

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 1004

Ist bei einem dinglichen Durchfahrtsrecht das herrschende Grundstück vermietet und benutzt der Mieter (hier: Kaufhaus) die Durchfahrt in einer die Grenzen der Grunddienstbarkeit übersteigenden Weise (hier: als Zufahrt für einen Kundenparkplatz), so kann der Eigentümer des belasteten Grundstücks die Beseitigung der Störung vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Vermieter), der dem Mieter jenen Benutzungsumfang ausdrücklich gestattet hat, jedenfalls dann verlangen, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, daß der Eigentümer zur Beseitigung der Störung in der Lage ist.

BGH, Urt. v. 11. November 1966 - V ZR 191/63 - OLG Schleswig
LG Kiel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 191/63

URTEIL

Verkündet am
11. November 1966
[REDACTED],
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Dipl.-Ing. Karl Hein B [REDACTED] in K [REDACTED],
D [REDACTED] Weg 36,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Firma Dr. Hans K [REDACTED] in K [REDACTED],
A [REDACTED]straße 7,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Hill

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 28. August 1963 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Inhaber der Klägerin ist Eigentümer des Mietwohngrundstücks K., P. rstr. 18, das im Grundbuch von K., Band B1. verzeichnet ist. Er hat das Grundstück im Jahre 1959 als Gesamtrechtsnachfolger der Gesellschaft z. W. v. S. -mbH in K. erlangt, die es ihrerseits im Jahre 1955 erworben hatte. Das Grundstück ist mit einer in Abt. II unter Nr. 3 am 29. März 1899 ins Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Unterhaltungsverpflichtung) für die jeweiligen Eigentümer mehrerer Nachbargrundstücke belastet. In der Grundbucheintragung wird Bezug genommen auf die Eintragungsbewilligung vom 10. März 1899, die jedoch mit den Grundakten durch Kriegseinwirkung verlorengegangen ist. Der Beklagte hat im März 1957 unter



anderem das Eigentum an einem Trennstück eines der herrschenden Grundstücke erworben, und zwar an dem hinter dem Grundstück der Klägerin gelegenen, im Grundbuch von K. [REDACTED] Band [REDACTED] Bl. [REDACTED] eingetragenen Hofraum (2 173 qm groß). Dieses Grundstück war zur Zeit der Bestellung der Grunddienstbarkeit zum Teil mit einem Saal des an der B. [REDACTED] Straße gelegenen Lokals "E. [REDACTED]" bebaut. Der übrige Teil des Grundstücks diente als Hof. Im zweiten Weltkrieg wurden die dort gelegenen Gebäude fast vollständig zerstört.

Der Beklagte hat das Grundstück durch Vertrag vom 8. November 1956 an die Firma M. [REDACTED] H. [REDACTED] & Co, N. [REDACTED] (im folgenden als Firma M. [REDACTED] bezeichnet), zu einem Pachtzins von monatlich 2 000 DM verpachtet. Die Firma M. [REDACTED], die ein außerhalb des belasteten und der herrschenden Grundstücke jenseits der P. [REDACTED] str. gelegenes Kaufhaus betreibt, hat von dem ihr in dem Vertrag eingeräumten Recht Gebrauch gemacht, auf dem Grundstück einen Parkplatz anzulegen. Sie stellt diesen Parkplatz ihren Kunden zur Verfügung. Die Kunden haben für seine Benutzung 1 DM zu entrichten, die bei einem Kauf in dem Kaufhaus der Firma M. [REDACTED] angerechnet wird. Die Zufahrt zu dem Parkplatz, auf den bereits in der P. [REDACTED] straße hingewiesen wird, führt durch eine auf beiden Seiten mit Gehwegen versehene Tordurchfahrt. Diese Tordurchfahrt ist in ein auf dem Grundstück der Klägerin errichtetes Mietwohnhaus hineingebaut. - Der Beklagte hat der Firma M. [REDACTED] in dem Pachtvertrag eine freie und ungehinderte Zufahrt und Abfahrt für Fahrzeuge jeder Art von und zu der P. [REDACTED] straße garantiert.

