

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 1018

Zum Umfang eines Wegerechts bei Umstellung
des herrschenden Grundstücks von Zimmer- auf
Appartementvermietung.

BGH, Urt. v. 25. April 1975 - V ZR 185/73 - OLG Schleswig
LG Lübeck

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 185/73

Verkündet am
25. April 1975
Werner,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Günter M. [REDACTED] in G. [REDACTED], S. [REDACTED]allee [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. die Ehefrau Marlene H. [REDACTED],
2. die Witwe Paula H. [REDACTED],
beide in G. [REDACTED], H. [REDACTED] [REDACTED],

Klägerinnen und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] u. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. April 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, Dr. Grell und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 25. Juli 1973 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

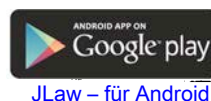
Tatbestand

Die Parteien sind Eigentümer von Nachbargrundstücken in G. Ihre Eigentumsvorgänger haben im Jahr 1937 am Grundstück des Beklagten eine Wegerechtsdienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke der Klägerinnen bestellt, wonach dieser über das belastete Grundstück "nach dem Strande gehen" darf.

Die Klägerinnen haben dem 1938 errichteten Einfamilienhaus im Jahr 1956 einen Anbau angefügt, bestehend aus einem Raum, und im Jahr 1970 ein Appartementhaus errichtet. Beide Parteien betreiben gewerbsmäßige Fremdenbeherbergung. Sie streiten darüber, ob



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



das Wegerecht auch von anderen Personen als den Klägerinnen selbst ausgeübt werden darf.

Mit der Klage begehren die Klägerinnen:

1. dem Beklagten zu untersagen, daß er ihren Hausgenossen, Besuchern, Kunden und Mietern das Betreten seines Grundstücks verbiete oder sie darin behindere,
2. den Beklagten zur Entfernung eines von ihm angebrachten Verbotsschildes zu verurteilen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klagabweisungsantrag weiter. Die Klägerinnen beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt der Umfang einer Dienstbarkeit, insbesondere wenn sie zeitlich nicht begrenzt ist, nicht von vornherein für alle Zeiten fest, sondern ist wandelbar: Entscheidend sind nicht die augenblickliche Art der Benutzung des herrschenden Grundstücks zur Zeit der Dienstbarkeits-

bestellung, sondern sein allgemeiner, der Verkehrs-
auffassung entsprechender und für jedermann ersicht-
licher Charakter und das jeweilige Bedürfnis, in diesem
Rahmen von der Dienstbarkeit, etwa einem Wegerecht, Ge-
brauch zu machen (Urteil vom 21. Mai 1971, V ZR 8/69,
LM BGB § 1018 Nr. 20). Dementsprechend kann sich der
Dienstbarkeitsumfang ändern, insbesondere mit einer
Bedarfssteigerung wachsen; die Grunddienstbarkeit ist
also bezüglich ihrer Ausübung weniger fest umrissen als
viele andere Rechte und auf Veränderung angelegt (Urteil
vom 28. Februar 1962, V ZR 49/60, LM BGB § 1018 Nr. 8;
Urteil vom 24. Juni 1964, V ZR 162/61, BGHZ 42, 63;
Urteil vom 7. April 1967, V ZR 14/65, LM BGB § 1028
Nr. 1). Voraussetzung für die Umfangserweiterung ist
jedoch, daß sich die Bedarfssteigerung in den Grenzen
einer der Art nach gleichbleibenden Benutzung des
herrschenden Grundstücks hält und nicht auf eine zur
Zeit der Dienstbarkeitsbestellung nicht voraussehbare
und willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen ist
(BGHZ 42 aaO; Urteil vom 5. Oktober 1965, V ZR 73/63,
BGHZ 44, 171).

Das Berufungsgericht hat diese Grundsätze rechts-
fehlerfrei angewendet. Die Angriffe der Revision hier-
gegen sind unbegründet.

II.

Was den ursprünglichen Umfang der Dienstbarkeit
anlangt, so geht das Oberlandesgericht zutreffend da-
von aus, daß ein als Grunddienstbarkeit eingetragenes

Wegerecht, sofern der Bestellungsakt nichts Gegenteiliges ergibt, nicht nur vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks persönlich, sondern auch von solchen Personen ausgeübt werden kann, die zu ihm in besonderen Beziehungen stehen, insbesondere von seinen Hausgenossen, Besuchern und Kunden, sowie von Mietern und Pächtern (Urteil vom 21. Mai 1971 aaO). Nach tatrichterlicher Feststellung lag im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbestellung (1937) nach der Örtlichkeit in der Natur der Sache, daß der Überweg auch von Gästen des Eigentümers des herrschenden Grundstücks benutzt würde. Damit soll ersichtlich gesagt werden, daß das herrschende Grundstück schon im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbestellung (1937) nach seiner Lage sowie nach den damaligen örtlichen Verhältnissen in Grömitz nach seinem allgemeinen, der Verkehrsauffassung entsprechenden und äußerlich für jedermann ersichtlichen Charakter nicht nur zum Bewohnen durch den Eigentümer und seine Familie, sondern auch zur gewerblichen Nutzung durch Fremdenbeherbergung in Betracht kam.

