

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 1028, 1090

Das Erlöschen einer Dienstbarkeit wegen Verjährung des Störungsbeseitigungsanspruchs setzt voraus, daß die Störung dreißig Jahre lang von ein und derselben Anlage ausgegangen ist.

BGB §§ 1020, 1090, 242 Bb

War die Bestellung einer Dienstbarkeit (hier: Verbot gewerblicher Betriebe zugunsten der Stadt) städteplanerisch motiviert, so werden Bestand, Inhalt und Ausübbarkeit des Rechts durch eine Veränderung der öffentlichrechtlichen Zweckbestimmung des Geländes (Umzonung vom reinen zum allgemeinen Wohngebiet) für sich allein noch nicht berührt.

BGH, Urt. v. 7. April 1967 - V ZR 14/65 - OLG Frankfurt
LG Frankfurt

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_14/65

URTEIL

Verkündet am

7. April 1967
H i r t h ,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Elisabeth B geb. F
in Fr ,

Beklagten und Revisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

gegen

die Stadt F r , vertreten
durch den Magistrat - Bauverwaltung - ,

Klägerin und Revisionsbe-
klagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr.
und Dr.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. April 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 17. Dezember 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das Hausgrundstück St. allee in Fr
(M) gehört zu je 1/2 Miteigentum der Beklagten und der Erbgemeinschaft auf Ableben ihres Ehemanns, an welcher die Beklagte beteiligt ist. Das Grundstück ist wie zahlreiche Grundstücke der Umgebung seit 1910 mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der klagenden Stadt belastet. Das Recht ist im Grundbuch als Bau- und Benutzungsbeschränkung und in der dort in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung u.a. wie folgt bezeichnet:

"Läden, Lagerräume, Wirtschaften und andere gewerbliche Betriebe dürfen nicht eingerichtet werden."

Die Beklagte hat Räume des Hauses an die Firma R -
E , US-Vertretung für Feinwerkzeuge, vermietet, die in



den Erdgeschoßräumen Bürotätigkeiten ausüben läßt und in den Kellerräumen ein kleineres Lager für Kleinteile unterhält.

Mit der Klage begehrt die Klägerin Verurteilung zur Unterlassung der Nutzung des Grundstücks zu gewerblichen Zwecken.

Die Beklagte beruft sich demgegenüber auf strukturelle Umwandlung und bauplanerische Umzonung jener Gegend zu einem allgemeinen Wohngebiet sowie auf langjährige Duldung der weitgehenden gewerblichen Nutzung.

Das Landgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter; die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Oberlandesgericht bejaht den gewerblichen Charakter der Raumnutzung und die Störereigenschaft der Beklagten. Es verneint ein Erlöschen der Dienstbarkeit durch Anspruchsverjährung oder Ausübungsverzicht, sowie das Gegenstandsloswerden des Rechts und einen Rechtsmißbrauch der Klägerin.

Die Angriffe der Revision hiergegen haben keinen Erfolg.

I.

Verfahrensrechtlich hält die Revision deshalb, weil Eigentümer des dienenden Grundstücks eine Erbengemeinschaft ist, einen Fall von notwendiger Streitgenossenschaft (§ 62 ZPO) für gegeben und deshalb die Klage gegen die Beklagte als einzelne Gesamthänderin für unzulässig.

Aber abgesehen davon, daß auch Ansprüche, deren Schuldner eine Gesamthand ist, nicht in jedem Fall gegen alle Gesamthänder gleichzeitig geführt werden müssen (vgl. RGZ 68, 221; BGH Urteil vom 8. Juni 1962 - V ZR 171/61, NJW 1962, 1722 = LM ZPO § 62 Nr. 10; Rosenberg, Lehrbuch des deutschen Zivilprozeßrechts 9. Aufl. § 95 II 2 b; die Entscheidung Köln OLG 18, 149 ist insoweit überholt), richtet sich der hier eingeklagte Anspruch nicht gegen die Gesamthand als solche, sondern gegen einen Gesamthänder persönlich. Entgegen der Meinung der Revision ist nach dem Klagantrag rechtskraftfähig zu entscheiden nicht über den Bestand der Dienstbarkeit selbst, sondern über einen wenn auch aus ihr abgeleiteten Beseitigungsanspruch, der sich seinem Wesen nach nicht gegen den Eigentümer des dienenden Grundstücks und damit gegen die Gesamthand, sondern gegen den jeweiligen Störer richtet (§§ 1090 Abs. 2, 1027, 1004 BGB). Der Bestand der Dienstbarkeit ist nicht Streitgegenstand, sondern bloße Vorfrage, und diese begründet keine notwendige Streitgenossenschaft (Rosenberg aaO § 95 II 1 Anfang und d).

II.