Die Klägerin begehrt mit dem Hauptantrag, daß dem Beklagten verboten wird, die auf ihrem Grundstück gelegene Durchfahrt dadurch zu nutzen, daß er Besuchern des Kaufhauses M. gestattet, über die Durchfahrt auf sein - des Beklagten - Grundstück zu fahren. Hilfsweise beantragt sie, festzustellen, daß das eingetragene Durchfahrtsrecht den Beklagten nicht berechtige, die Durchfahrt von Benutzern des Parkplatzes befahren zu lassen. Sie macht geltend, der Beklagte habe sich bei der Verpachtung nicht in den Grenzen der Grunddienstbarkeit gehalten. Der durch den Kundenparkplatz der Firma M. verursachte Verkehr in der Durchfahrt übersteige den mancher öffentlichen Straße. In der Vorweihnachtszeit 1962 seien - wie der Beklagte nicht bestreitet - am 19. und 20. Dezember je über 200 Kraftfahrzeuge, am 21. Dezember über 300 Kraftfahrzeuge und am 22. Dezember über 600 Kraftfahrzeuge während der Geschäftszeit auf den Parkplatz gefahren. Die Mieter ihres erwähnten Miethauses würden durch diesen Verkehr gefährdet und durch Lärm belästigt; sie hätten sich bei ihr des öfteren darüber beschwert. Die Kraftfahrzeuge benutzten bei Begegnungen in der engen Durchfahrt nicht selten die Fußsteige zum Ausweichen und beschädigten immer wieder die Zäune auf ihrem Grundstück. Der so gesteigerte, auf eine willkürliche Änderung der Benutzungsart des herrschenden Grundstücks zurückzuführende Bedarf sei zur Zeit der Bestellung der Dienstbarkeit nicht voraussehbar gewesen. In der Eintragungsbewilligung, die in einer von ihr vorgelegten Abschrift richtig wiedergegeben sei, habe es u.a. geheißen:

Er (der sogenannte Auffahrtsweg über das Grundstück der Klägerin) soll für alle diese an der Nutzung Beteiligten Grundstücke für alle Zeit als freier, unentgeltlicher und unbeschränkter Zufahrtsweg dienen, so daß jede beliebige Person, welche nach einem der herrschenden Grundstücke gelangen oder dasselbe verlassen will, berechtigt sein soll, diesen Auffahrtsweg zu jedem beliebigen Zweck, in jeder beliebigen Art und Weise, insbesondere mit Fuhrwerk jeglicher Art, mit Karren, Schlitten usw. sowie zu jeder beliebigen Zeit und Stunde nach jeder Richtung hin frei und ungehindert zu benutzen. Doch darf der Auffahrtsweg nicht als öffentlicher Ein- und Ausgang seitens der Wirtschaftsgäste des Etablissements "E [REDACTED]" benutzt werden ...

Von dem Lokal "E [REDACTED]" abgesehen habe sich - wie der Beklagte nicht bestreitet - zur Zeit der Bestellung der Grunddienstbarkeit kein Gewerbebetrieb auf den herrschenden Grundstücken befunden. Nur hinsichtlich dieses Lokals sei damals eine Art öffentlicher Verkehr durch die Durchfahrt in Betracht gekommen. Durch den Ausschluß der Benutzung der Durchfahrt durch die Gäste dieses Lokals sei der Wille zur Beschränkung des Wegerechts klar zum Ausdruck gekommen. Die Durchfahrt sei lediglich zwecks Versorgung des dem Inhaber des "E [REDACTED]" gehörenden Wohn- und Wirtschaftsgebäudes benutzt worden.

Durch die Verpachtung, so führt die Klägerin weiter aus, habe der Beklagte die Störung veranlaßt

und sei deshalb selbst als Störer anzusehen. Als Verpächter könne er verhindern, daß die Firma M [REDACTED] über die Grenzen der Grunddienstbarkeit hinausgehe. Störer sei er aber auch dann, wenn er der Firma M [REDACTED] das Grundstück zu einem Gebrauch verpachtet habe, der die Störungen zur Folge habe.

Der Beklagte hat seinen Antrag auf Klageabweisung wie folgt begründet: Die mit der Klage bekämpfte Art der Nutzung des Wegerechts halte sich im Rahmen der Grunddienstbarkeit. In der Berufungsinstanz hat der Beklagte bestritten, daß das von der Klägerin als Abschrift der Eintragungsbewilligung vorgelegte Schriftstück deren Inhalt richtig wiedergebe, und zwar insbesondere hinsichtlich des Ausschlusses der Nutzung der Durchfahrt seitens der Gäste des Lokals "E [REDACTED]". Wenn die Eintragungsbewilligung, so trägt der Beklagte weiter vor, diese Einschränkung aber wirklich enthalten habe, so nur deshalb, weil das Lokal "E [REDACTED]" keinen guten Ruf gehabt habe und die Gefahr einer Belästigung durch seine Gäste bestanden habe. Die Klägerin und ihre Mieter würden durch die zu dem Parkplatz fahrenden und die ihn verlassenden Kraftfahrzeuge nicht erheblich gestört. Zudem benutze auch die Firma F [REDACTED], die unstreitig auf einem der anderen herrschenden Grundstücke eine Autoreparaturwerkstätte betreibt, die Durchfahrt auf ähnliche Weise wie die Firma M [REDACTED]. Die Klägerin habe im übrigen beim Erwerb des Grundstücks gewußt, mit welcher Art der Benutzung der Durchfahrt sie zu rechnen habe; denn die Stadt K [REDACTED] habe in ihrem maßgeblichen Durchführungsplan das Pachtgrundstück zur Behebung der wachsenden Verkehrsnot schon vorher für die Errichtung einer Großgarage

in Aussicht genommen. Die Errichtung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge liege auch im öffentlichen Interesse. Davon abgesehen aber müsse die Klägerin sich an die Firma M■■■■■, nicht an ihn wenden; denn er habe die Störungen nicht veranlaßt und sei aus tatsächlichen wie rechtlichen Gründen nicht in der Lage, die Durchfahrt für die Kunden des Kaufhauses M■■■■■ zu sperren.

