.2019 - 16 C 25/18 -  
LG Augsburg, Entscheidung vom 10.07.2020 - 43 S 1293/19 -