

3. Der originäre Eigentumserwerb an einem herrenlosen Grundstück setzt dementsprechend den im Immobilien-sachenrecht getroffenen Grundregeln (vgl. §§ 873, 900, 927 Abs. 2, 928 Abs. 2 Satz 2 BGB) die Eintragung in das Grundbuch voraus.

4. Weitere Voraussetzungen für die Aneignung eines herrenlosen Grundstücks bestehen dagegen nicht. Soweit im Falle der Buchersitzung (§ 900 BGB) und des Aufgebotsverfahrens (§ 927 BGB) der originäre Eigentumserwerb vom 30-jährigen Eigenbesitz abhängig gemacht wird, lassen sich diese Einschränkungen nicht auf den Fall der Aneignung eines herrenlosen Grundstücks übertragen (a. A. MünchKomm/Kanzleiter, a. a. O., der — falls das Aneignungsrecht des Fiskus nicht an den Eigenbesitzer abgetreten worden ist — ein Aufgebotsverfahren entsprechend § 927 BGB verlangt). Im Gegensatz zur Aneignung herrenloser Grundstücke soll im Falle der Buchersitzung oder des Aufgebotsverfahrens der wirkliche Eigentümer sein Recht gegen seinen Willen verlieren. Der langjährige Eigenbesitz (ohne Entzug durch den wirklichen Eigentümer) ist geeignet, nach außen den Eindruck zu erwecken, der Eigenbesitzer sei auch der Eigentümer der Sache und könne dementsprechend nach seinem Belieben mit ihr verfahren. In einem solchen Fall ist es gerechtfertigt, nur dem Eigenbesitzer die Möglichkeit einzuräumen, nach Ablauf eines längeren Zeitraumes (der Gesetzgeber hat sich bei Grundstücken für 30 Jahre entschieden) auch das Eigentum an der Sache zu erwerben. Im Falle der Aneignung herrenloser Sachen ist die Situation dagegen anders. Eigentumsrechte an der Sache werden durch die Aneignung nicht beseitigt. Ein Schutzbedürfnis gegen die sofortige Aneignung durch Dritte (durch Vorschaltung eines Aufgebotsverfahrens oder des Erfordernisses eines langjährigen Eigenbesitzes) besteht nicht. Aus der Sicht dessen, der das Eigentum aufgegeben oder auf das Aneignungsrecht verzichtet hat, ist daher ein 30-jähriger (oder auch ein kürzerer) Eigenbesitz und/oder ein Aufgebotsverfahren für die Aneignung nicht geboten. Dementsprechend hat der Gesetzgeber auch an keiner Stelle Fristen, Eigenbesitz oder die Einleitung eines Aufgebotsverfahrens für die Aneignung herrenloser beweglicher oder unbeweglicher Sachen vorgesehen. Im übrigen ist dem Vortrag der Kläger auch nicht zu entnehmen, daß sie die fraglichen Flurstücke als ihnen gehörend besessen haben (vgl. § 872 BGB).

Für den originären Eigentumserwerb ist es auch ohne Bedeutung, ob durch die Aneignung der Eigentümer des Nachbargrundstücks berührt wird. Durch die Aufgabe des Eigentums und den Verzicht auf das Aneignungsrecht aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB haben der Eigentümer und der Fiskus die Sache für den Zugriff eines jeden Dritten freigegeben. Dem Grundstücksnachbarn, in dessen Rechte am eigenen Grundstück durch die Aneignung nicht eingegriffen wird, kommt kein Vorrang für die Aneignung gegenüber irgendeinem Dritten zu. Es ist auch — im Gegensatz zum Berufungsgericht — nicht einzusehen, daß im Falle der erheblichen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Nutzung des eigenen Grundstücks des Nachbarn durch die Aneignung des herrenlosen Grundstücks durch einen Dritten das Aneignungsrecht davon abhängen soll, ob der Dritte Eigenbesitzer der herrenlosen Sache war. Wäre der Beklagte Eigenbesitzer gewesen, so wäre die wirtschaftliche Beeinträchtigung des Grundstücks der Kläger (etwa infolge Durchtrennung durch das herrenlose Flurstück) nicht geringer gewesen. Gleiches würde auch im Falle des — selbst von den Klägern für möglich gehaltenen — gemeinschaftlichen Eigenbesitzes der Parteien an dem fraglichen Flurstück gelten.

5. Ist damit Eigenbesitz für die wirksame Aneignung eines herrenlosen Grundstücks nicht erforderlich, so wäre der Beklagte, der die Aneignungserklärung vor den Klägern abgegeben und auch die Eintragung in das Grundbuch erwirkt hat, im Falle eines wirksamen Verzichts auf das Aneignungsrecht des Fiskus Eigentümer des Flurstücks 51/1 und 51/3 geworden. Eine Grundbuchberichtigung käme demnach auch in diesem Falle nicht in Betracht. Ein schuldrechtlicher Anspruch auf Übertragung des Eigentums auf die Kläger ist nicht ersichtlich.

Die Klage mit dem Ziel, die Kläger als Eigentümer der Flurstücke in das Grundbuch einzutragen, ist daher unbegründet.

6. ZPO § 800 Abs. 1; BGB §§ 1192 Abs. 1, 1142 (*Zwangsvollstreckungsunterwerfung wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages einer Grundschuld*)

1. Die Erklärung des Grundstückseigentümers, sich und den jeweiligen Eigentümer wegen eines „zuletzt zu zahlenden Teilbetrages“ einer Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, ist eintragungsfähig.

2. Im Rahmen des § 1142 BGB muß der Eigentümer, sofern nicht der Gläubiger eine Teilleistung annimmt, die fällige Grundschuld in voller Höhe ablösen.

BGH, Beschluß vom 28.9.1989 — V ZB 17/88 — mitgeteilt von D. Bundschuh, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Mit notariell beglaubigter Urkunde vom 20.10.1986 bewilligte und beantragte die Beteiligte zu 1, die am 17.11.1986 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wurde, die Eintragung einer brieflosen Grundschuld von 2.800.000 DM zugunsten der Beteiligten zu 2. Außerdem unterwarf sie sich mit notarieller Urkunde vom gleichen Tage „wegen des zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 600.000 DM ... dieser Grundschuld nebst Zinsen hierauf ...“ der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung auch gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein sollte, und bewilligte und beantragte, diese Unterwerfung in das Grundbuch einzutragen. Mit Schreiben vom 6.11.1986 beantragte der beurkundende Notar zugleich im Namen der Beteiligten zu 2 unter anderem die Eintragung der Grundschuld sowie der Unterwerfung „wegen eines rangletzten Teilbetrages von 600.000 DM“ in das Grundbuch. Entsprechend wurde die Grundschuld am 17.11.1986 mit dem Zusatz eingetragen: „... hinsichtlich des rangletzten Teilbetrages vollstreckbar nach § 800 ZPO.“

Unter Vorlage von Berichtigungsbewilligungen beider Beteiligten hat die Beteiligte zu 2 beantragt, den eingetragenen Unterwerfungsvermerk dahin zu berichtigen, daß der jeweilige Eigentümer wegen des zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 600.000 DM nebst Zinsen hierauf der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen ist. Zur Begründung hat sie ausgeführt, die von ihr beanstandete Eintragung entspreche inhaltlich nicht der Unterwerfungserklärung und der Eintragungsbewilligung der Beteiligten zu 1. Zwischen dem titulierten und dem nicht titulierten Teil der Grundschuld habe kein Rangverhältnis geschaffen werden sollen. Der Sinn der Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung wegen des zuletzt zu zahlenden Teilbetrages liege vielmehr darin, daß sich der Vollstreckungstitel durch Teilzahlungen nicht erschöpfen solle, wenn diese nicht größer seien als der nicht titulierte Teilbetrag der Grundschuld.

Der Rechtspfleger hat den Antrag, das Landgericht die als Beschwerde geltende Erinnerung zurückgewiesen.

Gegen die Entscheidung des Landgerichts hat die Beteiligte zu 2 weitere Beschwerde eingelegt, mit der sie ihren Berichtigungsantrag weiterverfolgt. Hilfsweise hat sie beantragt, ihrem Antrag mit der

Maßgabe zu entsprechen, daß das Grundbuchamt angewiesen wird, die Kennzeichnung des vollstreckbaren Teilbetrages der Grundschuld als letztrangig von Amts wegen zu löschen.