Das Landgericht hat dem Hauptklageantrag stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist - abgesehen von der Streichung der im Urteil des Landgerichts enthaltenen Worte "bei Vermeidung einer in jedem Falle der Zuwiderhandlung festzusetzenden Geld- oder Haftstrafe" - erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter, während die Klägerin um Zurückweisung des Rechtsmittels bittet.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Klägerin mit dem Hauptantrag als Grundstückseigentümerin Beseitigung einer Beeinträchtigung ihres Eigentums verlange, § 1004 BGB. Der über ihr Grundstück führende Kraftfahrzeugverkehr zwischen der P■■■■■-straße und dem Parkplatz stelle eine solche Beeinträchtigung dar. Die Klägerin brauche diese Beeinträchtigung nur dann zu dulden, wenn die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit nach Inhalt und Umfang das Befahren mit Fahrzeugen der Kunden

der Firma M[REDACTED] decke; schuldrechtliche Verträge und andere Rechtsgründe schieden aus.

Das Wegerecht, so führt das Berufungsgericht weiter aus, sei für den jeweiligen Eigentümer eines der herrschenden Grundstücke am 10. März 1899 noch zur Zeit der Geltung des gemeinen Rechts vertraglich bestellt und außerdem in das Grundbuch eingetragen worden. Es sei beim Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit dem aus den bisherigen Gesetzen sich ergebenden Inhalt und Rang bestehen geblieben, Art. 184 EGBGB. In Kiel habe bis 1900 als Hauptrecht das Sachsenrecht bzw. Lübsche Recht und subsidiär das Gemeine Recht gegolten (Kähler, Das Schleswig-Holsteinische Landesrecht, 2. Aufl. 1923 S. 231; vgl. dort auch S. 17 und 18). Einer näheren Erörterung der Grundsätze, die in diesen Rechten über den Inhalt von Servituten entwickelt worden seien, bedürfe es nicht, weil die Eintragungsbewilligung vom 10. März 1899 Inhalt, Art und Umfang des Wegerechts, das der damalige Eigentümer des dienenden Grundstücks dem damaligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks vertraglich eingeräumt habe, im einzelnen regelt.

In diesen Ausführungen tritt kein Rechtsirrtum zutage (zur Begründung von Servituten im Gemeinen Recht durch bloßen Vertrag vgl. auch Dernburg, Pandekten, 5. Aufl. Band I S. 589 und 621; vgl. ferner Wolff/Raiser, Sachenrecht, 10. Bearbeitung 1957 § 111 I S. 451). Sie werden auch von der Revision - von der noch zu erörternden Feststellung des Inhalts der Eintragungsbewilligung durch das Berufungsgericht abgesehen - nicht angegriffen.

II.

1.) Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die von der Klägerin vorgelegte Abschrift den Inhalt der - vertraglich vereinbarten - Eintragungsbewilligung richtig wiedergebe. Es führt dazu aus: Viel spreche dafür, daß der Beklagte im ersten Rechtszug den von der Klägerin vorgetragenen Inhalt der Eintragungsbewilligung zugestanden habe; ein solches Geständnis sei dann auch für die Berufungsinstanz maßgebend, da die Voraussetzungen eines Widerrufs nach § 290 ZPO nicht gegeben seien. Die Frage eines gerichtlichen Geständnisses könne jedoch offen bleiben. Denn einmal könne der Beklagte sich nicht darauf beschränken, den von der Klägerin behaupteten Inhalt der im Jahre 1899 getroffenen Vereinbarungen zu bestreiten; vielmehr müsse er gegenüber der Abwehrklage aus § 1004 BGB die Voraussetzungen einer Duldungspflicht der Klägerin behaupten und beweisen (BGB-RGRK, 11. Aufl. § 1004 Anm. 58; Staudinger/Berg, BGB 11. Aufl. § 1004 Randnr. 31 und 44). Zum anderen stellt das Berufungsgericht mit näherer Begründung fest, es sei von der Richtigkeit der Abschrift überzeugt.

2.) Die Revision greift diese Ausführungen an.

a) Sie meint, da der Beklagte sein Grundstück erst nach dem Verlust der Grundakten erworben habe, aus eigener Wahrnehmung mithin nichts über die Richtigkeit der Abschrift sagen könne und diese Möglichkeit für sich auch nicht in Anspruch genommen habe, liege kein Geständnis vor.

