

Gericht:	OLG Rostock 3. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	28.10.2025
Aktenzeichen:	3 U 42/20
ECLI:	ECLI:DE:OLGROST:2025:1028.3U42.20.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 242 BGB, § 434 Abs 1 S 2 BGB vom 02.01.2002, § 444 BGB, § 1004 Abs 1 S 2 BGB

Mangelhaftigkeit eines Grundstücks hinsichtlich einer Leitungsbaulast zu Lasten des Nachbargrundstücks

Leitsatz

1. Stellt bei einem verkauften Grundstück im Falle des Fehlens einer Erschließung zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung auf diesem selbst die vorhandene, aber nicht gesicherte Nutzung der Erschließungsanlagen auf einem Nachbargrundstück einen Sachmangel im Sinne von § 434 BGB dar, wenn die (Mit)Nutzung der benachbarten Erschließungsanlagen aus Rechtsgründen nicht durchsetzbar ist und deren Gewährung im Belieben des Nachbarn steht, kann die Mangelhaftigkeit auch bei einer entsprechenden Leitungsbaulast als öffentlich-rechtlicher Baubeschränkung zu verneinen sein, auch wenn eine solche privatrechtlich weder dem dadurch Begünstigten einen Nutzungsanspruch gewährt noch den Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, die Nutzung zu dulden. (Rn.28) (Rn.29)
2. Anderenfalls scheiterte unter solchen Gegebenheiten jedenfalls die Annahme einer Arglist im Sinne von § 444 BGB bei einer unterbliebenen Aufklärung über die Anschlüsse über das Nachbargrundstück mangels eines entsprechenden Vorsatzes, nachdem auch Juristen die Unterscheidung zwischen Baulast und dinglicher Grunddienstbarkeit und deren rechtlichen Folgen nicht immer vollends präsent ist. (Rn.33)

Orientierungssatz

1. Eine - nur öffentlich-rechtlich wirkende - Leitungsbaulast zu Lasten des Nachbargrundstücks ist zwar nicht unmittelbar zivilrechtlich, mit Hilfe der zuständigen Verwaltungsbehörde aber durchaus mittelbar durchsetzbar. Aufgrund dieser öffentlich-rechtlichen Bindung gegenüber der Verwaltungsbehörde steht die Gewährung der Nutzung damit nicht im freien Belieben des Nachbarn. (Rn.31)
2. Die Haftung bezüglich eines Mangels im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 2 BGB a. F. kann durch einen allgemeinen Gewährleistungsausschluss im Vertrag ausgeschlossen werden (Anschluss BGH, Urteil vom 19. Januar 2018 - V ZR 256/16). (Rn.33)
3. Soweit einem geltend gemachten Herausgabeanspruch des Eigentümers des belasteten Grundstücks gegenüber dem durch die Baulast Begünstigten jedenfalls die Arglisteinrede entgegengesetzt werden kann (Anschluss BGH, Urteil vom 9. Januar 1981 - V ZR 58/79), gilt dies auch für den Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB, denn das baulastwidrige

Verlangen des betroffenen Eigentümers kann in beiden Fällen rechtsmissbräuchlich im Sinne von § 242 BGB sein (Anschluss OLG Hamm, Urteil vom 6. Juli 2017 - 5 U 152/16).(Rn.43)

4. Zitierungen zu Leitsatz 1: Anschluss BGH, Urteil vom 8. April 2011 - V ZR 185/10 und BGH, Urteil vom 19. November 2021 - V ZR 262/20.(Rn.28) (Rn.29)

Verfahrensgang

vorgehend OLG Rostock, 22. März 2022, 3 U 43/20

vorgehend LG Rostock, 28. Mai 2020, 10 O 683/19

Tenor

I. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Rostock vom 28.05.2020 wird zurückgewiesen.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

III. Das in Ziffer 1. genannte Urteil und dieser Beschluss sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i. H. v. 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit i. H. v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

