



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 250/13

Verkündet am:
7. November 2014
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

GBBerG § 9 Abs. 3

Inhaber des Ausgleichsanspruchs gemäß § 9 Abs. 3 GBBerG ist derjenige, in dessen Eigentum das Grundstück im Zeitpunkt der gesetzlichen Begründung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit stand; ein späterer Eigentumswechsel ändert daran für sich genommen nichts.

BGH, Urteil vom 7. November 2014 - V ZR 250/13 - KG Berlin
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. November 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 25. Zivilsenats des Kammergerichts vom 11. September 2013 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Zwischen 1999 und 2000 erwarben die heutigen Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft ein Grundstück in B. (Gemarkung L.) zu Miteigentum und teilten es anschließend nach dem Wohnungseigentumsgesetz auf. Erst bei der Bebauung stellten sie fest, dass auf dem Grundstück eine Kabelkanalrohrtrasse mit Leitungen der Beklagten verlief. Am 22. Januar 2010 wurde zugunsten der Beklagten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) als Gesamtrecht im Wohnungsgrundbuch eingetragen.

- 2 Mit der Klage will die Wohnungseigentümergeinschaft feststellen lassen, dass sie eine Ausgleichszahlung gemäß § 9 Abs. 3 und Abs. 11 Nr. 1

Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) verlangen kann; hilfsweise stützt sie sich auf entsprechende Ermächtigungen ihrer Mitglieder. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Feststellungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht sieht die Wohnungseigentümergeinschaft als prozessführungsbefugt an, weil es sich um eine Verwaltungsmaßnahme handele; jedenfalls lägen aufgrund der erteilten Ermächtigungen die Voraussetzungen der gewillkürten Prozessstandschaft vor. Der Anspruch stehe jedoch nicht der Klägerin zu, sondern den Voreigentümern des Grundstücks. Berechtig sei, wer am 1. August 1996 Eigentümer des Grundstücks gewesen sei. Denn an diesem Stichtag sei kraft Gesetzes die beschränkte persönliche Dienstbarkeit entstanden; die dem Versorgungsunternehmen gesetzlich eingeräumte Möglichkeit, sich durch Verzicht auf die Dienstbarkeit von der Zahlungspflicht zu befreien, ändere daran nichts. Auf die Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch komme es nicht an. Ein späterer Erwerber erhalte das bereits belastete Grundstück.

II.

4 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.

- 5 1. Die Klage ist zulässig. Allerdings stehen die geltend gemachten Ansprüche der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft materiellrechtlich nicht zu. Inhaber eines möglichen Ausgleichsanspruchs gemäß § 9 Abs. 3, Abs. 11 Nr. 1 GBBerG sind vielmehr die Wohnungseigentümer als Miteigentümer des belasteten Grundstücks. Die Wohnungseigentümergeinschaft darf den Anspruch gleichwohl im eigenen Namen einklagen, weil sie in gesetzlicher Prozessstandschaft handelt. Insoweit dürfte ohnehin eine (geborene) Ausübungsbefugnis des Verbands gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG anzunehmen sein (näher zum Ganzen Senat, Urteil vom 17. Dezember 2010 – V ZR 125/10, NJW 2011, 1351 Rn. 7 ff.); jedenfalls ist die Klägerin gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG zu der gebündelten Rechtsverfolgung befugt, nachdem die Wohnungseigentümer sie ausnahmslos zur Geltendmachung ihrer individuellen Ansprüche ermächtigt haben. Ferner besteht das gemäß § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche rechtliche Interesse an einer Feststellung, weil es der Klägerin nicht zuzumuten ist, eine aufwendige Bezifferung des Anspruchs vorzunehmen, obwohl schon ihre Aktivlegitimation bestritten wird (vgl. BGH, Urteil vom 23. Januar 2014 – III ZR 37/13, BGHZ 200, 20 Rn. 32 mwN).
- 6 2. In der Sache sieht das Berufungsgericht die Klage rechtsfehlerfrei als unbegründet an. Zwar sind die Voraussetzungen für einen Ausgleichsanspruch an sich gegeben, weil die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Beklagten gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1, Abs. 11 Nr. 1 GBBerG entstanden ist; bei der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer verlaufenden Kabelkanalrohrtrasse handelt sich um eine Telekommunikationsanlage der früheren Deutschen Post, die am 3. Oktober 1990 in dem in Art. 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet genutzt wurde. Die Mitglieder der Klägerin sind jedoch nicht Inhaber des Anspruchs.