Diese Rüge geht ins Leere, da das Berufungsgericht die Frage eines Geständnisses zwar erörtert, sie aber letzten Endes offen gelassen hat. Im Übrigen kann eine Prozeßpartei entgegen der Ansicht der Revision auch solche Tatsachen, die außerhalb ihrer Wahrnehmungsmöglichkeiten liegen, im Sinne der §§ 288, 290 ZPO zugestehen. Etwas anderes ist auch den von der Revision angeführten, in NJW 1962, S. 1390 und 1395 veröffentlichten Urteilen des Bundesgerichtshofs nicht zu entnehmen.

b) Die Revision wendet sich weiter gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts über die Beweislast. Sie macht geltend, der Beklagte habe zwar die Beweislast hinsichtlich des Wortlauts des Wegerechts. Den Inhalt des Rechts habe das Berufungsgericht dann aber durch Auslegung der erwiesenen Tatsachen zu ermitteln. Nach dem Verlust der Eintragungsbewilligung sei der Inhalt der Grunddienstbarkeit allein an Hand der vorhandenen Eintragung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten zu ermitteln. Eine E i n - s c h r ä n k u n g des aus der Grundbucheintragung sich ergebenden Rechts müsse nach allgemeinen Regeln die Klägerin beweisen.

Diesem Revisionsangriff ist der Erfolg schon deshalb zu versagen, weil die Entscheidung des Berufungsgerichts nicht darauf beruht, daß es den Beklagten hinsichtlich des Inhalts des Wegerechts als beweispflichtig angesehen hat. Da das Berufungsgericht nämlich rechtlich unangreifbar festgestellt hat, daß der Inhalt des von der Klägerin vorgelegten Schriftstücks der Eintragungsbewilligung vom 10. März 1899 entspricht, kam es auf die Frage der Beweislast nicht

mehr an. Davon abgesehen tritt in den Ausführungen des Berufungsgerichts über die Beweislast des Beklagten kein Rechtsirrtum zutage. Wäre der Inhalt der Eintragungsbewilligung, auf die in der Grundbucheintragung verwiesen wird, nicht mehr festzustellen gewesen, so hätte dies keinerlei Einschränkung der Darlegungs- und Beweislast des Beklagten zur Folge gehabt.

III.

1.) Das Berufungsgericht legt in seinen Ausführungen über Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeit zunächst im einzelnen dar, daß der Auffahrtsweg nach der - dem Vertrag zwischen den ursprünglich Beteiligten entsprechenden - Eintragungsbewilligung vom 10. März 1899 dem belasteten Grundstück selbst, vier weiteren - damals ebenfalls dem Eigentümer des belasteten Grundstücks gehörenden - Grundstücken und dem Grundstück, von dem das jetzt dem Beklagten gehörende Grundstück abgetrennt worden ist, als Zufahrt habe dienen sollen. Nach der - oben beim Vortrag der Klägerin wiedergegebenen - Regelung über die Benutzung der Zufahrt sehe die Eintragungsbewilligung sodann vor, daß die jeweiligen Besitzer der sechs beteiligten Grundstücke - in bestimmtem Turnus wechselnd - für die Reinigung des Auffahrtswegs zu sorgen, über etwa notwendig werdende Reparaturen Beschluß zu fassen und die Kosten zu gleichen Teilen zu tragen hätten. Die Vereinbarung ergebe, daß man von einem etwa gleichen Bedürfnis aller beteiligten Grundstücke ausgegangen sei und daß von einer nennenswert gesteigerten Benutzung des Wegs zu gewerblichen Zwecken nicht die Rede gewesen sei. Hinsichtlich des einzigen damals bestehenden Ge-

werbebetriebs, nämlich des Lokals "E [REDACTED]", sei die wesentliche Einschränkung gemacht worden, daß der Auffahrtsweg "nicht als öffentlicher Ein- und Ausgang seitens der Wirtschaftsgäste" dienen dürfe.

Infolge der Einrichtung des Parkplatzes sei dies, fährt das Berufungsgericht fort, völlig anders geworden. Zwar müsse bei Bestimmung des Umfangs einer Grunddienstbarkeit der technischen Entwicklung Rechnung getragen werden. In der Regel müsse der Eigentümer des dienenden Grundstücks eine auf die normale Entwicklung des Kraftfahrzeugverkehrs und veränderte wirtschaftliche Verhältnisse zurückzuführende Verkehrssteigerung dulden, wobei das jeweilige Bedürfnis des herrschenden Grundstücks maßgebend sei (BGH NJW 1959, 2059; NJW 1960, 673, BB 1962, 817). Die in dieser Hinsicht für eine Grunddienstbarkeit nach §§ 1018 ff BGB geltenden Grundsätze könnten unbedenklich auch auf gemeinrechtliche Servituten angewandt werden, deren Inhalt sich nach altem Recht richte. Gehe man davon aus, so spreche für den Standpunkt des Beklagten die weite Fassung der Eintragungsbewilligung sowie die Lage der Grundstücke im Stadtkern von K [REDACTED]; eine Vermietung an mehrere Mieter, die Errichtung zusätzlicher Wohnhäuser und auch kleinerer Gewerbebetriebe hätten deshalb schon zur Zeit der Bestellung der Grunddienstbarkeit in Rechnung gestellt werden müssen, und selbst eine nicht unerhebliche Steigerung des Verkehrs müsse deshalb von der Klägerin hingenommen werden.