Wenn das Oberlandesgericht in diesem Zusammenhang auf die seinerzeitigen Vorstellungen der Vertragspartner bei Dienstbarkeitsbestellung abhebt, so geschieht das entgegen der Annahme der Revision nicht, um den ursprünglichen Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeit zu bestimmen, sondern um darzutun, daß der bereits aus dem unbeschränkten Wortlaut der Grundbucheintragung folgende weite ursprüngliche Inhalt der Grunddienstbarkeit durch den Parteiwillen keine Einschränkung erfahren hat, vielmehr mit ihm

in Einklang stand. Wie im Entscheidungsfall vom 25. Juni 1971 ist nicht maßgebend, daß das herrschende Grundstück im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbestellung noch nicht bebaut war, sondern erst kurz danach bebaut wurde. Ebensowenig kommt es darauf an, daß die im Grundbuch in Bezug genommene Eintragungsbewilligung den damaligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks als "F [REDACTED]" bezeichnet (die Angabe der Bebauung mit einem "Einfamilienhaus" findet sich in der Eintragungsbewilligung nicht).

III.

Was die seit der Dienstbarkeitsbestellung eingetretene Bedarfssteigerung beim herrschenden Grundstück anlangt, so führt das Oberlandesgericht aus:

Bereits das 1938 gebaute Haus der Klägerinnen habe sieben Zimmer und Küche gehabt; der später angefügte Anbau bestehe nur aus einem Frühstücksraum und habe die Vermietung nicht ausgeweitet. Die Errichtung eines Appartementhauses im Jahr 1970 mit zwei Appartements für je vier bis fünf Personen im Erdgeschoß und zwei Appartements für je zwei bis vier Personen im Obergeschoß bedeute keine willkürliche, nicht voraussehbare Betriebserweiterung. Dasselbe gelte von der Umstellung von der Zimmervermietung zur Appartementvermietung. Eine solche Umstellung liege in der allgemeinen Fortentwicklung begründet, wie sie in den

letzten Jahren für Ostseebäder typisch sei, den erhöhten Anforderungen an Wohnkomfort entspreche und dem Mangel an Hauspersonal Rechnung trage. Das Wegerecht werde auch nicht größer ausgenutzt, zumal es nur den Besuchern, Gästen und Lieferanten der Klägerinnen selbst, aber nicht etwa auch den Besuchern, Gästen und Lieferanten der Appartementmieter zustehe. Im übrigen habe die Umstellung auf Appartements an der ursprünglichen Art der Vermietung nichts geändert. Auch komme der sogenannten erweiterten Saison keine wesentliche Bedeutung zu. Die Anzahl der Zimmer sei zwar um die der vier Appartementwohnungen im Appartementhaus gestiegen; aber die Eheleute H. hätten schon seit 1938 in den Sommermonaten im Altbau die sieben Zimmer mit 20 Betten vermietet gehabt; die seit 1938 eingetretene knappe Verdoppelung der Zahl der aufzunehmenden Gäste halte sich nach den Gesamtzahlen für G., insbesondere nach den Verhältnissen in der hier fraglichen Ortslage noch bei weitem im Rahmen des Ortsüblichen, da G. seit 1937 für die Belegung der Pensionen eine Steigerungsrate von 800 bis 1000 % habe. Nach allem liege der derzeitige Umfang der Vermietung seitens der Klägerinnen im Rahmen der allgemeinen Fortentwicklung von G. und stelle keine unvor- aussehbare oder willkürliche Betriebsänderung oder -erweiterung dar. Das Begehren der Klägerinnen sei nicht rechtsmißbräuchlich, die Duldung des Überwegs für den Beklagten nicht unzumutbar.

Soweit die Revision demgegenüber geltend macht, aus einem Wohngrundstück sei ein gewerblich genutztes Grundstück geworden, wendet sie sich in unbeachtlicher Weise gegen die tatrichterliche Feststellung, daß das Grundstück schon bei Bestellung der Grunddienstbarkeit kein reines Wohngrundstück war. Aber selbst wenn es das ursprünglich gewesen und erst nachträglich in ein gewerblich genutztes Grundstück verwandelt worden wäre, würde das der Verneinung einer unvorhersehbaren und willkürlichen Benutzungsänderung nicht ohne weiteres entgegenstehen, wie der erkennende Senat schon wiederholt entschieden hat (Urteil vom 28. Februar 1962, V ZR 49/60, LM BGB § 1018 Nr. 8; Urteil vom 30. November 1965, V ZR 90/63, WM 1966, 254). Der Tatrichter geht ersichtlich davon aus, daß bei einem Grundstück von der Lage des klägerischen in einem Badeort wie G. die Ausweitung des Beherbergungsbetriebes in dem von den Klägerinnen geübten Umfang schon 1937 nicht unvorhersehbar war.

Der Umstand, daß der Beklagte selbst ein noch viel größeres Appartementhaus auf seinem dienenden Grundstück errichtet hat, ist vom Tatrichter nur als Beleg für die allgemeine örtliche Entwicklung in Grömitz angeführt worden; sein Recht zu solcher Grundstücksnutzung wurde dadurch in keiner Weise in Zweifel gezogen, wie die Revisionsantwort richtig hervorhebt.

Daß die von den Klägerinnen erstrebte Dienstbarkeitsausübung das dienende Grundstück gegenüber

dem Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbestellung mehr belastet, ändert an ihrer Berechtigung nichts.

IV.

Da auch im übrigen kein Rechtsfehler des angefochtenen Urteils zum Nachteil des Beklagten erkennbar ist, war seine Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein