

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 60/83

URTEIL

Verkündet am
25. November 1983
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Heinz G [REDACTED], G [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED] I [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Elisabeth T [REDACTED],

2. Heinz T [REDACTED],

beide wohnhaft G [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED] I [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED],
Dr. [REDACTED] und [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 7. Januar 1983 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen Ziff. 1 des Urteils des Einzelrichters der 9. Zivilkammer des Landgerichts Osnabrück vom 16. Juni 1982 wird zurückgewiesen.

Im Umfang der weiteren Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsstreits, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger und seine Schwester sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer des Hausgrundstücks G. Straße in B. I.; das unmittelbar angrenzende Hausgrundstück G. Straße, auf dem der Beklagte zu 2 eine Bäckerei betreibt, steht im Eigentum der Beklagten zu 1. Auf diesen beiden Grundstücken lasten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks Grunddienstbarkeiten, die im September 1933 in die Grundbücher eingetragen

- 3 -

worden sind. Die dazu in Bezug genommenen Eintragungsbewilligungen vom 24. November 1932 und vom 21. August 1933 (Ergänzung unter Beifügung einer Handzeichnung nach den Katasterkarten) lauten u.a. wie folgt:

"Verkäuferin als derzeitige Eigentümerin der Parzelle Kbl. Nr. 1 (Grundstück der Beklagten zu 1), und Erwerber als demnächstiger Eigentümer der Parzelle Kbl. Nr. 20 (Grundstück des Klägers und seiner Schwester) räumen sich bzw. dem jeweiligen Eigentümer der genannten Parzellen gegenseitig das Recht ein, die zwischen den beiden Häusern befindliche Sot zum Gehen, Fahren und Viehtreiben zu benutzen, sowie zur Vornahme von Reparaturen an den Häusern zu betreten und bewilligen und beantragen die Eintragung dieses gegenseitigen Wege- und Benutzungsrechtes im Grundbuch."

"In § 5 des notariellen Vertrages vom . 1932 ... haben wir uns bezüglich der Parzellen 20 und 1 gegenseitig Wegerechte eingeräumt. Die Wege sollen die auf der anliegenden Karte ersichtliche Lage haben. Der mit Grünstift bezeichnete Weg stellt den Weg des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 20 an der Parzelle 1, der mit Rotstift bezeichnete Weg den Weg, der dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1 an der Parzelle 20 zusteht, dar."

Die in den Eintragungsbewilligungen mit Sot bezeichnete freie Fläche zwischen den Wohnhäusern ist etwa 2 m breit und liegt zum größten Teil auf dem Grundstück der Beklagten zu 1; lediglich ein etwa 20 - 30 cm breiter Streifen gehört zum Grundstück G Straße .

Bei Bestellung der Wegerechte waren die hinteren Hofflächen beider Grundstücke durch eine auf dem Grundstück G Straße errichtete Mauer räumlich voneinander getrennt; der Hof des Anwesens G Straße war nur durch einen etwa einen Meter breiten, unmittelbar an das Wohnhaus angrenzenden Mauerdurchlaß zu erreichen. In der ersten



Hälfte der 60er Jahre wurde diese Mauer abgerissen und ein an der rückwärtigen Grenze des Grundstücks der Erbgemeinschaft stehender Schuppen zu zwei Garagen umgebaut, die zunächst nur die Schwester des Klägers, später auch dieser selbst jeweils mit einem Pkw nutzten. Die Beklagten duldeten dies bis in das Jahr 1981 hinein. Dann machten sie durch einen abgestellten Müllcontainer oder einen vom Beklagten zu 2 geparkten Pkw dem Kläger und seiner Schwester die Garagenzufahrt unmöglich.

Der Kläger ist der Auffassung, daß sich die Grunddienstbarkeit auch auf den Teil der rückwärtigen Hoffläche des belasteten Grundstücks erstrecke, der benötigt werde, um mit dem Pkw von der Straße aus auf direktem Wege durch die Sot hindurch in den Hofraum des herrschenden Grundstücks und in die dort befindlichen Garagen zu gelangen. Er begehrt mit der Klage die Unterlassung von Behinderungen der Zufahrt zum hinteren Teil des Grundstücks [REDACTED] Straße [REDACTED] und verlangt außerdem ab Juni 1981 eine monatliche Entschädigung von 80 DM für die entgangenen und bis zur Beendigung der Zufahrtsbehinderung noch entgehenden Gebrauchsvorteile der Garagen. Nach seiner Behauptung hat er ab Oktober 1981 für sich eine Ersatzgarage zu 50 DM monatlich angemietet.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Der Kläger hat als Miterbe des herrschenden Grundstücks Anspruch darauf, daß die Beklagten eine Behinderung der freien Pkw-Zufahrt zu den Garagen des Klägers und seiner Schwester auf dem Hinterhof unterlassen (§§ 2039, 1027, 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB; vgl. auch Staudinger/Werner, BGB 12. Aufl. § 2039 Rdn. 9 m.w.N.). Insoweit ist der Rechtsstreit entscheidungsreif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Das Berufungsgericht hält das Unterlassungsbegehren für unbegründet, weil aufgrund der besonderen baulichen Gegebenheiten bei Bestellung der Grunddienstbarkeit die damaligen Vertragsschließenden sich eine Inanspruchnahme des Grundstücks der Beklagten zu 1 "vom hinteren Ausgang der Sot ab" nur in der Breite des früheren Mauerdurchlasses vorgestellt hätten.

Inhalt und Umfang einer Grunddienstbarkeit sind durch Auslegung des Grundbucheintrags zu bestimmen, die das Revisionsgericht selbständig vornehmen kann. Dabei ist auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus der Eintragung selbst und aus der etwa in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung bei objektiver Betrachtungsweise als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Umstände, die außerhalb dieser Urkunden liegen, dürfen nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. als Beispiele ständiger Senatsrechtsprechung die Urteile vom 26. April 1961, V ZR 26/60, LM BGB § 1018 Nr. 4; vom 10. Mai 1961, V ZR 34/60, LM BGB § 1018 Nr. 5 = WM 1961, 866; vom 2. Dezember 1964, V ZR 173/62, LM BGB § 1018 Nr. 11).

NJW 1965, 393; vom 28. November 1975, V ZR 9/74, LM BGB § 1018 Nr. 25 = NJW 1976, 417 und vom 24. September 1982, V ZR 96/81, NJW 1983, 115, 116).

In Anwendung dieser Grundsätze führt das Berufungsgericht zutreffend aus, das eingeräumte Wegerecht ende nicht in Höhe der hinteren Ecke des Hauses der Erbengemeinschaft. Es mag offenbleiben, ob die Wortbedeutung der "zwischen den Häusern befindliche Sot" eine solche Einschränkung gebieten würde, denn nach dem Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze und dem Standort der beiden Häuser kann das für einen unbefangenen Betrachter nicht gewollt sein. Wollte man nämlich die Grunddienstbarkeit derart räumlich beschränken, so wäre es dem jeweiligen Eigentümer des begünstigten Grundstücks G. Straße unmöglich, in Ausübung des Wegerechts den hinteren Teil seines Grundstücks zu erreichen. Gegen eine solche den Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks wenig gerecht werdende Auslegung spricht bereits der Wortlaut der Eintragungsbewilligung vom 1. 1. 1932. Die Begriffe "Gehen, Fahren und Viehtreiben" beschreiben Bewegungsvorgänge. Sie legen die Deutung nahe, die Wegegerechtigkeit sei vor allem deshalb bestellt worden, damit die Eigentümer des Grundstücks G. Straße von der Straße auf den Hinterhof ihres Anwesens gelangen können. Auch die zeichnerische Darstellung des Verlaufes der Überwegung auf der dem Grundbuchamt nachgereichten Handzeichnung weist darauf hin, daß sich die Wegegerechtigkeit über das hintere Ende des Hauses der Erbengemeinschaft hinaus erstreckt. Die Farbstiftlinien enden nicht an den Häuserecken, sondern münden bogenförmig in den Hinterhofbereich ein. Schließlich ist auch von Bedeutung, daß die Bewohner des Grundstücks G. Straße bis in der Jahr 1981 hinein mit Duldung der Eigentümer des Nachbargrundstücks die vorhandene Zufahrtsmöglichkeit zu ihrem Hofgelände uneinge-

schränkt genutzt haben (vgl. die Senatsurteile vom 27. Januar 1960, V ZR 148/58, LM BGB § 242 (D) Nr. 41 = NJW 1960, 673 und vom 28. November 1975 aaO, NJW 1976, 418).

Das Berufungsgericht ist daher mit Recht davon ausgegangen, daß der Kläger und seine Schwester auch den hinteren Hofraum des Grundstücks der Beklagten zu 1 in Ausübung der Grunddienstbarkeit mitbenutzen dürfen, soweit dies erforderlich ist, um von der Straße aus in ihren eigenen Hof gelangen zu können.

Nicht gefolgt werden kann dagegen der Ansicht des Berufungsgerichts, diese Befugnis zur Mitbenutzung erstrecke sich nur auf einen der Breite des früheren Mauerdurchlasses entsprechenden Streifen, so daß der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ~~Gebäude~~ Straße ~~im~~ im rückwärtigen Hofbereich nur das Befahren mit Fahrrädern, motorisierten Zweirädern, schmalen Karren oder anderen, in den Abmessungen vergleichbaren, Fahrzeugen dulden müsse.

Schon im Ansatz verfehlt stellt das Berufungsgericht auf die Vorstellungen der damaligen Vertragspartner ab. Wie ausgeführt, ist zunächst allein der objektive Sinn des Grundbucheintrags entscheidend; ein hiervon abweichender Parteiwille der ursprünglichen Vertragsschließenden spielt keine Rolle (vgl. auch Senatsurteil vom 25. Februar 1959, V ZR 176/57, LM BGB § 242 (D) Nr. 31 = DNotZ 1959, 240, 242 und das Urteil vom 27. Januar 1960 aaO, NJW 1960, 673). Weder der Grundbucheintrag noch die in Bezug genommenen Eintragungsbewilligungen enthalten irgendeine Einschränkung des Rechts zum "Fahren".

Zu Unrecht zieht das Berufungsgericht aus der Breite des früheren Mauerdurchlasses bei Bestellung der Grunddienstbarkeit (dem allein maßgeblichen Zeitpunkt, vgl. das Senatsurteil vom 28. November 1975 aaO, NJW 1976, 417, 418) den Schluß auf eine entsprechende Einschränkung des Wegerechts. Die Parteien des notariellen Vertrages vom 24. November 1932 haben sich das "Wege- und Benutzungsrecht" gegenseitig eingeräumt. Nach dem Wortlaut der Eintragungsbewilligungen sollten somit den Beteiligten die gleichen Ausübungsbefugnisse zustehen und die gleichen Duldungspflichten obliegen, und zwar ungeachtet der Tatsache, daß der größere Teil der Sot zum Grundstück G. Straße gehört und dieses Grundstück daher bei der Ausübung der Wegerechte flächenmäßig stärker als das Nachbargrundstück in Anspruch genommen wird. Dies entspricht auch der beiderseitigen Interessenlage schon bei Bestellung der Grunddienstbarkeiten. Die Sot bildet die einzige Verbindung der jeweiligen Hinterhöfe zur G. Straße. In Anbetracht der beengten örtlichen Verhältnisse hat das Wegerecht auch für das Grundstück der Beklagten zu 1 eine nicht unwesentliche Bedeutung.