1. In sachlich-rechtlicher Hinsicht wird die Annahme, daß die Beklagte Störerin und damit passiv-legitimiert ist, von der Revision nicht bemängelt. Sie scheitert auch nicht

darán, daß die Beklagte die dienstbarkeitswidrige Raumnutzung nicht selbst vornimmt, sondern durch einen Mieter vornehmen läßt; denn es ist nicht dargetan, daß der Beklagten eine Unterbindung jener Nutzung nicht möglich wäre (vgl. Senatsurteil vom 11. November 1966 - V ZR 191/63).

2. Die vom Berufungsgericht bejahte Frage, ob die auf dem dienenden Grundstück ausgeübte Bürotätigkeit einen gewerblichen Betrieb im Sinne der Dienstbarkeit und daher eine Beeinträchtigung dieses Rechts darstellt, wird von der Revision offengelassen. Sie kann auch offen bleiben. Denn Klagantrag und Urteil haben das Verbot der Nutzung zu gewerblichen Zwecken nur in dieser allgemeinen Umschreibung zum Gegenstand, ohne daß die Bürotätigkeit als eine solche Betätigung bezeichnet wird. Die Entscheidung dieser Frage muß daher gegebenenfalls dem Vollstreckungs-Verfahren überlassen bleiben. Die allgemeine Fassung des Klaggegenstands begründet andererseits keine Bedenken hinsichtlich des Rechtsschutzbedürfnisses der Klägerin, weil die Räume nicht nur als Büro, sondern zum Teil (Kellergeschoß) auch als Lager-raum benutzt werden und dies unzweifelhaft gegen den Inhalt der Dienstbarkeit verstößt.

3. Auch ein Untergang der Dienstbarkeit oder die Unzulässigkeit ihrer Ausübung wird vom Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision ohne Rechtsirrtum verneint.

a) Für eine rechtsgeschäftliche Aufhebung fehlt es schon am erforderlichen Grundbucheintrag (§ 875 BGB).

b) Ein Erlöschen der Dienstbarkeit wegen Verjährung des Störungsbeseitigungsanspruchs (§§ 1090 Abs. 2, 1028 Abs. 1

Satz 2 BGB) wird vom Oberlandesgericht deshalb verneint, weil seit Einrichtung des Gewerbebetriebs des derzeitigen Mieters noch keine dreißig Jahre verstrichen seien. Die Revision macht geltend, das Grundstück sei schon 1930 als Hotelgrundstück (Pension T .) und seitdem ununterbrochen gewerblich genutzt worden. Die hierzu erhobenen Revisionsrügen sind unbegründet.

Allerdings setzt jene Anspruchsverjährung materiell-rechtlich nicht voraus, daß die Störung stets durch einen und denselben Gewerbebetrieb erfolgt ist. Aber die Störung muß dreißig Jahre lang von ein und derselben Anlage ausgegangen sein. Denn nur dann handelt es sich um einen einzigen Störungsbeseitigungsanspruch, bei dem die Verjährungsfrist laufen kann. Ist dagegen nach Wegfall der einen störenden Anlage eine andere errichtet worden, so ist ein neuer Beseitigungsanspruch entstanden, für den die Verjährungsfrist jeweils neu zu laufen begann.

Im vorliegenden Fall ist eine über dreißig Jahre bestehende, die Dienstbarkeit beeinträchtigende Anlage auf dem Grundstück der Beklagten nicht dargetan. Das Berufungsurteil (S. 7) enthält eine solche Feststellung entgegen dem Vortrag der Revision nicht. Der Sachvortrag der Beklagten, dessen Nichtberücksichtigung die Revision rügt, lautete nicht dahin, die gewerbliche Nutzung habe seit 1930 ununterbrochen und in derselben Weise angedauert, sondern dahin, die Klägerin habe bereits im Jahre 1930 die Benutzung des Grundstücks für ein Hotelgewerbe zugelassen; er ergibt daher nichts für eine ununterbrochene Störung der Dienstbarkeit durch eine und dieselbe Anlage auf dem Grundstück. Infolgedessen ist es rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht keinen Beweis darüber erhoben und sich auch sonst nicht damit befaßt hat; darauf ob die Klägerin die Behauptung konkret genug bestritten hatte, kommt es nicht an.

c) Die Revision rügt vor allem Wegfall der Geschäftsgrundlage in dem uneigentlichen Sinne, daß die Dienstbarkeit durch die Strukturänderung jenes Gebiets überholt und gegenstandslos geworden sei.

Die Rechtsprechung hat allerdings die Wandelbarkeit des Dienstbarkeitsinhalts entsprechend der Veränderung der tatsächlichen Lebensverhältnisse in bestimmtem Umfang anerkannt (Senatsurteil BGHZ 44, 171, 172/73 mit Hinweisen). Dabei kann es sich nicht nur um eine Erweiterung des Dienstbarkeitsinhalts handeln (insbesondere die Erstreckung einer Wegbenutzung von Wohn- oder landwirtschaftlichen Zwecken auf gewerbliche Zwecke und die Ablösung des Pferdefuhrwerks durch das Kraftfahrzeug), sondern auch um eine Einengung (vgl. das genannte Senatsurteil vom 11. November 1966). Einen Untergang des Rechts oder auch nur die Unzulässigkeit seiner Ausübung wegen Rechtsmißbrauchs kann jedoch die Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse, wenn überhaupt, so nur dann bewirken, wenn die erheblichen Nachteile, welche das dienende Grundstück durch Bestand oder Ausübung der Dienstbarkeit erleidet, in gar keinem Verhältnis mehr stehen zu dem geringen Nutzen, den sie für den Berechtigten hat (vgl. Senatsurteile vom 21.10.1955 - V ZR 67/54 LM BGB § 1020 Nr. 1, vom 27.1.1960 - V ZR 148/58 MDR 1960, 389 und vom 30.3.1965 - V ZR 43/63 LM BGB § 1004 Nr. 79 im Hinblick auf RGZ 169, 180).

Im vorliegenden Fall wurde die Dienstbarkeit mit im wesentlichen gleichem Inhalt im Jahre 1910 auf allen Grundstücken eines Geländes bestellt, das nach dem vorgelegten Plan des Vermessungsamts der Klägerin über zehn Häuserblocks umfaßt und im Osten von der heutigen St. allee begrenzt wird. In diesem Gebiet haben sich nach dem festgestellten

Sachverhalt schon vor dem zweiten Weltkrieg Gewerbebetriebe angesiedelt; seit Kriegsende wird es erheblich gewerblich genutzt. Die Klägerin hat es in ihrem Baugebietsplan vom 30. September 1949 als reines Wohngebiet ausgewiesen; in einem Magistratsbeschluß von 1955 wurde vorgriffsweise ein Teil davon - zu dem das Grundstück der Beklagten nicht gehört - und im Baugebietsplan vom 11. April 1959 das gesamte Gelände in allgemeines Wohngebiet umgezont. Mit Beschluß vom 25. April 1963 setzte die Klägerin den einen Häuserblock, in welchem das Grundstück der Beklagten liegt, als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" (Max-Planck-Institut) fest. Dieser Häuserblock hat sich nach der Feststellung des Tatrichters nicht allgemein von einem Wohngebiet zu einem mit gewerblichen Betrieben durchsetzten gemischten Gebiet verändert. Die Klägerin ist bestrebt, diesen Häuserblock für die Belange des Max-Planck-Instituts zu nutzen.

Die Revision stellt ab auf die Jahre 1959 bis 1963, während deren der Häuserblock mit einer Anzahl von Nachbarblöcken bauplanungsrechtlich zum allgemeinen Wohngebiet bestimmt war (vgl. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 BGBl. I 429). Aber hierin liegt nicht nur keine rechtsgeschäftliche Erklärung der Klägerin, durch welche sie (mangels Grundbucheintrag zur Zeit sachenrechtlich noch unwirksamerweise) die Dienstbarkeit aufgegeben (§ 875 BGB, oben a) oder sich etwa schuldrechtlich zur Aufgabe der Dienstbarkeit verpflichtet hätte. Es ergibt sich auch in sonstiger Hinsicht kein durchschlagender Grund dafür, die jetzige Rechtsausübung der Klägerin als unzulässig (§ 242 BGB) zu werten.

Daraus, daß die Dienstbarkeitsbestellung seinerzeit auf seiten der Klägerin städteplanerisch und damit öffentlich rechtlich motiviert gewesen sein mag, ergibt sich entgegen der Meinung der Revision noch nicht, daß sich mit der Veränderung der öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung des Geländes oder eines Teils davon, auch die Dienstbarkeit an den einzelnen Grundstücken nach Bestand oder Inhalt ändern und dann erlöschen oder unausübbar werden müßte, wenn nach der baurechtlichen Klassifizierung des Geländes eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Der Revision ist zwar zuzugeben, daß die Dienstbarkeit, wenn sie durch die Geländeumzonung 1959 weggefallen wäre, durch die neuerliche Umzonung 1963 nicht hätte wieder aufleben können. Aber gerade die dabei hervortretende, vom Gesetzgeber selbst (vgl. § 2 Abs. 6 und 7, § 13 BBauG) anerkannte Veränderlichkeit der öffentlich-rechtlichen Einstufung spricht entscheidend dafür, daß die Dienstbarkeit als Privatrecht nicht mit dem - einmal unterstellten - Wegfall paralleler öffentlich-rechtlicher Grundstücksbenutzungsschranken auch selbst wegfällt. Die Dienstbarkeit gab und gibt der Klägerin zusätzlich zu ihren öffentlich-rechtlichen Befugnissen eine Rechtsstellung, die keineswegs mit jenen steht und fällt. Es mag offen bleiben, ob durch die öffentlich-rechtliche Zulassung von Gewerbebetrieben in bestimmtem Umfang (1959) die Ausübung der Dienstbarkeit damals vorübergehend unzulässig werden konnte. Eine solche Unzulässigkeit entfiel jedenfalls mit dem Wegfall der öffentlich-rechtlichen Möglichkeit gewerblicher Nutzung (1963). Aus diesem Grund kommt es entgegen der Meinung der Revision auch nicht darauf an, ob die außerhalb dieses einen Häuserblocks liegenden Teile des dienstbarkeitsbelasteten Gesamtgeländes in sogar großem Umfang gewerblich genutzt sind (vgl.

