

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB § 1019

Der Vorteil einer Grunddienstbarkeit für das herrschende Grundstück kann auch darin bestehen, daß einer Häusergruppe ein bestimmter architektonischer Charakter erhalten bleibt.

BGH, Urt. v. 17. März 1967 - V ZR 67/64 - OLG Frankfurt a.M.  
LG Frankfurt a.M.

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V\_ZR\_67/64

## URTEIL

Verkündet am

17. März 1967

H i r t h ,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Hoteliers Walter W [REDACTED], F [REDACTED],  
K [REDACTED]allee [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers  
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1) Dipl.-Ing. Günter Z [REDACTED],

2) Studienassessorin Helga W a [REDACTED] geb. Z [REDACTED],

3) Diplomphysiker Erwin Z [REDACTED],

zu 1) u. 3) wohnhaft in F [REDACTED], K [REDACTED]allee [REDACTED],  
zu 2) wohnhaft in Bad O [REDACTED], S [REDACTED]str. [REDACTED]

Kläger, Berufungsbeklagten  
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat  
auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 1967 unter  
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der  
Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Grell und  
von der Mühlen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des  
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt a.M.  
vom 27. Februar 1964 wird auf Kosten des Beklagten  
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:  
-----

Die Kläger sind Eigentümer des Hausgrundstücks  
Fo[REDACTED]straße (jetzt K[REDACTED]allee) Nr. 57 in F[REDACTED]  
[REDACTED], dem Beklagten gehört sei 1960 das Hausgrundstück  
Fo[REDACTED]straße Nr. [REDACTED], eingetragen im Grundbuch von Frank-  
furt/Main Bezirk 32 Band 100 Bl. 3582 (Flur 533, Flurstück  
91/7). Zugunsten des Grundstücks der Kläger ist in Ab-  
teilung II des letztgenannten Grundbuchs eine Dienstbar-  
keit eingetragen. Diese Belastung lautet:

"Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) zugunsten der  
jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 533 Flur-  
stück 87/7, 88/7 und 89/7 (Grundbuchblätter 2261,  
2263, 2262) des Inhalts, daß das belastete Grundstück  
nur mit Einfamilienhäusern, bestehend aus Erd-, einem  
Obergeschoß und Dachgeschoß, bebaut werden darf.  
Eingetragen am 19.1.1922 in Blatt 2218, übertragen  
nach Band 58, Blatt 2269, von dort nach Band 76, Blatt  
2933 und von dort mit dem belasteten Grundstück hier-  
her übertragen."



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das Flurstück 89/7 war im Grundbuch von F [REDACTED] Bezirk 32 Blatt [REDACTED] eingetragen und ist dort in die Flurstücke 111/7 und 112/7 fortgeschrieben worden. Das Grundstück 112/7 ist - als Eigentum der Kläger - noch auf jenem Grundbuchblatt eingetragen. Im November 1962 reichte der Beklagte bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt F [REDACTED] einen Bauantrag ein. Danach sollte das bisherige Dachgeschoß das jetzt nur zwei Fenster enthält, als Flachdach links und rechts ausgebaut werden und dann sechs Fenster nach der Straßenseite zu aufweisen. Zur Zeit ist das Dachgeschoß des Hauses des Beklagten nur zu einem Drittel der möglichen Kapazität ausgebaut und mit einem Satteldach abgedeckt.

Die Kläger sind der Ansicht, der vom Beklagten geplante Ausbau seines Hauses verstoße gegen die Grunddienstbarkeit.

Sie haben unter Berufung auf die Grunddienstbarkeit beantragt, den Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, das Dachgeschoß des in F [REDACTED], Fo [REDACTED]straße [REDACTED] gelegenen, im Grundbuch von F [REDACTED], Bezirk 32 Band 100 Blatt [REDACTED] eingetragenen Grundstücks Flur 533 Flurstück 91/7, zu einem Vollgeschoß auszubauen, und dem Beklagten für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine vom Gericht festzusetzende Geldstrafe in unbeschränkter Höhe oder Haftstrafe bis zu sechs Monaten anzudrohen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er hat behauptet, die Kläger und ihre Rechtsvorgänger hätten widerspruchslos geduldet, daß sein Grundstück seit 1928 nicht mehr als Einfamilienhaus genutzt wurde. Er meint, in der widerspruchslosen Duldung verstärkter Ausübung liege eine nachträgliche Einigung. Die Grunddienstbarkeit sei insofern erloschen.