IV. Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf bis zu 155.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Parteien streiten über die Verpflichtung der Beklagten zur Leistung von Schadensersatz im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufvertrag.
- 2 Hinsichtlich des erstinstanzlichen unstreitigen und streitigen Parteivorbringens nebst der erstinstanzlichen Anträge nimmt der Senat Bezug auf den Tatbestand des Urteils des Landgerichts Rostock vom 28.05.2020.
- 3 Mit diesem Urteil hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Hinsichtlich der Begründung wird auf die Entscheidungsgründe des Urteils Bezug genommen.
- 4 Gegen jenes Urteil, das ihren Prozessbevollmächtigten am 29.05.2020 zugestellt worden ist, wendet sich die Klägerin mit ihrer am 19.06.2020 eingegangenen Berufung, die sie nach Fristverlängerung bis zum 29.08.2020 mit am 26.08.2020 eingegangenem Schriftsatz begründet hat.
- 5 Sie verfolgt ihre erstinstanzlichen Anträge unverändert fort.
- 6 Das Landgericht habe schon fälschlicherweise zugrunde gelegt, dass zugunsten des streitgegenständlichen Grundstücks und zu Lasten des benachbarten Grundstücks öffentlich-rechtliche Baulasten sowohl für die Wasserversorgung als auch für die Abwasserentsorgung und die Regenwasserentsorgung bestünden. Da sich die diesbezügliche Behauptung der Beklagten aus der zum großen Teil unleserlichen Anlage B1 heraus nicht bestätigt habe, habe die Klägerin diesen Vortrag bestritten. Der nicht nachgelasse-

ne Schriftsatz der Beklagten vom 20.05.2020 nebst Anlage B2 hätte nicht mehr berücksichtigt werden dürfen und sei zudem unzureichend. Das Landgericht hätte über diese streitige Frage folglich Beweis erheben müssen, sofern die insoweit beweisbelastete Beklagte tauglichen Beweis angetreten hätte. Dies sei jedoch nicht der Fall gewesen.

- 7 Ohnehin komme es aber auf die Baulasten gar nicht entscheidend an, denn diese genügten für eine gesicherte Erschließung nicht. Hierfür sei vielmehr erforderlich, dass die maßgeblichen technischen Anlagen zur Erschließung sich entweder auf dem Grundstück selbst befänden oder - falls sie sich auf dem Nachbargrundstück befänden - die Nutzung dieser Einrichtungen nicht vom Willen des Nachbareigentümers abhängen, sondern dinglich durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert sei. Diese gebe es aber nicht und die derzeitige Eigentümerin des Nachbargrundstücks sei auch nicht bereit, der Eintragung einer solchen Grunddienstbarkeit zuzustimmen. Die daher in diesem Sinne ungesicherte Erschließung stelle einen Sachmangel dar.
- 8 Das Landgericht habe verkannt, dass sich die Beklagte gemäß § 444 BGB vorliegend nicht auf den vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen könne, weil sie den Mangel arglistig verschwiegen habe. Die diesbezügliche Offenbarungspflicht der Beklagten habe sich daraus ergeben, dass ihr die tatsächliche Erschließungssituation und deren fehlende dauerhafte dingliche Sicherung bekannt gewesen sei und die unrichtige Angabe im Verkaufsexposé im Hinblick auf die Erschließung eine Fehlvorstellung der Klägerin hervorgerufen habe.
- 9 Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.
- 10 Entgegen der Auffassung der Klägerin habe das Landgericht richtigerweise zugrunde gelegt, dass zugunsten des streitgegenständlichen Grundstücks und zu Lasten des benachbarten Grundstücks öffentliche Baulasten in Bezug auf die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Regenwasserentsorgung bestünden. Die Beklagte habe die bestehenden Baulasten in ihrer Klageerwiderung inhaltlich wörtlich wiedergegeben und sich ergänzend auf Kopien der Baulastauszüge der Hansestadt Rostock bezogen. Mit Schriftsatz vom 20.05.2020 habe sie diesen Vortrag lediglich inhaltlich wiederholt und noch einmal Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis mit denselben Baulasten vorgelegt. Ein neuer Vortrag sei darin nicht zu sehen. Die beigelegten Anlagen seien auch leserlich gewesen. Das einfache Bestreiten der Klägerin hinsichtlich des Vorhandenseins der Baulasten sei unzureichend.
- 11 Da die Klägerin auch keine Tatbestandsberichtigung beantragt habe, könne sie mit ihrem Einwand, das Vorliegen der Baulasten sei bestritten worden, auch nicht mehr gehört werden.
- 12 Das Landgericht sei in seiner Entscheidung zu Recht davon ausgegangen, dass in der bestehenden Erschließung des streitgegenständlichen Grundstücks kein Mangel zu sehen sei, auch deshalb, weil die gemeinsame Nutzung der Einrichtungen durch entsprechende Baulasten gesichert sei. Die von der Klägerin vertretene Ansicht, eine Absicherung durch eine öffentlich-rechtliche Baulast sei nicht ausreichend, sei nicht richtig. Mit der Bestellung der öffentlich-rechtlichen Baulast sei der belastete Grundstückseigentümer verpflichtet, die Nutzung seines Grundstücks in der in der Baulast beschriebenen Weise durch den begünstigten Grundstücksnachbarn zu dulden. Verletze der belastete Grundstückseigentümer die ihm obliegende Pflicht, so werde das sich aus der Baulast ergebende Recht mittels Ordnungsverfügung durchgesetzt. Im Übrigen ergäben sich nach

der Rechtsprechung auch zivilrechtliche Ansprüche des begünstigten Grundstückseigentümers gegen den belasteten Grundstückseigentümer aus § 1004 Abs. 2 i. V. m. § 242 BGB. Die Einhaltung seiner rechtlichen Pflichten stehe daher entgegen der Auffassung der Klägerin nicht im Belieben des Eigentümers des belasteten Grundstücks.