- 7 a) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 GBBerG entsteht kraft Gesetzes mit dessen Inkrafttreten (vgl. BT-Drucks. 12/6228, S. 74 f.; Senat, Urteil vom 9. Mai 2014 – V ZR 176/13, ZfIR 2014, 636 Rn. 9). Stichtag bei Telekommunikationsanlagen der früheren Deutschen Post ist der 1. August 1996, weil an diesem Tag § 9 Abs. 11 GBBerG in Kraft getreten ist. Das Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, dem Eigentümer des nach Absatz 1 mit dem Recht belasteten Grundstücks einen einmaligen Ausgleich für das Recht zu zahlen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 GBBerG). Diese Zahlung hat erst später und gestaffelt zu erfolgen; gemäß § 9 Abs. 3 Satz 3 GBBerG ist die erste Hälfte des Ausgleichsbetrags unverzüglich nach Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch und Aufforderung durch den Grundstückseigentümer, frühestens jedoch am 1. Januar 2001 zu zahlen, während die zweite Hälfte am 1. Januar 2011 fällig wird. Verzichtet das Versorgungsunternehmen vor dem jeweiligen Eintritt der Fälligkeit auf die Dienstbarkeit, so erlischt diese, und das Unternehmen ist zu der Zahlung eines Ausgleichs nicht verpflichtet (§ 9 Abs. 3 Satz 4 Alt. 2, Abs. 6 GBBerG).
- 8 b) Inhaber des Ausgleichsanspruchs ist der Eigentümer. Allerdings ergibt sich aus dem Wortlaut der Norm nicht direkt, auf welchen Zeitpunkt es bei einem Eigentumswechsel ankommt; das Gesetz ist auf gleichbleibende Eigentumsverhältnisse zugeschnitten. Entgegen der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Rechtsauffassung des Prozessbevollmächtigten der Klägerin ist jedenfalls der Zeitpunkt der Eintragung der Grunddienstbarkeit in das Grundbuch unerheblich; diese berichtigt das Grundbuch lediglich und lässt die materielle Rechtslage unverändert (vgl. Senat, Urteil vom 9. Mai 2014 – V ZR 176/13, ZfIR 2014, 636 Rn. 11). Im Übrigen ist sie nur eine von mehreren Voraussetzungen für die Pflicht zur Zahlung der ersten Rate (§ 9 Abs. 3 Satz 3 GBBerG).

- 9 aa) Das Berufungsgericht hält den Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit (hier also den 1. August 1996) für maßgeblich und folgt damit der einhelligen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur (OLG Dresden, NotBZ 2005, 81 f. mit zust. Anm. Maaß; OLG Rostock, ZOV 2009, 32 (33); OLG Brandenburg, ZfIR 2012, 455 mit zust. Anm. Salzig; Böhringer in Eickmann, Sachenrechtsbereinigung [2008], § 9 GBBerG Rn. 24 f.; Maaß, NotBZ 2001, 280, 282 f.; Schmidt-Räntsch, VIZ 2004, 473, 478; dies., ZfIR 2011, 697, 701).
- 10 bb) Dagegen sieht die Revision denjenigen als Anspruchsinhaber an, der im Zeitpunkt des ersten Zahlungstermins Eigentümer ist. Vertreten ließe sich aber auch, dass für beide Hälften des Ausgleichsanspruchs jeweils auf die aktuellen Eigentumsverhältnisse abzustellen ist.
- 11 c) Im Ergebnis sprechen die besseren Argumente für die Auffassung des Berufungsgerichts.
- 12 aa) Die beiden in § 9 Abs. 3 Satz 3 GBBerG genannten Zahlungszeitpunkte regeln die Fälligkeit des Ausgleichsanspruchs (so ausdrücklich BT-Drucks. 12/6228, 76; vgl. auch Schmidt-Räntsch, ZfIR 2011, 697, 701). Zwar wird der Begriff der Fälligkeit - worauf die Revision abstellt - nur im Hinblick auf die zweite Hälfte der Zahlung verwendet. Aber auch die den ersten Zahlungstermin betreffende Regelung bezieht sich eindeutig (nur) auf die Frage, ab wann der Grundstückseigentümer die Leistung verlangen kann; die Zahlungspflicht wird (unter anderem) an eine Aufforderung des Berechtigten geknüpft, und dem Schuldner unter Verwendung des Begriffs „unverzüglich“ eine darauf bezogene angemessene Reaktionszeit eingeräumt. Bestätigt wird dies durch § 9 Abs. 3 Satz 4 GBBerG. Der dort verwendete Begriff der „jeweiligen Fälligkeit“ bezieht sich auf beide in § 9 Abs. 3 Satz 3 GBBerG genannten Zahlungstermine.