Der Beklagte hat ferner behauptet, die Gegend, in der die Grundstücke der Parteien lägen, habe den vor vierzig Jahren noch gegebenen Charakter eines Villenviertels verloren. Infolgedessen sei der Vorteil der Grunddienstbarkeit für das herrschende Grundstück weggefallen. Auch deswegen sei die Grunddienstbarkeit erloschen.

Der Beklagte hat weiterhin angeführt, die Kläger hätten ihre Rechte aus der Grunddienstbarkeit verwirkt. Die Kläger könnten aus dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses die Rechte aus der Grunddienstbarkeit nicht mehr geltend machen. Er könne von den Klägern wegen ihres dauernden Verzichts auf die Ausübung der Grunddienstbarkeit deren Löschung im Grundbuch verlangen. Die Verhältnisse hätten sich grundlegend geändert; der Nutzen für das herrschende Grundstück sei jetzt außer Verhältnis zu den Nachteilen für das dienende Grundstück. Gegen die Benutzung als Hotel hätten die Kläger niemals Einwendungen erhoben.

Schließlich hat der Beklagte die Einrede der Verjährung erhoben.

Die Kläger sind diesem Vortrag entgegengetreten.

Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Hiergegen hat er Berufung eingelegt und weiterhin Klagabweisung beantragt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung nach dem Antrag der Kläger zurückgewiesen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Beklagten, mit der er sein bisheriges Begehren weiterverfolgt. Die Kläger bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die Klage sei nach §§ 1027, 1004 BGB begründet. Die Schutzfunktion des § 1004 BGB greife schon dann ein, wenn wie hier eine ernste Beeinträchtigung, die Vollendung des geplanten Ausbaues, bevorstehe. Nach der vom Beklagten beabsichtigten Änderung des obersten Geschosses würde dieses nicht mehr als Dachgeschoß angesehen werden können.

A) Die Grunddienstbarkeit sei nicht nach § 1028 BGB erloschen. Grundsätzlich sei davon auszugehen, daß die zu Lasten des dienenden Grundstücks eingetragene Dienstbarkeit nicht lediglich eine Baubeschränkung enthalte, sondern auch eine bestimmte Nutzung des belasteten Grundstücks verlange. Da die Grunddienstbarkeit ursprünglich - vor der Löschung durch die anderen Berechtigten - auch zu Gunsten anderer Grundstücke bestanden habe, sei anzunehmen, daß mit ihr der Charakter eines Villenviertels erhalten werden sollte. Dieses Ziel komme auch in der eingetragenen Belastung zum Ausdruck. Die Rechtsordnung sehe ein Grundstück dann als Einfamilienhaus an, wenn es seiner Anlage nach für einen Haushalt bestimmt sei, wobei eine freiberufliche Teilnutzung ebenso unschädlich sei wie die Aufnahme einer weiteren Familie in eine Einliegerwohnung. Die Grunddienstbarkeit, die eine Bebauung des dienenden Grundstücks mit einem Einfamilienhaus verlange, habe danach auch eine bestimmte Nutzung des Hausgrundstücks zum Inhalt. Würde nämlich das dienende Grundstück in einer Weise genutzt, die dem Gebäude den Charakter eines Einfamilienhauses nähme, wäre das Grundstück nicht mehr mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das dienende Grundstück wäre vielmehr als Mietwohngrundstück oder Geschäftsgrund-

stück anzusehen. Da eine derartige Nutzung der Grunddienstbarkeit widersprechen würde, müßte sie als beeinträchtigende Anlage im Sinne des § 1028 Abs. 1 BGB angesehen werden. Der Beklagte habe aber nicht bewiesen, daß sein Anwesen seit 1928 ununterbrochen in einer dem Charakter eines Einfamilienhauses widersprechenden Weise genutzt worden sei. Allenfalls könnte eine beeinträchtigende Anlage seit 1946 in Frage stehen. Von diesem Zeitpunkt an sei aber die dreißigjährige Verjährungsfrist (§ 195 BGB) nicht abgelaufen.

B) Die Grunddienstbarkeit sei auch nicht wegen Wegfalls eines dauernden Vorteils für das herrschende Grundstück erloschen. Ohne die Grunddienstbarkeit wäre der Beklagte in der Lage - soweit nicht öffentlich-rechtliche Beschränkungen entgegenstehen -, gewerbliche Betriebe jeder Art zu eröffnen und auch die dafür notwendigen baulichen Veränderungen vornehmen zu lassen. Insbesondere nach dem Umbau wäre die Zahl der Besucher des Grundstücks dann größer als zur Zeit. Eine geringere Zahl von Besuchern des Nachbargrundstücks führe aber entsprechend zu einer geringeren Beeinträchtigung des herrschenden Grundstücks. Ohne gewerblichen Betrieb und ohne Umbau bleibe die Besucherzahl auf dem dienenden Grundstück geringer. Damit biete trotz des gestiegenen allgemeinen Straßenverkehrs die Grunddienstbarkeit für das herrschende Grundstück noch einen Vorteil. Gerade auf Grund der Dienstbarkeit könne der Gesamtverkehr in unmittelbarer Nähe des herrschenden Grundstücks geringer gehalten werden. Der Vorteil sei auch nicht deshalb entfallen, weil die Nutzungsart sämtlicher Grundstücke in der Nachbarschaft geändert worden sei. Ihre Eigenschaft als Einfamilienhäuser hätten sie nicht schon infolge einer erhöhten Zahl von Bewohnern, sondern erst dann verloren, wenn diese Gebäude auch durch bauliche Veränderungen in Miet-

wohngrundstücke verändert worden wären. Das habe der Beklagte lediglich für das Anwesen Nr. 49 vorgetragen und bewiesen. Die Veränderung des Charakters eines einzigen Hauses könne aber der ganzen Umgebung die Eigenschaft einer Wohngegend mit Einfamilienhäusern nicht nehmen. Die Behauptung, die Nachbargrundstücke der Kläger seien durchweg gewerblichen Zwecken gewidmet, habe der Beklagte nicht bewiesen. Die vom Beklagten behauptete öffentlich-rechtliche Umwidmung des gesamten Gebietes in ein Wohngebiet 4 (Bauweise mit vier Geschossen zugelassen) beeinträchtige die Gültigkeit der Grunddienstbarkeit ebenfalls nicht. Es handele sich insoweit um eine öffentlich-rechtliche Maßnahme, die die privaten Rechte unberührt lasse, dies jedenfalls solange, als sich wie hier nicht auch tatsächlich der Charakter der ganzen Gegend geändert habe. Der Vorteil aus der Grunddienstbarkeit für das Grundstück der Kläger sei auch nicht dadurch weggefallen, daß andere Nachbarn auf die entsprechenden zu ihren Gunsten bestellten Dienstbarkeiten verzichtet hätten.

C) Schließlich könne der Beklagte von den Klägern nicht auf Grund des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses einen Verzicht auf die Grunddienstbarkeit verlangen. Die Kläger treffe der Vorwurf unzulässiger Rechtsausübung nicht. Zwar hätten sich die Verhältnisse seit Eintragung der Grunddienstbarkeit im Jahre 1922 geändert. Die Änderung der Verhältnisse gehe jedoch, wie dargelegt, nicht so weit, daß die Grunddienstbarkeit für das herrschende Grundstück keine Vorteile mehr biete. Darauf, daß die Kläger eine Anwaltspraxis in ihren eigenen Räumen dulden, könne sich der Beklagte in diesem Zusammenhang nicht berufen, weil die