Alles dies aber, so führt das Berufungsgericht weiter aus, gelte nicht, soweit der gesteigerte Bedarf des herrschenden Grundstücks auf eine bei Bestellung der Dienstbarkeit nicht voraussehbare oder

willkürliche Änderung der Benutzungsart zurückzuführen sei. Die hierdurch verursachte erhöhte Inanspruchnahme brauche der Eigentümer des dienenden Grundstücks nicht zu dulden (BGH NJW 1959, 2059; BB 1962, 817). Eine solche Änderung der Benutzungsart liege hier vor. Das jetzt dem Beklagten gehörende Grundstück sei unter Teilung eines der herrschenden Grundstücke abgetrennt und als Parkplatz eingerichtet worden. Es nehme nun eine große Zahl von Kraftfahrzeugen auf, die ständig wechselnd hin und zurück über das dienende Grundstück führen. Das Abstellen der Fahrzeuge diene auch nicht dem Zweck eines der anderen herrschenden Grundstücke, sondern dem außerhalb dieses Bereichs liegenden Kaufhaus M[REDACTED]. Kennzeichnend sei der Wortlaut des Pachtvertrags, der die Firma M[REDACTED] ermächtige, auf dem Grundstück des Beklagten Garagen zu errichten, Parkplätze für Kraftfahrzeuge aller Art und für Fahrräder sowie Bodenbefestigungen und Fahrbahnen für diese Parkplätze anzulegen. Der Umfang des Betriebs ergebe sich aus der vom Landgericht vorgenommenen Ortsbesichtigung und den von der Klägerin vorgelegten Fotos sowie daraus, daß der Beklagte einen monatlichen Pachtzins von 2 000 DM erhalte, während die Grunddienstbarkeit bei ihrer Bestellung als unentgeltlicher Zufahrtsweg eingeräumt worden sei. Eine so geartete Benutzung der Zufahrt über das Grundstück der Klägerin sei mit dem Inhalt der Grunddienstbarkeit, wie sie bestellt worden sei und in der Eintragungsbewilligung ihren für jedermann erkennbaren Inhalt gefunden habe, nicht zu vereinbaren.

Das Berufungsgericht hält auch die Hinweise des Beklagten auf ein allgemeines öffentliches Interesse

an der Anlegung von Parkplätzen sowie auf einen Durchführungsplan der Stadt K[REDACTED] nicht für durchschlagend. Es führt dazu aus, es gehe hier nicht um Beeinträchtigungen, die durch einen Gebrauch eines Grundstücks für einen im Dienst der Allgemeinheit geführten, behördlich genehmigten Betrieb verursacht würden. Der Parkplatz diene vielmehr lediglich den privaten Geschäftsbelangen des Kaufhauses M[REDACTED] und des Beklagten. Vor allem aber könne ein allgemeines öffentliches Interesse an Parkplätzen nicht zur Folge haben, daß die privatrechtliche Grunddienstbarkeit entsprechend ausgedehnt werde und die Klägerin ihr Grundstück ohne Entschädigung für die Durchfahrt zur Verfügung stellen müsse. Was schließlich die zusätzliche Benutzung der Durchfahrt durch eine Reparaturwerkstatt angehe, so könne jedenfalls der Beklagte daraus keine Rechte herleiten. Einem Störer im Sinne des § 1004 BGB komme das Vorhandensein weiterer Störer nicht zugute.

2.) Die Revision rügt, die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der Eintragungsbewilligung - deren Übereinstimmung mit der Abschrift hier unterstellt - sei nicht zwingend. Das Berufungsgericht habe übersehen, daß den Eigentümern der herrschenden Grundstücke durch die sehr weite Fassung der Eintragungsbewilligung ein völlig unbeschränktes Wegerecht habe eingeräumt werden sollen. Wenn der Auffahrtsweg nicht als öffentlicher Ein- und Ausgang seitens der Gäste des Lokals "E[REDACTED]" habe benutzt werden dürfen, so liege es nahe, darin eine Ausnahmeregelung zu sehen. Es sei daraus zu schließen, daß den Berechtigten im übrigen ein möglichst umfassendes

Wegerecht habe gewährt werden und der allgemeinen Entwicklung des Verkehrs sowie der wechselnden wirtschaftlichen Nutzung der herrschenden Grundstücke habe Rechnung getragen werden sollen, zumal wenn sie - wie hier - öffentlichen Belangen dienten. Zu dieser Auffassung habe jedenfalls jeder Erwerber eines herrschenden Grundstücks auf Grund des Wortlauts der Grundbucheintragung und der Eintragungsbewilligung gelangen müssen.