- 13 Das Landgericht habe in seiner Entscheidung letztlich ebenso zutreffend das Vorliegen eines arglistigen Verhaltens der Beklagten verneint.
- 14 Mit Beschluss vom 22.03.2022 hat der Senat die Parteien darauf hingewiesen, dass die Zurückweisung der Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO beabsichtigt sei. Hinsichtlich der Einzelheiten der Begründung wird an dieser Stelle auf den Inhalt des Beschlusses Bezug genommen.
- 15 Auf die ihr gewährte Möglichkeit zur Stellungnahme hat die Klägerin zum einen bekräftigt, dass sie das Bestehen der von der Beklagten dargelegten Baulasten bestritten habe, wobei es auch bleibe. Durch Vorlage unvollständiger und teilweise unleserlicher Urkunden zur Baulastübernahme in Kopie könne der Beweis nicht geführt werden. Ohnehin seien die Lagepläne zu den Baulasten (Anl. B2) erst durch nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 20.05.2020 abgereicht worden und es sei unklar, auf welche Baulastübernahmeerklärung sie sich konkret bezögen. Im Übrigen werde jedenfalls aus den Lageplänen deutlich, dass sich die Baulasten nicht auf die Nutzung der auf dem Nachbargrundstück befindlichen abflusslosen Sammelgrube für das Abwasser und auch nicht auf das dort befindliche Regelrückhaltebecken erstreckten, da diese Anlagen - anders als die Leitungen selbst - nicht farblich markiert seien und in den Baulasterklärungen selbst die Rede sei von "Regenwasserleitung bis Regenrückhaltebecken, Schmutzwasserleitung bis abflusslose Grube". Dies mache die seitens der Beklagten vorgetragenen Baulasten nutzlos.
- 16 Soweit der Senat darüber hinaus ein arglistiges Verschweigen der Beklagten für nicht feststellbar erachte und insoweit insbesondere auf ein laienhaftes Verständnis der Beklagten von der Wirkung und den Folgen einer Baulast abstelle, mache es sich das Gericht zu einfach. Die Beklagte sei gerade kein Laie im Hinblick und im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken. Es handele sich um ein größeres Unternehmen, welches auch in der Vergangenheit häufig Grundstücke auch innerhalb des Konzernverbundes angekauft und verkauft habe und diese Prozesse jeweils durch Notare bzw. Anwaltsnotare habe begleiten und prüfen lassen. Insbesondere die Notwendigkeit der Sicherstellung der Erschließung eines zu verkaufenden Grundstücks gegebenenfalls über entsprechende Grunddienstbarkeiten sei der Beklagten nicht unbekannt, und zwar auch nicht im Zusammenhang mit dem hier streitgegenständlichen Grundstück. Diesbezüglich ergebe sich aus der Grundakte - insoweit unstreitig -, dass die seinerzeitige Verkäuferin bei der Veräußerung des streitgegenständlichen Grundstücks an die X GmbH zu deren Gunsten mit notarieller Urkunde vom 24.06.1996 eine Grunddienstbarkeit in Form eines Überwegungs- und Leitungsrechts bestellt habe, um die Nutzung dieses Grundstücks zu ermöglichen. Die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit sei nachfolgend nicht nur unterblieben, sondern nach mehreren Monierungen des Grundbuchamtes aufgrund Irrtums der Grundbuchrechtspflegerin - insoweit ebenfalls unstreitig - sogar umgekehrt, also zugunsten des Nachbargrundstücks und zu Lasten des streitgegenständlichen Grundstücks im Jahre 1999 erfolgt. Die Beklagte habe also im Zuge der Bildung und des zunächst gesellschaftsintern erfolgten Abverkaufs des streitgegenständlichen Grundstücks zu dessen Gunsten die Eintragung eines Überwegungs- und Leitungsrechts zum Zwecke der Erschließung dieses Grundstücks gewollt und in die Wege gelei-

tet. Vor diesem Hintergrund erschienen die Ausführungen des Senats im Beschluss vom 22.03.2022 im Hinblick auf fehlende rechtliche Kenntnisse bzw. fehlendes Bewusstsein der Beklagten im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der Bestellung einer Grunddienstbarkeit zum Zwecke der gesicherten Erschließung jedenfalls nicht mehr haltbar; dies insbesondere vor dem Hintergrund, als dass die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit auch noch zu einem Zeitpunkt verfolgt worden sei, als die vorgetragene Baulast bereits habe bestellt worden sein sollen im Jahre 1998.

- 17 Allein der Umstand, dass die für die Nutzung des streitgegenständlichen Grundstücks notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und -einrichtungen auf dem Nachbargrundstück liegen, sei bereits ungefragt aufklärungsbedürftig gewesen. Es gehe hier nicht um die Offenbarung der Rechtsauffassung der Beklagten, ob eine Baulast eine für die Erschließung ausreichende rechtliche Absicherung für die Nutzung der auf dem fremden Grundstück liegenden Erschließungseinrichtungen biete oder nicht, also nicht darum, ob sie der Auffassung gewesen sei oder hätte sein dürfen, dass das Grundstück voll erschlossen und damit nicht mangelhaft sei. Bei der Frage der Arglist aufgrund Verschweigens eines offenbarungspflichtigen Umstands sei allein entscheidend, ob der Verkäufer die den Mangel begründenden Umstände kenne oder nicht. Liege diese Kenntnis zumindest in der Form des Eventualvorsatzes vor, sei es unerheblich, ob der Verkäufer daraus den Schluss auf einen Sachmangel ziehe oder nicht.
- 18 Die Beklagte hat hierauf erwidert, dass das fortgesetzte Bestreiten der Klägerin im Hinblick auf die eingetragenen Baulasten wider besseres Wissen erfolge und inhaltlich unsubstantiiert sei. Die Inhalte des Baulastenverzeichnisses seien von der Beklagten vollständig und lesbar zur Akte gereicht und zudem in der Klageerwiderng wörtlich wieder gegeben worden. Eine inhaltliche Stellungnahme der Klägerin sei dazu nicht erfolgt. Im Übrigen habe die Beklagte durch Überreichung der Baulastenauskunft den Beweis erbracht; mehr könne ihr nicht abverlangt werden.
- 19 Unabhängig davon obliege der Beklagten nicht die Beweislast in Bezug auf die angeblich fehlende Erschließung des an die Klägerin veräußerten Grundstücks. Es sei allein Sache der Klägerin, darzulegen und zu beweisen, dass das streitgegenständliche Grundstück mangelhaft sei und die Beklagte diesbezüglich arglistig gehandelt habe.
- 20 Soweit sich die Klägerin nunmehr erstmalig darauf berufe, die "Sickergrube" und das "Regenwasserbecken" seien nicht von der Baulast umfasst, so sei das nicht mehr zu berücksichtigen und helfe der Klägerin auch nicht weiter. Durch den Inhalt der Baulast ("die Abwasser- und Regenwasserentsorgung ist durch den Baulastübernehmer bis zur öffentlichen Erschließung dauerhaft zu gewährleisten") sei der Pflichtenumfang des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks definiert. Insofern sei es Aufgabe des Nachbarn, die anfallenden Abwässer irgendwo zu sammeln, um die Regen- und Schmutzwasserentsorgung sicher zu stellen.
- 21 Durch die besagten Baulasten sei sichergestellt, dass die Mitbenutzung der Leitungen gerade nicht in das Belieben des Nachbarn gestellt sei, so dass ein Mangel nicht vorliege.
- 22 Der Nachbar sei im Übrigen nicht nur öffentlich-rechtlich, sondern auch zivilrechtlich verpflichtet, die Nutzung der Leitungen durch die Klägerin zu dulden. Dies ergebe sich nach

der Rechtsprechung bereits aus §§ 1004, 242 BGB und ferner aus entsprechender Anwendung des § 917 BGB.

- 23 Durch das Fehlen eines Mangels sei die Möglichkeit eines arglistigen Verhaltens der Beklagten ausgeschlossen. Daran vermöge auch der neue Vortrag der Klägerin nichts zu ändern. Dabei handele es sich um Sachverhalte, die im Zeitpunkt des streitgegenständlichen Kaufvertrages 18 bis 23 Jahre zurückgelegen hätten. Es handele sich überwiegend um Korrespondenz, die der seinerzeit amtierende Notar mit dem Grundbuchamt geführt habe. Keine der seinerzeit involvierten natürlichen Personen sei für die hiesige Verkäuferin tätig gewesen. Den im Hinblick auf den streitgegenständlichen Kaufvertrag tätigen Personen seien die von der Klägerin aus der Grundakte hervorgeholten Vorgänge nicht bekannt gewesen. Jene Personen seien keine Juristen, so dass sie auch keine besonderen immobilienrechtlichen Kenntnisse besäßen. Aufgrund der Tatsache, dass die Beklagte Eigentümerin eines Grundstücks sei, zu unterstellen, dass sie diesbezüglich besondere Kenntnisse und dementsprechende besondere Pflichten habe, sei zumindest kühn. Gleiches müsse dann auch für die Klägerin gelten.

II.

- 24 Die Berufung der Klägerin ist zulässig, in der Sache jedoch nicht begründet.
- 25 Sie ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.
- 26 Letztlich zu Recht hat das Landgericht die Klage abgewiesen, weil der Klägerin gegen die Beklagte kein Schadensersatzanspruch gemäß § 437 Nr. 3 BGB i. V. m. § 434 Abs. 1 S. 2 und 3 BGB a. F. zusteht.
- 27 Der Senat hat mit Hinweisbeschluss vom 22.03.2022 wie folgt ausgeführt:

"(...)(Rn.28)

1.

- 28 *Allerdings teilt der Senat die Auffassung der Klägerin, dass bei einem verkauften Grundstück im Falle des Fehlens einer Erschließung zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück selbst die vorhandene, aber nicht gesicherte Nutzung der Erschließungsanlagen auf einem Nachbargrundstück ein Sachmangel im Sinne von § 434 Abs. 1 BGB a. F. sein kann. Dies wird dann zu bejahen sein, wenn die (Mit-) Nutzung der benachbarten Erschließungsanlagen aus Rechtsgründen nicht durchsetzbar ist und deren Gewährung im Belieben des Nachbarn steht (vgl. BGH, Urt. v. 08.04.2011, V ZR 185/10, NJW 2011, 2128 m.w.N.).*

2.

- 29 *Desweiteren pflichtet der Senat der Auffassung der Klägerin bei, dass eine entsprechende Leitungsbaulast - als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung - privatrecht-*

lich weder dem dadurch Begünstigten einen Nutzungsanspruch gewährt noch den Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, die Nutzung zu dulden (vgl. etwa BGH, Urt. v. 19.11.2021, V ZR 262/20, zit. nach Juris m.w.N.).

- 30 Soweit die Klägerin in ihrer Berufungsbegründung darauf verweist, sie habe den Vortrag der Beklagten zu den bestehenden Baulasten bestritten, so dass das Landgericht von deren Existenz nicht habe ausgehen dürfen, so hält sie daran offenbar nicht mehr fest, da sie in ihrem letzten Schriftsatz vom 16.03.2022 selbst aus dem Text der Baulasten zitiert. Im Übrigen kann entgegen der Auffassung der Klägerin auch die Vorlage von Kopien der Urkunde für die Beweiswirkung ausreichen, wenn Original, Echtheit und äußere Fehlerfreiheit der Urkunde nicht streitig sind (vgl. Zöller/Feskorn, ZPO, 34. Aufl., § 420 Rn. 3 m.w.N.). Dies war vorliegend ebensowenig der Fall wie der in der Berufung behauptete (und jetzt offenbar ebenfalls fallengelassene) Umstand der Unleserlichkeit. Die bei der Akte befindliche Anlage B 1 ist jedenfalls lesbar.

3.

- 31 Ob es sich bei einer - nur öffentlich-rechtlich wirkenden - Leitungsbaulast zu Lasten des Nachbargrundstücks - wie hier - um eine nicht gesicherte Erschließung auf einem Nachbargrundstück im Sinne der Rechtsprechung des BGH handelt (vgl. oben 1.), erscheint bereits nicht unzweifelhaft. Die Nutzung der benachbarten Erschließungsanlagen kann zwar die Klägerin nicht unmittelbar zivilrechtlich durchsetzen, sie ist aber durchaus mit Hilfe der zuständigen Verwaltungsbehörde mittelbar durchsetzbar. Aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bindung gegenüber der Verwaltungsbehörde steht die Gewährung der Nutzung auch keinesfalls im freien Belieben des Nachbarn.
- 32 Letztlich kann dies aber dahinstehen, denn selbst wenn es sich um eine ungesicherte Erschließung im erforderlichen Sinne handeln sollte und damit um einen Mangel, handelt es sich hier aufgrund fehlender diesbezüglicher Vereinbarung im Vertrag allenfalls um einen Mangel im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 2 BGB a. F. Hierüber besteht auch - soweit ersichtlich - Einigkeit zwischen den Parteien.
- 33 Insoweit greift aber der allgemeine Gewährleistungsausschluss im Vertrag (vgl. etwa BGH, Urt. v. 19.01.2018, V ZR 256/16, NJW-RR 2018, 752; Urt. v. 09.02.2018, V ZR 274/16, NJW 2018, 1954), da ein arglistiges Verschweigen durch die Beklagte nicht feststellbar ist. Insoweit reicht es nicht, dass der Beklagten - selbstverständlich - bekannt war, dass das vertragsgegenständliche Grundstück lediglich über das Nachbargrundstück erschlossen ist. Erforderlich ist zudem, dass ihr bewusst gewesen sein müsste, dass die Erschließung über das Nachbargrundstück rechtlich nicht gesichert ist, sondern allein vom Belieben des Nachbarn abhängt, und deshalb ein Sachmangel in Betracht kommt. Davon kann nach Auffassung des Senats aber nicht ausgegangen werden. Die Beklagte ist durchgehend davon ausgegangen, dass eine ausreichende Sicherung der Erschließung durch die Baulasten und deren näheren Bestimmungen vorliegt. Aus deren Sicht drängte sich daher das Vorliegen eines aufklärungsbedürftigen Mangels gerade nicht auf. Diese Rechtsansicht vertritt die Beklagte auch nach wie vor im Prozess. Dies mag im Ergebnis eventuell rechtsfehlerhaft sein (siehe aber oben), erscheint jedenfalls aus laienhafter Sicht aber nicht ohne weiteres unplausibel. Selbst Juristen ist die Unterscheidung zwischen Baulast und dinglicher Grunddienstbarkeit und deren rechtlichen Folgen nicht immer vollends präsent,