teilweise Nutzung zu freiberuflichen Zwecken den Charakter eines Einfamilienhauses nicht beeinträchtigt. Die Tatsache, daß die Kläger gegenüber dem Ausbau des Hausgrundstücks des Fleischerverbands ihren Unterlassungsanspruch nicht geltend gemacht haben, obwohl auch dieses Grundstück mit einer Dienstbarkeit belastet sei, könne den Einwand unzulässiger Rechtsausübung schon deshalb nicht begründen, weil die Kläger auch heute noch nach §§ 1027, 1004 BGB die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen dürften. Endlich könne es den Klägern nicht zum Nachteil gereichen, daß sie nach der Behauptung des Beklagten gegen den Hotelbetrieb niemals Einwendungen erhoben hätten. Falls dieser Vortrag des Beklagten zutreffe, wäre die Rechtsausübung der Kläger unter Umständen nur insoweit unzulässig, als sie sich auf Grund der Dienstbarkeit gegen den Hotelbetrieb selbst wenden würden. Im vorliegenden Rechtsstreit gehe es jedoch lediglich um den weiteren Ausbau des Hauses Nr. 61. Daß die Kläger aber gegen den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Obergeschoß mit Flachdach niemals Einwendungen erhoben hätten, trage der Beklagte nicht vor.

## II.

Die Angriffe der Revision sind im Ergebnis nicht stichhaltig.

A) Der Beklagte meint zunächst, die Kläger verstießen entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts gegen § 242 BGB, wenn sie vom Beklagten verlangen, er solle es unterlassen, das Dachgeschoß als Vollgeschoß auszubauen. Das Berufungsgericht habe es an einer umfassenden Würdigung der beiderseitigen Interessen fehlen lassen und insbesondere versäumt, die Vorteile, die die Grunddienstbarkeit zur Zeit ihrer Eintragung

bot, klar den jetzt noch gegebenen gegenüberzustellen. Es sei offensichtlich, daß der mit der Grunddienstbarkeit verbundene Zweck, eine bestimmte Art der Benutzung des belasteten Grundstücks zu erreichen, auch durch die Berufung auf die Grunddienstbarkeit nicht mehr erreicht werden könne. Die Verhinderung des Umbaues deshalb als „vorteilhaft“ anzusehen, weil „ohne gewerblichen Betrieb und ohne Umbau“ die Besucherzahl auf dem dienenden Grundstück geringer bleibe, sei rechtsirrig. Eine grundlegende Änderung der Verhältnisse liege entgegen der Ansicht des Oberlandesgerichts auch darin, daß sich die Nutzungsart sämtlicher Grundstücke in der Nachbarschaft geändert habe. Ein geräumiges Einfamilienhaus werde schon dann zu einem Mietwohngrundstück im Sinne der Begriffsbestimmung des Oberlandesgerichts, wenn es von mehreren Mietparteien wie ein Miethaus bewohnt werde. Bereits dadurch verändere sich infolge der zunehmenden Zahl der Bewohner der Charakter des Hauses und der ganzen Umgegend. So liege es hier. Das Berufungsgericht habe es ferner unterlassen, den Umfang der Veränderung zu umgrenzen, die sich gegenüber dem bisherigen Zustand ergebe, wonach bereits ein Hotelbetrieb bestehe. Die Verhinderung des Ausbaues biete dem Grundstück der Kläger keinen erheblichen sachlichen Vorteil mehr. Der dem Beklagten durch die Unterlassung der baulichen Veränderung entstehende Schaden stehe jedenfalls außer Verhältnis zu dem scheinbaren Vorteil der Kläger.

B) 1. Die Ausführungen der Revision gehen mit dem Berufungsgericht davon aus, daß die Grunddienstbarkeit nicht etwa nur die Art und Weise der Bebauung, sondern auch die Nutzung des dienenden Grundstücks sichern sollte. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden.

Maßgebend für den Inhalt der Grunddienstbarkeit ist der Grundbucheintrag. Nach ständiger Rechtsprechung kann der Senat Eintragungen im Grundbuch selbst auslegen. Er ist insoweit an die Auffassung des Berufungsgerichts nicht gebunden (vgl. Urteile des Senats vom 2. Dezember 1964 - V ZR 173/62 WM 1965, 152 und vom 11. November 1966 - V ZR 191/63, WM 1966, 1300, 1301, 1302). Im vorliegenden Fall greifen ferner die Erwägungen Platz, die der erkennende Senat seinem Urteil vom 29. Oktober 1965 - V ZR 77/63, WM 1965, 1252, 1253 f zugrunde gelegt hat. Die sie berücksichtigende Prüfung ergibt folgendes:

Für die Auslegung einer Grunddienstbarkeit sind deren Wortlaut und Sinn entscheidend, wie ihn jeder unbefangene Dritte versteht. Inhalt des Grundbuchs ist, was sich aus dem Grundbucheintrag unmißverständlich und für jedermann zweifelnsfrei erkennbar ergibt. Die Belastung des dem Beklagten gehörenden Grundstücks lautet auf „Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) .... des Inhalts, daß das belastete Grundstück nur mit Einfamilienhäusern, bestehend aus Erd-, einem Obergeschoß und Dachgeschoß, bebaut werden darf ...." (Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung befindet sich in der Eintragung nicht). Eine Nutzungsbeschränkung läßt sich dem Wortlaut der Eintragung nicht entnehmen. Sie fällt schon nach dem allgemeinen Sprachgebrauch nicht darunter. Möglicherweise sollte mit jener Fassung allein der äußere Charakter des zulässigen Hauses beschrieben werden. Die Beteiligten können es für ausreichend angesehen haben, den Charakter der Gegend (Häusergruppe) durch ein Bauverbot für andere als die erwähnten Bauten zu sichern, während die Benutzung des eintragungsgemäß errichteten Hauses den Eigentümern überlassen bleiben sollte. Unter solchen Umständen konnten beispielsweise Hochhäuser, Fabrikgebäude und Krankenhäuser ebenso wie kleine, leichte Bauten (z.B. Behelfsheime) ferngehalten

werden. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks erhielt sich auf diese Weise Annehmlichkeiten des Wohnens in seinem Haus und wahrte seine ästhetischen Interessen, die in der gleichmäßigen architektonischen Gestaltung der Gegend (Häusergruppe) begründet lagen (vgl. Kohler, AcP 87, 157, 162, 189, 212; Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Bearbeitung § 106 III 1; Planck, BGB 5. Aufl. § 1019 Anm. 2). Soweit das Berufungsgericht meint, grundsätzlich enthalte eine Grunddienstbarkeit wie die hier eingetragene nicht nur eine Baubeschränkung, sondern „verlange auch eine bestimmte Nutzung des belasteten Grundstücks“, beachtet es nicht, daß die Nutzungsbeschränkung eine von der Baubeschränkung verschiedene, selbständige Eigentumsbeschränkung darstellt. Die Nutzungsbeschränkung ergibt sich nicht etwa notwendigerweise aus der Baubeschränkung. Nach dem Inhalt der Eintragung sollte für das herrschende Grundstück nur der äußere Charakter des Hauses von Bedeutung sein und kein Anspruch auf eine bestimmte Art der inneren Benutzung des Hauses begründet werden (vgl. OLG Hamburg in OLG 39, 233, 234). Ähnlich wie im Fall des erwähnten Senatsurteils vom 29. Oktober 1965 aaO kann jedenfalls auch hier nicht davon gesprochen werden, daß jeder unbefangene Dritte aus einer Grundbucheintragung des vorliegenden Inhalts erkennen könne, es sei über die Baubeschränkung hinaus eine Nutzungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen (vgl. KG JR 1963, 18, 19). Damit erweisen sich im wesentlichen die Überlegungen des Berufungsgerichts, mit denen es dartut, daß die Grunddienstbarkeit nicht nach § 1028 BGB erloschen sei, als gegenstandslos. Zu dieser Bestimmung ist mit dem Landgericht lediglich zu bemerken, daß ihre Voraussetzungen nicht vorliegen. Es kommt für die Frage, ob der Beklagte zum Ausbau des Dachgeschosses berechtigt ist, nicht darauf an, wie er bislang sein Grundstück benutzt hat, und ob die Kläger die vom Beklagten gewählte Benutzung geduldet haben. Damit ent-

fallen alle sich hierauf beziehenden Rügen der Revision. Entgegen der vom Revisionskläger in der mündlichen Verhandlung geäußerten Ansicht erfaßt die Baubeschränkung die von ihm beabsichtigte Änderung des obersten Geschosses.