Das Oberlandesgericht möchte die weitere Beschwerde als unbegründet zurückweisen. Es sieht sich daran aber durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 30.10.1986 (NJW 1987, 1090 = DNotZ 1988, 233) gehindert und hat die Sache dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

Aus den Gründen:

Die Vorlage ist gemäß § 79 Abs. 2 GBO statthaft ...

Die weitere Beschwerde ist zulässig und im Hauptantrag auch begründet.

Nach § 800 Abs. 1 Satz 1 ZPO kann sich der Eigentümer in einer notariellen Urkunde (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) in Ansehung einer Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterwerfen, daß die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll. Die Unterwerfung bedarf in diesem Fall der Eintragung in das Grundbuch (§ 800 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Die Grundbucheintragung hat Bedeutung lediglich für die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen gegen den Erwerber des Grundstücks im Falle der Einzelrechtsnachfolge eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde erteilt werden kann. Die Eintragung besagt weder etwas über die Wirksamkeit der Unterwerfungsklausel an sich, noch kann sie eine unwirksame Unterwerfungserklärung heilen (*Wolfsteiner* Anm. zu OLG Hamm DNotZ 1988, 233, 234, 235; *Wieczorek/Schütze*, ZPO 2. Aufl. § 800 Anm. A II d und A IV). Die Unterwerfungserklärung ist eine ausschließlich auf das Zustandekommen des Vollstreckungstitels gerichtete einseitige prozessuale Willenserklärung, die lediglich prozeßrechtlichen Grundsätzen untersteht (RGZ 146, 308, 312; BGH Ur. v. 23.10.1980, III ZR 62/79, WM 1981, 189 f. [= DNotZ 1981, 738]; BGHZ 88, 62, 64 ff. [= DNotZ 1983, 679]; Senatsurt. v. 1.2.1985, V ZR 244/83, NJW 1985, 2423 re.Sp. [= DNotZ 1985, 474]). Als prozessuales Nebenrecht verändert sie den materiellen Inhalt der in § 800 Abs. 1 Satz 1 ZPO genannten Pfandrechte nicht und nimmt daher weder an der Bestandsvermutung noch am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (§§ 891, 892 BGB; Senatsurt. v. 16.11.1979, V ZR 93/77, WM 1980, 34, 35 re. Sp. [= DNotZ 1980, 354]; *Räffe* WM 1983, 806, 815; *Stein/Jonas/Münzberg*, ZPO 20. Aufl. § 800 Rdnr. 3; *Wieczorek/Schütze* a. a. O. § 800 Anm. IV; a. M. *Rosenberg*, Lehrbuch des Deutschen Zivilprozeßrechts 9. Aufl., § 173 I 8 c). Inwieweit das Grundbuchamt angesichts der geringen Bedeutung einer falschen Eintragung die Wirksamkeit der Unterwerfungserklärung im einzelnen prüfen darf, braucht hier nicht näher erörtert zu werden. Einem Antrag, der auf eine inhaltlich unzulässige Eintragung gerichtet wäre, dürfte es jedenfalls nicht stattgeben (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO). Das ist bei der mit dem Hauptantrag verfolgten Eintragung aber nicht der Fall:

a) Zutreffend hat das vorlegende Oberlandesgericht die mit den Berichtigungsbewilligungen erstrebte Eintragung vom objektiven Erklärungshorizont her nicht, wie das Beschwerdegerecht, dahin ausgelegt, daß die Beteiligte zu 2 erst dann vollstrecken dürfe, wenn alles übrige gezahlt ist. Die Beteiligte zu 2 soll vielmehr nach dem Zweck der Klausel ersichtlich auch dann vollstrecken können, wenn auf die Grundschuld noch nichts bezahlt wurde. Sinn der Klausel ist, daß die Anrechnung von Zahlungen auf den vollstreckbaren Teilbetrag solange und soweit ausgeschlossen sein soll, als der

nicht vollstreckbare Teilbetrag noch offensteht. Ein Rangverhältnis zwischen den Teilbeträgen, worauf das Beschwerdegerecht abstellt, ist gerade nicht beabsichtigt.

b) Die so verstandene Unterwerfungserklärung ist eintragungsfähig.

aa) Unschädlich ist dabei, daß die Beteiligte zu 1 die Unterwerfungserklärung vor dem Eigentumserwerb abgegeben hat. Sie war jedenfalls Eigentümerin, als die Unterwerfungserklärung gemäß § 800 Abs. 1 Satz 2 ZPO eingetragen und damit wirksam wurde. Das reicht aus (§ 185 Abs. 2 BGB; vgl. BayObLG DNotZ 1987, 216 [= MittBayNot 1987, 26]; KG DNotZ 1988, 238).

bb) Der Grundstückseigentümer kann sich auch wegen eines Teilbetrages einer Grundschuld der Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO unterwerfen (BayObLGZ 1985, 141, 142 f. [= MittBayNot 1985, 122 = DNotZ 1985, 476]; OLG Hamm NJW 1987, 1090, 1091 [= MittBayNot 1987, 31 = DNotZ 1988, 233]; für die Höchstbetragshypothek vgl. BGHZ 88, 62, 64 ff). Voraussetzung ist, daß der Teilbetrag der Grundschuld im Sinne von § 794 Abs. 1 Nr. 5 Satz 1 und 2 ZPO bestimmt ist. Ein Zahlungsanspruch in diesem Sinne ist bestimmt, wenn er betragsmäßig festgelegt ist oder sich aus der Urkunde ohne weiteres errechnen läßt. Er muß so bestimmt sein, daß er auch im Urkundenprozeß (§ 592 ZPO) geltend gemacht werden könnte (BGHZ 88, 62, 65). Diesen Anforderungen genügt hier die Unterwerfungserklärung. Der Grundschuldteilbetrag ist betragsmäßig festgelegt. Die Bezeichnung des Teilbetrages als ein „zuletzt zu zahlender“ ändert an der betragsmäßigen Festlegung nichts. Dieser Zusatz soll — wie bereits ausgeführt — nur bedeuten, daß Teilzahlungen auf die Grundschuld zuerst auf den nicht titulierten Teil der Grundschuld angerechnet werden. Er berührt mithin nur die Frage, ob und wie weit der Vollstreckungsschuldner etwa im Verfahren gemäß § 767 ZPO i. V. m. §§ 794, 795, 797 ZPO einwenden kann, der Titel sei durch Teilzahlungen auf die Grundschuld verbraucht.

Die Bestimmtheit des Zahlungsanspruchs läßt sich auch nicht mit dem Hinweis auf eine künftige Teilung der Grundschuld in Frage stellen. Die Probleme, die sich im übrigen bei jeder Unterwerfung wegen eines Grundschuldteilbetrages dann stellen, wenn die Grundschuld später geteilt wird (vgl. *Wolfsteiner*, DNotZ 1988, 234), beeinflussen die Bestimmtheit der Teilunterwerfung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens (§ 800 Abs. 1 Satz 2 ZPO) nicht (vgl. BayObLGZ 1985, 141, 143).

cc) Die Unterwerfungserklärung ist auch nicht deshalb unwirksam, weil sie — wie in den Worten „zuletzt zu zahlender“ zum Ausdruck kommt — sich wie eine Tilgungsbestimmung auswirkt:

(1) Die Verrechnungsvereinbarung verstößt nicht, wie das vorlegende Gericht meint, gegen zwingende Vorschriften des Vollstreckungsrechts.

Aus der Formulierung „zuletzt zu zahlender Teilbetrag“ in der Unterwerfungserklärung läßt sich nicht entnehmen, daß damit auch eine den Vollstreckungsvorschriften vorgehende Verrechnungsbestimmung getroffen werden soll. Auch ohne eine ausdrückliche dahingehende Einschränkung bezieht sich die Unterwerfungserklärung ihrem Sinne nach nur auf Zahlungen außerhalb des Zwangsvollstreckungsverfahrens. Es spricht nichts dafür, daß in zwingende Bestimmungen des Zwangsvollstreckungsrechts eingegriffen werden sollte.

Das Oberlandesgericht übersieht zudem, daß im Regelfall der Verwertung der Grundschuld durch Zwangsversteigerung der nicht titulierte Teil dem titulierten nicht im Range vorgeht. Er ist daher nicht in das geringste Gebot (§ 44 Abs. 1 ZVG) aufzunehmen und erlischt zusammen mit dem titulierten Anspruch. Ob sich die Unterwerfung auf einen „zuletzt zu zahlenden Teilbetrag“ bezieht, hat somit im Zwangsversteigerungsverfahren keine Auswirkungen (*Wolfsteiner*, DNotZ 1988, 236; *Muth*, JurBüro 1984, 175 f; *Haegeler/Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht 8. Aufl. Rdnr. 2044 f.).

Die Einwirkungsmöglichkeit der Unterwerfungserklärung auf die Verteilung des Vollstreckungserlöses könnte überdies nur in dem seltenen Falle der Zwangsverwaltung in Betracht kommen (§§ 866, 869 ZPO, 146 ff. ZVG). Auch dies spricht dagegen, die Klausel auf Beitreibungen in der Zwangsvollstreckung zu beziehen. Daß die Verrechnung von Nutzungen aus dem Grundstück (§§ 155 ff. ZVG) auf den nicht vollstreckbaren Teil vollstreckungsrechtlich unzulässig ist (vgl. § 757 ZPO, § 161 Abs. 2 ZVG; *Dassler/Schiffhauer/Gerhardt*, ZVG 11. Aufl. § 161 Anm. 3; *Steiner/Riedel*, ZVG 8. Aufl. Bd. 3 S. 161 Rdnr. 3), steht der Zulässigkeit der Klausel danach nicht entgegen.

(2) Die Unterwerfungsklausel verstößt entgegen der Ansicht des vorlegenden Gerichts auch nicht deshalb gegen § 800 ZPO, weil sie dem jeweiligen Eigentümer die Möglichkeit nehme, zuerst Zahlungen auf den vollstreckbaren Teil der Grundschuld zu erbringen.

Richtig geht das vorlegende Gericht zwar davon aus, daß das Befriedigungsrecht des Eigentümers gegenüber einem Hypothekengläubiger gemäß § 1142 BGB als gesetzlicher Inhalt der Hypothek nicht durch Vereinbarung mit dinglicher Wirkung abbedungen werden kann (Senatsurt. v. 28.5.1976, V ZR 203/75, WM 1976, 845, 847 = NJW 1976, 845 [= DNotZ 1977, 356]) und daher auch Einschränkungen des Ablösungsrechts nicht eintragungsfähig sind. Sinn der Vorschrift ist es, dem Eigentümer zu ermöglichen, den Gläubiger aus seinem sonstigen Vermögen zu befriedigen und damit den Verlust des Grundeigentums durch Zwangsversteigerung zu verhindern (*Erman/Räfle*, BGB 7. Aufl. § 1142 Rdnr. 1). Im Hinblick auf diese Zielsetzung ist § 1142 BGB gemäß § 1192 Abs. 1 BGB entsprechend auch auf die Grundschuld anwendbar. Der Eigentümer kann daher den Grundschuldgläubiger befriedigen, wenn das dingliche Recht fällig ist. Er muß aber dann die fällige Grundschuld in ihrer vollen Höhe ablösen, sofern nicht der Gläubiger eine Teilleistung annimmt (§ 266 BGB). Die vorliegende Klausel engt dieses Recht, nämlich nur zur vollen Befriedigung, nicht ein. Damit wird der Zweck der Ablösungsvorschrift des § 1142 Abs. 1 BGB (i. V. m. § 1192 Abs. 1 BGB), den Verlust des Grundstücks durch Zwangsversteigerung zu verhindern, nicht dadurch vereitelt, daß der Eigentümer mit dem Sicherungsnehmer eine Vereinbarung trifft, in welcher Weise auf das dingliche Recht geleistete Zahlungen „verrechnet“ werden sollen. Die in der Unterwerfungserklärung liegende Tilgungsbestimmung kann daher Grundschuldinhalt sein (*Gabriel*, Kreditsicherung durch Grundschulden, 4. Aufl. 1985 Rdnr. 17.22; wohl auch *Muth*, JurBüro 1984, 9 ff. und 175 ff. und *Wolfsteiner*, DNotZ 1988, 236; vgl. auch BGHZ 26, 244 und Senatsbeschl. v. 6.3.1981, V ZB 2/80, WM 1981, 527, 528 [= DNotZ 1981, 385]).