3.) Mit diesen Rügen kann die Revision auch dann keinen Erfolg haben, wenn man davon ausgeht, daß der Vertrag in der Revisionsinstanz im Hinblick darauf, daß er in der im Grundbuch erwähnten Eintragungsbewilligung vom 10. März 1899 seinen Niederschlag gefunden hat, wie eine Grundbucheintragung (BGHZ 13, 133, 134; Urt. des Senats vom 7. Januar 1966 - V ZR 94/65 - WM 1966 S. 343 mit weiteren Nachweisen) selbständig zu würdigen und frei auszulegen ist. Die Auslegung, die das Berufungsgericht vorgenommen hat, steht mit der Rechtsprechung des Senats (vgl. dazu außer den vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen auch das zuletzt genannte Urteil des Senats) im Einklang. Der Senat schließt sich dieser Auslegung an. Das Berufungsgericht hat die von der Revision in den Vordergrund gerückte weite Fassung der Eintragungsbewilligung nicht übersehen, sondern ist im Gegenteil gerade von ihr ausgegangen. Es hat aber weiter dem Zusammenhang der einzelnen Teile der Vereinbarung zutreffend entnommen, daß die unentgeltlich eingeräumte Grunddienstbarkeit trotz des weitreichenden Wortlauts nicht uneingeschränkt jedwede Steigerung des Durchfahrtverkehrs decke und daß die Klägerin insbesondere nicht eine erhöhte Inanspruch-

nahme zu dulden brauche, die durch eine zur Zeit der Bestellung der Dienstbarkeit nicht voraussehbare und willkürliche Änderung der Benutzungsart des herrschenden Grundstücks verursacht sei. Richtig ist auch, daß die Anlage eines Parkplatzes für die Kunden eines Kaufhauses infolge des dadurch verursachten erheblich gesteigerten Verkehrs über das Grundstück der Klägerin eine solche nicht voraussehbare und willkürliche Änderung der Benutzungsart darstellt. Ebenfalls mit zutreffenden Erwägungen hat das Berufungsgericht aus einem allgemeinen öffentlichen Interesse an der Schaffung von Parkmöglichkeiten hier nicht auf eine Ausweitung der Grunddienstbarkeit einseitig zu Lasten der Klägerin geschlossen (vgl. dazu auch die Entscheidung des Senats NJW 1959, 2013). Mit Recht hat es auch unberücksichtigt gelassen, ob ein Besitzer eines anderen herrschenden Grundstücks ebenfalls die Grenzen der Grunddienstbarkeit überschreitet (BGB-RGRK, 11. Aufl. § 1004 Anm. 30; Staudinger/Berg, BGB 11. Aufl. § 1004 Randnr. 24; RG LZ 1918, 213).

IV.

1.) Das Berufungsgericht bejaht die Frage, ob die Klägerin von dem Beklagten und nicht etwa nur von der Firma M. oder deren Kunden die Beseitigung der Störung verlangen könne, auf Grund folgender Erwägungen: Störer sei außer demjenigen, der die störende Einwirkung unmittelbar hervorbringe, auch derjenige, durch dessen Willensbetätigung die Beeinträchtigung adäquat veranlaßt und aufrecht erhalten werde (Staudinger/Berg, BGB 11. Aufl. § 1004 Randnr. 28; BGB-RGRK, 11. Aufl. § 1004 Anm. 35). Diese Voraussetzungen

seien bei dem Beklagten gegeben, da er der Firma M [REDACTED] in dem Pachtvertrag gerade diejenigen Handlungen erlaubt habe, die die Störung des Eigentums der Klägerin bedeuteten. Er sei mithin Störer, und zwar der maßgebliche Störer.

Der Bundesgerichtshof habe zwar, so führt das Berufungsgericht weiter aus, in den Entscheidungen NJW 1959, 2013 und NJW 1960, 2335 darauf abgestellt, daß der mittelbare Veranlasser einer unmittelbar von einem Dritten ausgehenden Störung auch rechtlich die Möglichkeit gehabt habe, die Einwirkungen zu verhindern; die Frage der Passivlegitimation des mittelbaren Veranlassers sei in der erstgenannten Entscheidung offen gelassen für den Fall, daß er dem Dritten - seinem Pächter - die Störung ausdrücklich und unwiderruflich gestattet habe. Jedenfalls in einem Fall wie dem vorliegenden sei der mittelbare Veranlasser verpflichtet, die durch seine Willensbetätigung geschaffene Störung zu beseitigen. Zwar habe der Beklagte der Firma M [REDACTED] in dem Pachtvertrag die freie und ungehinderte Zufahrt und Abfahrt für Fahrzeuge jeder Art von und zu der P [REDACTED] - straße garantiert. Stünden deshalb die Unmöglichkeit oder das Unvermögen zur Leistung fest, dann sei die Klage auf Erfüllung abzuweisen, da ein Urteil auf eine Leistung, deren Unmöglichkeit feststehe, widersinnig sei. So lägen die Dinge hier aber nicht: Die Unmöglichkeit der Beseitigung stehe nicht fest. Es sei nicht auszuschließen, daß die Firma M [REDACTED] sich zu einer Änderung oder Lösung des Pachtvertrages bereit fände, zumal da sie mit einer gegen sie als Störerin gerichteten Klage rechnen müsse. Ebenso wenig sei die Möglichkeit auszuschließen, daß der Beklagte sich auch gegen den Willen der Pächterin von dem Pachtvertrag

lösen könne, nämlich wenn etwa beide Vertragspartner des Pachtvertrages rechtsirrig davon ausgegangen sein sollten, die Grunddienstbarkeit decke den Verkehr, und ohne diesen Irrtum den Vertrag nicht so geschlossen hätten. Einer weiteren Klärung dieser Frage bedürfe es jedoch nicht, da der Beklagte eine etwaige Unmöglichkeit zu vertreten habe. Denn er habe sich durch den Pachtvertrag gebunden, ohne auch nur den Wortlaut der Eintragungsbewilligung zu kennen. Jedenfalls müsse die Klägerin in die Lage versetzt werden, die Möglichkeit der Erfüllung im Wege der Zwangsvollstreckung zu prüfen und auf das Interesse zu klagen (§ 893 ZPO), wenn die von dem Beklagten geforderte Handlung ausschließlich in seinem Willen stehe (§ 888 ZPO).

2.) Die Revision macht demgegenüber geltend, der Beklagte könne schon deshalb nicht als Störer in Anspruch genommen werden, weil er sich der Firma M. gegenüber des Rechts begeben habe, ihr die umstrittene Nutzung zu verbieten. Die Erwägungen des Berufungsgerichts, nach denen der Beklagte die Störung vielleicht doch beseitigen könne, entbehrten der sachlichen Grundlage. Der Beklagte habe die Unmöglichkeit auch nicht zu vertreten; denn da die Grundakten verbrannt seien, gereiche es ihm nicht zum Vorwurf, daß er den Pachtvertrag ohne Kenntnis des Wortlauts der Eintragungsbewilligung abgeschlossen habe. Das Berufungsgericht habe nicht die Möglichkeit einer hinreichenden Unterrichtung festgestellt. Zudem habe er auch bei Kenntnis des Inhalts der Eintragungsbewilligung davon ausgehen können, daß er in der Benutzung des belasteten Grundstücks als Weg nicht beschränkt sei. Überdies hätten vor Abschluß des Pachtvertrages mehrere Rechtsanwälte seine Frage, ob eine Beschränkung des Wegerechts bestehe,

verneint. Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht diese in der Aussage des Beklagten bei seiner gerichtlichen Vernehmung enthaltene Behauptung nicht berücksichtigt und damit gegen § 286 ZPO verstoßen habe.

3. Auch dieser Revisionsangriff geht fehl.

Die Frage, inwieweit sich ein auf § 1004 BGB gestützter Anspruch auf die Beseitigung von Störungen, die unmittelbar von dem Mieter oder Pächter eines Grundstücks ausgehen, auch gegen den Vermieter oder Verpächter richtet, ist umstritten. Das Reichsgericht hatte den Grundsatz entwickelt, daß der Eigentümer eines Grundstücks für Störungshandlungen seines Mieters verantwortlich gemacht werden kann, wenn er sein Grundstück dem Mieter mit der Erlaubnis zu jenen Handlungen überlassen hat oder wenn er es unterläßt, den Mieter von dem nach dem Mietvertrag unerlaubten, fremdes Eigentum beeinträchtigenden Gebrauch der Mietsache abzuhalten (RGZ 134, 231, 234; 47, 162, 163; 97, 25, 26; 159, 129, 136; ebenso BGB-RGRK, 11. Aufl. § 1004 Anm. 35; Staudinger/Berg, BGB 11. Aufl. § 1004 Randnr. 28; Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Bearbeitung S. 349 Fußn. 11; Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 1004 Randnr. 371). Diese Auffassung wird im Schrifttum zum Teil als zu weitgehend abgelehnt; die gegen sie vorgebrachten Bedenken richten sich in ihrem Kern vor allem dagegen, daß auch der Vermieter, der die von seinem Mieter ausgehenden Störungen nur duldet, ohne darüber hinaus zu ihrem Zustandekommen beigetragen zu haben, als Störer angesehen wird (vgl. dazu Planck/Brodmann, BGB 5. Aufl. § 1004 Anm. 3; Schlegelberger/Vogels, BGB 1939 § 1004 Randnr. 18; Westermann, Sachenrecht 5. Aufl. § 36 II 2). Um Fragen dieser Art geht es indessen im vorliegen-