2. Die Auffassung des Oberlandesgerichts, die Grunddienstbarkeit sei nicht wegen Wegfalls eines dauernden Vorteils für das herrschende Grundstück erloschen, entspricht zwar nicht durchweg in der Begründung, wohl aber im Ergebnis dem Gesetz.

Zum Wesen der Grunddienstbarkeit gehört, daß das ihren Inhalt bildende Recht für die Benutzung des herrschenden Grundstücks nach dessen Natur und Zweckbestimmung, wenn auch nur mittelbar, einen wirtschaftlichen Vorteil bietet oder bieten kann (§ 1019 BGB; Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht 4. Aufl. § 30 III 1; KG OLG 10, 118, 119). Einen objektiven und endgültigen Wegfall des Vorteils hat der Beklagte nicht dargetan. Es ist unstreitig, daß durch die Baubeschränkung der Gegend oder einer Gruppe von Häusern, zu denen auch die der Parteien gehören, der Charakter einer Villengegend erhalten bleiben sollte. Der Vorteil bestand insbesondere in der damit verbundenen Annehmlichkeit des Wohnens, zu der in ästhetischer Hinsicht eine Harmonie des Baustils zu zählen war. Herrschender Meinung zufolge handelt es sich auch insoweit um einen wirtschaftlichen Vorteil im Sinne des § 1019 BGB (vgl. RGZ 61, 338, 342; RG Recht 1914 Nr. 777; KGJ 36A, 216, 218; KGJ 45A, 227, 229; Meisner/Stern/Hodes aaO § 30 III 1). Der durch die den Akten übergebenen Lichtbilder belegte Vortrag des Beklagten reicht nicht, wie das Berufungsgericht ausführt, zu der Annahme aus, daß dieser Vorteil objektiv und endgültig weggefallen sei. Von der

Zunahme des Straßenverkehrs wird die ästhetische Seite des „Vorteils“ überhaupt nicht berührt. Der Beklagte hat selbst nicht vorgetragen, daß vom Haus Nr. 53 abgesehen, die Häuser Nr. 49, 51, 55, 57, 59 und 61 nicht mehr den alten Baustil aufweisen. Allein die Tatsache, daß das Haus Nr. 53 anders ausgebaut worden ist als die - ebenfalls - auf ihm lastende Grunddienstbarkeit es für zulässig erklärt, hat auch nach dem Vortrag des Beklagten im Schriftsatz vom 9. Januar 1964 S. 3/4 die architektonische Harmonie im Bereich dieser Häuserreihe noch nicht aufgehoben. Zutreffend weist das Oberlandesgericht übrigens darauf hin, daß die Grunddienstbarkeit den Klägern hinsichtlich des Grundstücks Nr. 53 noch zusteht und danach noch geltend gemacht werden kann. Unter solchen Umständen rügt die Revision vergeblich, das Berufungsgericht habe nicht Beweis durch Einnahme eines Augenscheins darüber erhoben, daß der vom Beklagten beabsichtigte Umbau „gar nicht s t ö r e n d auf das Bild der linken Straßenseite der Forsthausstraße zwischen Rubens- und Thorwaldsen-Straße wirke, sich ihm vielmehr a n p a s s e.“ Die Grunddienstbarkeit will einschränkungslos Abweichungen in der Bauweise verhindern, ohne daß es darauf ankommen soll, ob eine der Belastung zuwiderlaufende Abweichung störend wirkt. Selbst der Hinweis des Beklagten auf die Umwidmung des gesamten Gebiets in ein Wohngebiet 4 (Bauweise mit vier Geschossen) ändert nach der nicht zu beanstandenden Auffassung des Oberlandesgerichts nichts daran, daß gegenwärtig die im Grundbuch eingetragene Baubeschränkung für das herrschende Grundstück ihre Bedeutung behalten hat. Endlich hat der Verzicht anderer Nachbarn des Beklagten auf die Rechte aus der Grunddienstbarkeit den Vorteil für das Grundstück der Kläger nicht beseitigt. Ohne Rechtsirrtum hat das Oberlandesgericht insoweit hervorgehoben, daß durch diesen Verzicht die Grunddienstbar-