Beeinträchtigt die Bestimmung nicht das Recht des Eigentümers, den Gläubiger bei Fälligkeit der Grundschuld zu befriedigen, so kann nichts anderes für das Ablösungsrecht

Dritter nach den §§ 1150, 268 BGB gelten (insoweit a. A. *Wolfsteiner* a. a. O. S. 237). Auch der Dritte darf nur in der Weise ablösen, wie das der Eigentümer hätte tun können; denn der Gläubiger darf nicht schlechter gestellt werden, als wenn der Eigentümer geleistet hätte (vgl. MünchKomm/Keller, BGB 2. Aufl. § 268 Rdnr. 10). Bei Ablösung nur eines Teils der Grundschuld durch den Dritten muß daher dem Gläubiger die sich aus der dinglichen Vollstreckungsklausel ergebende Verrechnungsfolge erhalten bleiben.

Die Unterwerfungserklärung „wegen des zuletzt zu zahlenden Teilbetrages“ einer Grundschuld ist danach eintragungsfähig, weil die in ihr enthaltene Verrechnungsbestimmung weder das Ablösungsrecht des jeweiligen Eigentümers noch der sonstigen Ablösungsberechtigten in einer gegen den Zweck dieser Rechte verstoßenden Weise beeinträchtigt. Das Grundbuchamt ist daher — unter Aufhebung der angefochtenen Entscheidungen — anzuweisen, von seinen Bedenken gegen die beantragte Berichtigung Abstand zu nehmen.

7. WEG § 1 Abs. 2 und 5, §§ 3 und 4, § 5 Abs. 2; BGB § 812 Abs. 1 §§ 890, 892, 925 (*Heilung der Teilungserklärung durch gutgläubigen Erwerb einer Eigentumswohnung*)

1. Ist eine Teilungsvereinbarung nicht bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einem Notar erklärt und daher zunächst unwirksam, so wird dieser Mangel insgesamt geheilt, sobald ein Dritter gutgläubig eine der vom Gründungsakt erfaßten Eigentumswohnungen erwirbt.

2. Ein isolierter Miteigentumsanteil kann zwar nicht rechtsgeschäftlich begründet werden, er kann aber kraft Gesetzes entstehen, wenn die Begründung von Sondereigentum an einem Gebäudeteil gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt und daher insoweit unwirksam ist.

3. Ein isolierter Miteigentumsanteil wächst den anderen Miteigentümern nicht entsprechend § 738 Abs. 1 BGB zu, da sie nicht gesamthänderisch verbunden sind. Vielmehr sind alle Miteigentümer aufgrund des Gemeinschaftsverhältnisses verpflichtet, den Gründungsakt so zu ändern, daß keine isolierten Miteigentumsanteile bestehen bleiben. Hierzu bedarf es einer Vereinbarung. Der isolierte Miteigentumsanteil muß — im Zweifel anteilig — durch Vereinigung oder Zuschreibung (§ 890 BGB) auf die anderen Anteile übertragen werden. Für die Übertragung ist ein Wertausgleich zu leisten.

BGH, Urteil vom 3.11.1989 — V ZR 143/87 — mitgeteilt von *D. Bundschuh*, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Die KlägerIn verlangt von den Beklagten als Wohnungseigentümern der Wohnanlage U-Center anteiligen Ersatz der Kosten, die sie für den Erwerb des Teileigentums an bestimmten Räumen, insbesondere im 44. und 45. Stockwerk, und für die Errichtung einer Heizungsanlage aufgewendet hat. Eigentümerin des Grundstücks war zunächst die Firma D. Mit notariellem Vertrag vom 25.6.1971 veräußerte sie einen Miteigentumsanteil von 1.758,89/10.000 an den Beklagten zu 3. Der Kaufvertrag sah die spätere Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum vor. In einem Generalunternehmervertrag vom 6.8.1971 verpflichtete sich die Firma D gegenüber dem Beklagten zu 3 zur schlüsselfertigen Herstellung derjenigen Wohnflächen des Verwaltungsraumes und der Autoabstellplätze, an denen der Beklagte zu 3 Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte haben sollte. Nach diesem Vertrag sollte die Heizzentrale des U-Centers gemeinschaftliches Eigentum und von einem Dritten betrieben werden. In einer Zusatzvereinbarung vom 8.11.1971 zum Generalunternehmervertrag