den Fall nicht; denn der Beklagte hat es nicht etwa nur passiv hingenommen, daß die Firma M. auf seinem Grundstück einen Parkplatz mit den für das Grundstück der Klägerin daraus sich ergebenden Folgen angelegt hat, sondern er hat ihr gegen ein nicht unbeträchtliches Entgelt die Anlage ausdrücklich gestattet und ihr darüber hinaus die freie und ungehinderte Zufahrt von und zu der Preußerstraße garantiert. Wer auf solche Weise als Verpächter an der Entstehung einer Störung - durch das Festhalten an dem Pachtvertrag überdies auch an ihrer Aufrechterhaltung - mitwirkt, kann grundsätzlich auf die Beseitigung der Störung in Anspruch genommen werden.

Dieser Anspruch der Klägerin scheitert hier auch nicht an den seitens des Beklagten in dem Pachtvertrag übernommenen Verpflichtungen gegenüber der Firma M. Der erkennende Senat hat zwar in der Entscheidung NJW 1959, 2013 dahingestellt sein lassen, ob der Eigentümer eines Grundstücks auch dann für einen auf § 1004 BGB gestützten Klageanspruch passiv legitimiert ist, wenn er dem Nutzungsberechtigten die Störung ausdrücklich und unwiderruflich gestattet hat. Auch in der vom Berufungsgericht weiter zitierten Entscheidung des Senats NJW 1960, 2335 ist diese Frage nicht abschließend beantwortet. In seinem Urteil vom 7. Januar 1966 - V ZR 94/65 - (WM 1966, 343) hat der Senat dann aber klargestellt, daß der Anspruch auf Beseitigung von Störungen nicht schlechthin an entgegenstehenden vertraglichen Pflichten des Störers gegenüber Dritten scheitert, wobei es allerdings in jenem Fall für die Beseitigung der Störung nicht auf die unmittelbare Mitwirkung des Dritten ankam.

Auch in einem Fall der vorliegenden Art stehen die fraglichen Bindungen des Beklagten zu einem Dritten, nämlich der Firma M■■■■, seiner Inanspruchnahme auf Beseitigung der durch ihn mitverursachten Störung nicht entgegen. Wie die Rechtslage zu beurteilen wäre, wenn feststünde, daß der Beklagte zur Beseitigung der Störung nicht in der Lage wäre, bedarf nicht der Entscheidung, da ein solcher Fall hier nicht vorliegt. Zwar wäre dem Beklagten nicht anzurathen, den Parkplatz völlig - oder jedenfalls für die Besucher des Kaufhauses M■■■■ - zu sperren und sich dadurch einer Klage der Firma M■■■■ auf Beseitigung der Störung ihres Besitzes auszusetzen. Nach den rechtlich unangreifbaren Feststellungen des Berufungsgerichts ist aber auch nicht davon auszugehen, daß der Beklagte etwa nur auf diese Weise die den Gegenstand dieses Rechtsstreits bildende Störung beseitigen könnte. Es bleibt danach vielmehr durchaus offen, ob der Beklagte nicht, sei es durch Verhandlungen mit der Firma M■■■■, sei es auch einseitig eine Anpassung oder notfalls auch Lösung des mit dieser Firma geschlossenen Pachtvertrags erreichen kann. Dabei kommen auch Rückwirkungen des Ausgangs des vorliegenden Rechtsstreits auf jenes Vertragsverhältnis in Betracht. Das Berufungsgericht hätte zusätzlich zu seinen in diesem Zusammenhang angestellten unangreifbaren Erwägungen auch darauf hinweisen können, daß der Beklagte durch die Streitverkündung an die Firma M■■■■ auch selbst zu erkennen gegeben hat, daß er mit solchen Rückwirkungen rechnet. Im übrigen könnte der in § 12 Abs. 1 Satz 2 des Pachtvertrags enthaltene Vorbehalt ("die Benutzung der Einfahrt an der B■■■■straße durch die Pächterin bleibt einer späteren Regelung vorbehalten, da die endgültige Planung noch nicht abgeschlossen ist") darauf hindeuten, daß außer der Zufahrt über das Grundstück der Klägerin

auch noch andere Zufahrten zu dem Parkplatz in Betracht kommen könnten.

4.) Der Beklagte wird hiernach alle ihm zumutbaren Schritte ergreifen müssen, um den Anspruch der Klägerin zu entsprechen. Ob der Klägerin, wenn diese Schritte erfolglos bleiben sollten, gegen den Beklagten ein Schadensersatzanspruch zusteht, bedarf in diesem Prozeß nicht der Entscheidung. Die Angriffe, die die Revision gegen die in dieser Richtung angestellten Erwägungen des Berufungsgerichts richtet, gehen daher ins Leere.

V.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum nach Nachteil des Beklagten erkennen läßt, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Hill