was dem Senat aus einer Vielzahl von Prozessen mit derartigem Problem bekannt ist. Hier kommt hinzu, dass die Baulasten im Text ausdrücklich die Verpflichtung des Baulastübernehmers enthalten, die Abwasser- und Regenwasserentsorgung sowie die Trinkwasserversorgung dauerhaft zu gewährleisten, so dass die Beklagte annehmen durfte, dass insoweit kein Problem bestand und es aus ihrer Sicht keinen Grund gab, hierauf gesondert hinzuweisen. Ein vorsätzliches Verschweigen eines Mangels vermag der Senat deshalb nicht festzustellen.

(...)"

- 34 Hieran hält der Senat auch nach erneuter Prüfung und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Parteien fest.
- 1.a.
- 35 Soweit die Klägerin weiterhin bestreitet, dass die von der Beklagten dargelegten Baulasten bestehen, vermag der Senat dies nicht nachzuvollziehen.
- 36 Die Beklagte hat Existenz und Inhalt der Baulasten durch Vorlage der - ausreichend leserlichen - Urkunden gemäß §§ 415 ff. ZPO bewiesen. Auf die Ausführungen hierzu unter 2. im Hinweisbeschluss vom 22.03.2022 wird Bezug genommen. Tauglichen Gegenbeweis i. S. d. §§ 415, 418 ZPO hat die Klägerin nicht angetreten, sofern sie nicht bereits selbst in Übereinstimmung mit der Beklagten für die tatsächlichen Voraussetzungen eines Mangels wegen des Fehlens einer ausreichenden rechtlichen Absicherung der Erschließung des streitgegenständlichen Grundstücks darlegungs- und beweispflichtig wäre (vgl. Säcker/Rixecker/Oetker/Limberg-Maultzsch, MüKo BGB, 9. Aufl., 2024, § 434 Rn. 97 m. w. N.) und in der Folge im Sinne einer negativen Tatsache das Bestehen von der Beklagten jedenfalls ausreichend substantiiert dargelegter Baulasten zu widerlegen hätte.
- 37 Dass die Lagepläne zu den Baulasten (Anl. B2) erst durch den Schriftsatz vom 20.05.2020 abgereicht worden sind, ist nicht entscheidungserheblich, da es vorliegend nicht auf die Lage, sondern überhaupt auf die Existenz und auf den Inhalt der Baulasterklärungen ankommt, wofür die Baulastübernahmeerklärungen selbst maßgeblich sind. Im Übrigen ist es - entgegen der Behauptung der Klägerin - auch nicht unklar, auf welche der Baulastübernahmeerklärungen sich der jeweilige Lageplan bezieht, was sich zudem auch aus dem eigenen Vorbringen der Klägerin ergibt.
- b.
- 38 Soweit die Klägerin nunmehr meint, aus den Unterlagen werde zudem deutlich, dass sich die Baulasten nicht auf die Nutzung der auf dem Nachbargrundstück befindlichen abflusslosen Sammelgrube für das Abwasser und des dort befindlichen Regenrückhaltebeckens erstreckten, da diese Anlagen nicht farblich markiert seien und im Text die Rede sei von "Regenwasserleitung bis Regenrückhaltebecken" bzw. "Schmutzwasserleitung bis abflusslose Grube", so hält der Senat dieses Verständnis der Baulastübernahmeerklärungen für fernliegend. Entscheidend ist vielmehr, dass in der Baulastübernahme ausdrücklich erklärt ist: "Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung ist durch den Baulastübernehmer bis zur öffentlichen Erschließung dauerhaft zu gewährleisten." Da die vorhandenen und genutzten Entsorgungsleitungen unstreitig in die abflusslose Grube bzw.

das Regenrückhaltebecken münden, liegt als selbstverständlich auf der Hand, dass deren Nutzung mit umfasst ist, solange keine gleichwertige Lösung gefunden wird.

2.

- 39 Hat der Senat im Hinweisbeschluss vom 22.03.2022 im Hinblick auf die Frage, ob die vorliegende Erschließungssituation eine Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit und damit einen Mangel i. S. v. - einzig in Betracht kommend - § 434 Abs. 1 S. 2 BGB a. F. darstellt, zwar diesbezüglich bereits Zweifel geäußert, die Beantwortung der Frage aber letztlich noch offen gelassen, so beantwortet er die Frage nunmehr dahingehend, dass kein Mangel i. S. d. genannten Vorschrift vorliegt.

a.

- 40 Zwar bleibt der Senat dabei, dass bei einem verkauften Grundstück im Fall des Fehlens einer Erschließung zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück selbst die vorhandene, aber nicht gesicherte Nutzung der Erschließungsanlagen auf einem Nachbargrundstück ein Sachmangel i. S. v. § 434 Abs. 1 BGB a. F. sein kann. Dies wird nach der Rechtsprechung dann zu bejahen sein, wenn die (Mit-)Nutzung der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Erschließungsanlagen aus Rechtsgründen nicht durchsetzbar ist und deren Gewährung allein im Belieben des Nachbarn steht (vgl. BGH, Urt. v. 08.04.2011, V ZR 185/10, NJW 2011, 2128 m. w. N.).

b.

- 41 Letzteres ist vorliegend jedoch aufgrund der bestellten Leitungsbaulasten gerade nicht der Fall.

aa.

- 42 Zwar gewährt eine entsprechende Leitungsbaulast - als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung - privatrechtlich regelmäßig weder dem dadurch Begünstigten einen unmittelbaren Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie grundsätzlich den Eigentümer des belasteten Grundstücks, die Nutzung zu dulden (vgl. etwas BGH, Urt. v. 19.11.2021, V ZR 262/20, NJW-RR 2022, 522).

bb.

- 43 Letzteres gilt im Ergebnis jedoch nicht uneingeschränkt. Nach der Rechtsprechung des BGH, der sich der Senat anschließt, kann einem geltend gemachten Herausgabeanspruch des Eigentümers des belasteten Grundstücks gegenüber dem durch die Baulast Begünstigten jedenfalls die Arglisteinrede entgegengesetzt werden (vgl. BGH, Urt. v. 09.01.1981, V ZR 58/79, BGHZ 79, 201 m. w. N.). Für den Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB gilt nichts anderes, denn das baulastwidrige Verlangen des betroffenen Eigentümers kann in beiden Fällen rechtsmissbräuchlich i. S. v. § 242 BGB sein (vgl. OLG Hamm, Urt. v. 06.07.2017, 5 U 152/16, MDR 2017, 1356; LG Detmold, Urt. v. 14.01.2022, 1 O 150/19, zitiert nach juris). Wenn sich jemand gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, seinem Nachbarn ein Nutzungsrecht zu gewähren, so liegt es nahe, dass er nicht im Widerspruch dazu Handlungen vornehmen darf, die den Nachbarn an der Ausübung gerade dieser Rechte hindern. Dies gilt jedenfalls, solange keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Bauaufsichtsbehörde die Baulast nicht durch-

setzen oder auf sie verzichten wird. Zur Frage des Rechtsmissbrauchs können insofern nicht allein die privatrechtlichen Beziehungen der betreffenden Parteien berücksichtigt und die öffentlich-rechtliche Seite ganz außer Betracht gelassen werden (vgl. BGH, Urt. v. 09.01.1981, a. a. O.; OLG Schleswig, Urt. v. 20.08.2020, 11 U 149/19, zitiert nach juris; OLG Hamm, a. a. O.; LG Bochum, Urt. v. 18.07.2008, 6 O 196/08, zitiert nach juris; LG Detmold, a. a. O.; vgl. auch Staudinger/Thole (2023), BGB, § 1004, Rn. 529 m. w. N.; Lorenz, NJW 1996, 2612). Nicht anders ist es vorliegend. Anhaltspunkte dafür, dass die Bauaufsichtsbehörde die Baulasten nicht durchsetzen oder gar auf sie verzichten wird, bestehen nicht. Insofern würde die Eigentümerin des Nachbargrundstücks der Klägerin mit einem Verlangen auf Unterlassung der Nutzung ihres Grundstücks nicht nur ihre Verpflichtung aus den Baulasten gegenüber der Behörde verletzen, sondern die Klägerin gleichzeitig an der Ausübung ihrer spiegelbildlichen Rechte hindern. Da bei der Beurteilung der Frage des Rechtsmissbrauchs die öffentlich-rechtliche Seite nicht außer Betracht gelassen werden darf, wäre ein solches Verhalten rechtsmissbräuchlich.

cc.