- 13 bb) Gleichwohl könnte sich die Person des Berechtigten in zeitlicher Hinsicht nach der Fälligkeit bestimmen. Denn jedenfalls im Sinne des Verjährungsrechts (§ 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB) entsteht ein Anspruch regelmäßig erst mit der Fälligkeit (vgl. Palandt/Ellenberger, BGB, 73. Aufl., § 199 Rn. 3 mwN). Zudem kann das Versorgungsunternehmen die Ausgleichspflicht vor Eintritt der jeweiligen Fälligkeit durch einen Verzicht auf die Dienstbarkeit abwenden (§ 9 Abs. 3 Satz 4 GBBerG), ohne dass der Eigentümer es daran hindern könnte; eine gesicherte Rechtsposition hat er deshalb vor Eintritt der Fälligkeit nicht.
- 14 cc) Wäre aber die Fälligkeit entscheidend, könnte es nicht - wie die Revision meint - lediglich auf den ersten Zahlungstermin ankommen; vielmehr wäre Anspruchsinhaber, wer bei dem jeweiligen Fälligkeitstermin Eigentümer des Grundstücks ist. Dies hätte zur Folge, dass die beiden Hälften des Ausgleichsanspruchs nach einem Eigentumswechsel verschiedenen Eigentümern zustehen könnten. Hierdurch wäre es zumindest erschwert worden, die Höhe des Ausgleichsanspruchs bei Fälligkeit der ersten Hälfte mit Bindungswirkung auch für die zweite Hälfte zu klären. Eine solche Aufspaltung auf zwei Anspruchsinhaber entspricht eindeutig nicht der Absicht des Gesetzgebers; dieser hat einen einmaligen Ausgleich schaffen wollen, der nur im Interesse der Versorgungsunternehmen in zwei Hälften und zeitversetzt zu zahlen sein sollte.
- 15 dd) Diese unerwünschten Folgen werden vermieden, wenn mit der bislang einhelligen Ansicht nicht auf die Fälligkeit, sondern auf den Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit abgestellt wird. Hierfür spricht auch, dass zu diesem Zeitpunkt - vorbehaltlich eines Verzichts auf die Dienstbarkeit - die mit der dinglichen Belastung verbundene Wertminderung eintritt. Weil sich diese bei einem Verkauf des Grundstücks realisieren kann, besteht im Regelfall ein

sachlicher Grund dafür, einen belastungsbedingt niedrigeren Kaufpreis durch die spätere Ausgleichszahlung an den ehemaligen Eigentümer zu kompensieren (vgl. Schmidt-Räntsch, ZfIR 2011, 697, 701). Allerdings - das ist der Revision zuzugeben - setzt dies voraus, dass die Leitungen und Anlagen im Sinne von § 9 GBBerG bekannt bzw. offenkundig sind, wie es etwa bei Leitungsmasten oder oberirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen regelmäßig der Fall sein wird. Sind Leitungen oder Anlagen dagegen - wie hier - im Erdreich verborgen, muss ihre Existenz bei dem Verkauf des Grundstücks den Vertragsparteien nicht zwingend bekannt sein; sind sie unbekannt, steht die Ausgleichszahlung dem Verkäufer zu, obwohl die Wertminderung erst für den Käufer erkennbar wird. Für eine Differenzierung nach solchen Kriterien bietet § 9 GBBerG jedoch keinerlei Anhaltspunkt; der Gesetzgeber hat insoweit eine einheitliche Regelung geschaffen. Schließlich gibt es auch keinen allgemeinen Grundsatz des Entschädigungsrechts, wonach Entschädigungsansprüche stets am Eigentum hafteten. Weder ist § 96 BGB auf derartige Ansprüche anwendbar noch ist die von dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat herangezogene Rechtsprechung zu § 42 Abs. 1 Satz 1 BImSchG (BGH, Urteil vom 10. Juli 2003 - III ZR 379/02, NVwZ 2003, 1286, 1287) mit der hier zu beurteilenden Rechtsfrage vergleichbar. § 42 Abs. 1 Satz 1 BImSchG enthält nämlich, wie sich aus Abs. 2 der Norm ergibt, gerade keinen (echten) Entschädigungs-, sondern einen objektbezogenen Aufwendungsersatzanspruch; dieser hat einen dinglichen Bezug, an dem es anderen Entschädigungsansprüchen (vgl. BGH, Urteil vom 10. Juli 2003 - III ZR 379/02, NVwZ 2003, 1286, 1287) und dem Ausgleichsanspruch nach § 9 Abs. 3 GBBerG gerade fehlt.