Bei dieser Lage bedürfte es eindeutiger Anhaltspunkte, wenn das Wegerecht für das Grundstück der Erbengemeinschaft gegen den Grundbuchinhalt und anders als das Wegerecht für das Grundstück der Beklagten zu 1 einseitig auf Fahrzeuge bestimmter Breite hätte beschränkt sein sollen. Die relativ leicht zu beseitigende Einschränkung der Zufahrtsmöglichkeit in den Hinterhof des Grundstücks G. Straße reicht dazu nicht aus. Zwar war die Tatsache des schmalen Mauerdurchlasses ein für jedermann ohne weiteres erkennbarer Umstand. Ein unbefangener Betrachter hätte daraus aber unter Berücksichtigung des Grundbucheintrags und der übrigen örtlichen Verhältnisse vor dem Hintergrund der gegenseitigen Wegerechtsbestellung nicht den Schluß auf eine einseitige Rechts-

einschränkung zu Lasten des Grundstücks G. Straße gezogen, sondern die Grenzmauer eher als ein bei Bedarf leicht behebbares Hindernis für die tatsächliche Ausübung des Fahrrechts angesehen. Es kommt deshalb entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht darauf an, ob der Abbruch dieser Mauer schon bei der Grunddienstbarkeitsbestellung vorauszusehen war.

Auch das Berufungsgericht geht wohl davon aus, daß beiden Eigentümern grundsätzlich die gleichen Benutzungsrechte zustehen, es will dies aber nicht für den Bereich "vom hinteren Ausgang der Sot ab" gelten lassen. Diese Differenzierung ist indes nicht möglich. Eine Abstufung der Befugnisse dies- und jenseits der Sot widerspräche ebenso wie die vom Berufungsgericht selbst verworfene Auffassung der Beklagten, die Wegegerechtigkeiten erfaßten überhaupt nur den Freiraum zwischen den Wohnhäusern bis zur hinteren Ecke des Wohnhauses der Erbengemeinschaft, dem mit der Einräumung der Grunddienstbarkeit vorrangig verfolgten Zweck, Ein- und Ausfahrten von der Straße zu den Hofräumen zu ermöglichen. Da der Kläger und seine Schwester ihre Fahrzeuge selbstverständlich nicht in dem Freiraum zwischen den beiden Häusern oder gar auf dem Hinterhof des Grundstücks der Beklagten zu 1 abstellen dürfen, erhält ihr Fahrrecht nur mit diesem Ziel einen sinnvollen Inhalt.

2. Auch ein Schadensersatzanspruch des Klägers wegen Störung der Garagenzufahrt kommt in Betracht. Die Grunddienstbarkeit ist ein "sonstiges Recht" im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB; es handelt sich bei den Vorschriften der §§ 1004, 1027 BGB auch um Schutzgesetze im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB (RG WarnRspr. 1911 Nr. 331). Es mag deshalb offenbleiben, ob daneben nach dem Abmahnschreiben des Klägers und seiner Schwester vom 9. Dezember 1981 auch noch ein Anspruch auf Ersatz

von Verzugsschaden (§ 286 BGB) und für die Zeit vorher auch ein Schadensersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt der positiven Forderungsverletzung denkbar wäre (vgl. dazu Erman/Ronke, BGB 7. Aufl. § 1027 Rdn. 5; MünchKomm/Falckenberg, BGB § 1027 Rdn. 10; Palandt/Bassenge, BGB 42. Aufl. § 1027 Anm. 2).

Mit einer Haftung der Beklagten und deren tatsächlichen Voraussetzungen hat sich das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus folgerichtig nicht näher befaßt. Der Rechtsstreit ist daher insoweit unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Bei einer erneuten Entscheidung wird das Berufungsgericht die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Schadensersatz für eine vorübergehend beeinträchtigte Nutzungsmöglichkeit (vgl. BGHZ 75, 366 ff m.w.N.) beachten müssen, soweit der Kläger mehr als den Mietaufwand für eine Ersatzgarage beansprucht.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Lambert-Lang