- 44 Folglich steht die Gewährung der (Mit-)Nutzung der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Erschließungsanlagen schon wegen der bestehenden Baulasten gerade nicht allein im Belieben des Nachbarn.

3.

- 45 Im Hinblick auf Vorstehendes kommt es auf die Frage eines etwaigen arglistigen Verhaltens der Beklagten nicht mehr an.
- 46 Auch insofern hält der Senat allerdings an seinen diesbezüglichen Einschätzungen im Hinweisbeschluss vom 22.03.2022 fest. Das nachfolgende Vorbringen der Klägerin rechtfertigt keine abweichende Beurteilung.

a.

- 47 Dies gilt zum einen für ihre pauschale und substanzlose Behauptung zur Erfahrung der Beklagten in Grundstücksgeschäften. Zum anderen ändert aber auch ihr Vorbringen zu ihrer Grundaktenrecherche im Hinblick auf die Teilung des Ursprungsgrundstücks und Veräußerung des streitgegenständlichen Grundstücks an die Firma X GmbH (Kaufvertrag v. 14.05.1996) nichts an der rechtlichen Würdigung. Zwar ist seinerzeit mit notarieller Urkunde vom 24.06.1996 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Sicherstellung eines Überwegungs- und Leitungsrechts zugunsten des streitgegenständlichen Grundstücks bewilligt worden. Ob dies damals allerdings auf gesteigerten Immobilienrechtskenntnissen der Vertragsparteien über Sicherungsmöglichkeiten bzw. -erfordernissen oder schlicht auf notarieller Vorsicht und Routine beruhte, ist genauso offen, wie die Frage, warum es nachfolgend nicht zur bewilligten und beantragten Eintragung der Grunddienstbarkeit gekommen ist, sondern im Gegenteil zur umgekehrten Eintragung zu Lasten des streitgegenständlichen Grundstücks und zugunsten des Nachbargrundstücks. Der Umstand, dass seinerzeit im Nachgang nicht auf die Berichtigung der offensichtlich unrichtigen Eintragung hingewirkt wurde, spricht entgegen der Auffassung der Klägerin eher dafür, dass die Urkundsbeteiligten zu diesem Zeitpunkt, nachdem zeitlich (erst) im Anschluss die Baulastübernahmeerklärungen erfolgt waren, kein unabweisbares Sicherungsbedürfnis gesehen und kein entsprechendes Problembewusstsein gehabt haben.

b.

- 48 Richtig ist im Übrigen, dass es bei der Frage der Arglist im Falle des § 444 BGB allein darauf ankommt, ob der Verkäufer die den Mangel begründenden Umstände kennt, mögen diese auch im Einzelfall einen normativen Gehalt aufweisen; liegt dieses Kenntnis zumindest in der Form des Eventualvorsatzes vor, ist es unerheblich, ob der Verkäufer daraus den Schluss auf einen Sachmangel zieht (vgl. BGH, Urt. v. 12.04.2013, V ZR 266/11, Rn. 14 m. w. N., zitiert nach juris). Ist ein Grundstück über auf dem benachbarten Grundstücke verlegte Leitungen an Ver- und Entsorgung angeschlossen, ergibt sich ein Mangel daraus nach dem zuvor Gesagten, wenn die Nutzung der Erschließungsanlagen nicht gesichert ist. Unterschiede zwischen einer Grunddienstbarkeit und einer Bau- last im Hinblick auf eine solche Absicherung von Leitungsrechten betreffen dann allerdings eben (noch) die einen Mangel begründenden Umstände, sodass ein diesbezüglicher (Rechts)Irrtum den zumindest notwendigen Eventualvorsatz ausschließen (vgl. auch BGH, Urt. v. 29.06.2010, XI ZR 104/08, Rn. 43 m. w. N., zitiert nach juris) und eine entsprechende Rechtsauffassung der Beklagten doch Bedeutung gewinnen kann.

4.

- 49 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.
- 50 Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

5.

- 51 Der Streitwert für das Berufungsverfahren folgt aus §§ 47 Abs. 1, 48 Abs. 1 GKG, 3 ff. ZPO.