das Senatsurteil vom 17. März 1967 - V ZR 67/64, wonach eine Grunddienstbarkeit, die Beschränkung auf zweigeschossige Bobauung gebietet, trotz öffentlich-rechtlicher Umwidmung in ein Wohngebiet 4 - Bauweise mit vier Geschossen - ihre Bedeutung behalten kann, nämlich den Vorteil für das herrschende Grundstück, daß einer Häusergruppe ein bestimmter architektonischer Charakter erhalten bleibt).

d) Die Rechtsausübung der Klägerin ist auch nicht deshalb unzulässig, weil sie gegen den verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) verstieße.

Dieser Satz bindet allerdings die öffentliche Hand auch dort, wo sie sich zur Erfüllung ihrer öffentlich-rechtlichen Aufgaben privatrechtlicher Formen bedient (Senatsurteile BGHZ 29, 76 sowie vom 26. Februar 1965 - V ZR 64/64 IM GG Art. 3 Nr. 84). Aber er verbietet eine Ungleichbehandlung nicht schlechthin, sondern nur dann, wenn sie willkürlich erfolgt, d.h. nicht durch sachliche Gründe gerechtfertigt ist, wenn sich ein vernünftiger, aus der Natur der Sache folgender oder sonst sachlich einleuchtender Grund für sie nicht finden läßt; Unterscheidungen, die auf sachlichen Erwägungen beruhen, sind zulässig (BGH aaO).

Im vorliegenden Fall liegt nichts dafür vor, daß etwa bereits die Zweckbestimmung des Häuserblocks für ein wissenschaftliches Institut im genannten Sinne willkürlich wäre. Dann aber findet es in der unterschiedlichen Zweckbestimmung der Häuserblocks seinen berechtigenden Grund, wenn die Klägerin in dem das Grundstück der Beklagten umfassenden Häuserblock von ihrem Nutzungsbeschränkungsrecht Gebrauch macht, während sie es in Nachbarblöcken unterlassen mag. Die Revision macht

zwar auch eine ungleiche Behandlung der Grundstückseigentümer innerhalb dieses einen Häuserblocks geltend; aber von den von ihr angeführten sonstigen drei Grundstücken dieses Blocks werden zwei als Zahnarzt- und Rechtsanwalts-Praxis, also in einer von der Nutzung des Grundstücks der Beklagten nicht unerheblich abweichenden Weise genutzt, und hinsichtlich der Nutzung des dritten Grundstücks (Korken-Import-Büro) hat die Klägerin bisherige Unkenntnis geltend gemacht und sich ihr Vorgehen auch in dieser Richtung vorbehalten; daß sie dies willkürlich unterlassen hätte, trägt die Beklagte nicht vor.

e) Die Ausübung der Dienstbarkeit gegenüber der Beklagten ist schließlich auch nicht deshalb unzulässig, weil, wie die Beklagte vorträgt, Verhandlungen der Klägerin mit ihr wegen einer mietweisen Überlassung für Zwecke des Max-Planck-Instituts an der Preisfrage gescheitert seien und die Dienstbarkeitsausübung nun dem fiskalischen Zweck diene, durch die Herstellung des Charakters als reines Wohngrundstück den Preis zu drücken, sei es für eine Vermietung, sei es für eine Enteignung des Grundstücks. Es kann offen bleiben, ob dies zutrifft oder ob, wie die Revisionsantwort vorträgt, die Klägerin störenden Einwirkungen auf die auf Nachbargrundstücken befindlichen Institutseinrichtungen vorbeugen will. Auch jenes fiskalische Motiv macht die Ausübung einer Dienstbarkeit, die ordnungsmäßig bestellt und bisher nicht aufgehoben ist, noch nicht unzulässig.

III.

Da auch ein sonstiger Rechtsirrtum des Berufungsgerichts zum Nachteil der Revisionsklägerin nicht erkennbar ist, war ihre Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Hill

Dr. Grell