16 ee) Entgegen der Auffassung der Revision stehen dieser Auslegung verfassungsrechtliche Gründe nicht entgegen.

- 17 (1) Dass § 9 GBBerG im Grundsatz verfassungskonform ist, hat der Senat bereits entschieden (Urteil vom 28. November 2003 - V ZR 129/03, BGHZ 157, 144, 147 ff.); das Bundesverfassungsgericht hat die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 25. Februar 2004 - 1 BvR 250/04, juris). Die Norm stellt keine Enteignung im Sinne von Art. 14 Abs. 3 GG dar (insoweit unzutreffend OLG Dresden, NotBZ 2005, 81 f.; dem folgend OLG Rostock, ZOV 2009, 32 (33); OLG Brandenburg, ZfIR 2012, 455), sondern eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, mit der der Gesetzgeber die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis gebracht hat (näher Senat, Urteil vom 28. November 2003 - V ZR 129/03, BGHZ 157, 144, 147 ff.).
- 18 (2) Einen angemessenen Ausgleich, wie ihn der Senat der Regelung grundsätzlich entnommen hat, stellt die Zahlungspflicht auch dann dar, wenn - wie hier - der frühere Eigentümer Anspruchsinhaber bleibt, obwohl die Leitung bei dem Eigentumswechsel unbekannt war. Ein angemessener Interessenausgleich muss nach abstrakten Kriterien erfolgen, wenn er Rechtssicherheit gewährleisten soll; eine weitere Ausdifferenzierung, etwa nach den subjektiven Kenntnissen der Grundstückseigentümer, hätte neue Abgrenzungsprobleme geschaffen. Käufern von Grundstücken im Beitrittsgebiet musste zudem bekannt sein, dass aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Belastungen existieren konnten. Auf eine Kompensation von dritter Seite konnten sie nicht vertrauen, sondern mussten im Verhältnis zu ihrem Vertragspartner Vorsorge treffen. Sie konnten insbesondere auf einer vorsorglichen Abtretung etwaiger Ausgleichsansprüche bestehen, wie sie im Schrifttum angeraten worden ist (vgl. nur Maaß, NotBZ 2001, 280, 283; Schmidt-Räntsch, VIZ 2004, 473, 478). Im Verhältnis der Kaufvertragsparteien kann eine schuldrechtliche Lösung ggf. auch durch ergänzende Auslegung des

Kaufvertrags oder nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage gefunden werden (näher Maaß, NotBZ 2005, 82 f.); darüber ist hier nicht zu befinden, weil die Klägerin aus eigenem Recht ihrer Mitglieder vorgeht. Dass der ausgleichsberechtigte Eigentümer nicht mehr existiert oder der Realisierung des Anspruchs vergleichbare Hindernisse entgegenstehen können, ist ein Risiko, das Käufern von Grundstücken hinsichtlich ihrer vertraglichen Ansprüche stets droht; eine typische und damit verfassungsrechtlich bedenkliche Entlastung der Versorgungsunternehmen stellt dies indes nicht dar. Schließlich entspricht die nunmehr bestätigte Auslegung der langjährigen einhelligen Rechtsauffassung in Rechtsprechung und Literatur, auf die sich die beteiligten Verkehrskreise bei den bereits getätigten Zahlungen auch in Fallkonstellationen der vorliegenden Art eingestellt haben dürften (vgl. auch Groth/Zimmermann, GE 2010, 1535, 1536).

III.

19

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Czub

Brückner

Weinland

Kazele

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 09.11.2012 - 31 O 320/11 -

KG Berlin, Entscheidung vom 11.09.2013 - 25 U 55/12 -