keit der Kläger nicht betroffen wird. Nach alledem läßt sich dem eigenen Vorbringen des Beklagten zufolge nicht die Annahme rechtfertigen, daß die Grunddienstbarkeit dem herrschenden Grundstück keinen Vorteil mehr zu bieten vermag. Auf die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang erörterte Frage, ob der Vorteil deshalb entfallen sei, weil sich die Nutzungsart sämtlicher Grundstücke in der Nachbarschaft geändert habe, kommt es nach den vorstehenden Ausführungen unter 1) nicht an. Demzufolge gehen die gegen diesen Teil des Berufungsurteils gerichteten Revisionsangriffe ins Leere.

3. Im Ergebnis ist weiterhin aus Rechtsgründen die Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, der Beklagte dürfe von den Klägern auch nicht auf Grund des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses einen Verzicht auf die Grunddienstbarkeit verlangen. Wie der Senat in seiner in BGHZ 28, 110, 114 veröffentlichten Entscheidung dargelegt hat, handelt es sich bei diesem Rechtsgedanken um einen Anwendungsfall des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) auf den besonderen Tatbestand des nachbarlichen Zusammenlebens. Die hieraus für die Beteiligten abzuleitende Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme kann die Ausübung eines Rechts ausnahmsweise als unzulässig erscheinen lassen. Ohne Rechtsverstoß hat das Oberlandesgericht zwingende Gründe dafür, daß hier eine solche Ausnahme gemacht werden müßte, nicht als gegeben erachtet.

Unter dem für die Begründung der Baubeschränkung wichtigen Gesichtspunkt, es solle dadurch die Harmonie in architektonischer Hinsicht für die Häuserreihe mit den Anwesen der Parteien gewahrt werden, liegen nach Auffassung des Berufungsgerichts keine Umstände vor, aus denen sich ergibt, daß den Eigentümern des herrschenden Grundstücks der

völlige oder teilweise Verzicht auf ihre Rechte zuzumuten wäre. Zu diesem Ergebnis ist das Oberlandesgericht entgegen der von der Revision vertretenen Meinung ersichtlich auf Grund einer Abwägung a l l e r Umstände gelangt. Ausschlaggebend war für die Tatrichter beider Vorinstanzen nach dem Zusammenhang der Urteilsgründe der Gesichtspunkt, daß sich ein Verzicht der Kläger bei objektiver Betrachtung für ihr Grundstück auch heute noch nicht nur wertmindernd auswirken k a n n, sondern tatsächlich so auswirkt. Das Berufungsgericht hat, wie der Tatbestand des angefochtenen Urteils ergibt, auch nicht den vom Landgericht ausdrücklich hervorgehobenen Umstand verkannt, daß die Baubeschränkung für den Beklagten wirtschaftliche Nachteile hat. Dieser Umstand allein gibt dem Beklagten aber nicht die Befugnis, von den Klägern die Aufgabe ihres Rechts zu begehren. Die Revision beruft sich insoweit vergeblich auf die in dem Urteil des Reichsgerichts RGZ 169, 180, 183, aufgestellten Grundsätze. Danach liegt ein Anwendungsfall des § 242 BGB vor, wenn die Grunddienstbarkeit infolge einer bei Begründung eines Wegerechts nicht vorauszusehenden Entwicklung dieses Rechts, vom Standpunkt vernünftiger Wirtschaft aus gesehen, k e i n e n Vorteil mehr für das herrschende Grundstück bietet und sich zugleich die Nachteile für das dienende Grundstück stark vermehrt haben, so daß nunmehr der Nutzen außer Verhältnis zum Schaden steht. Wie oben dargelegt, ist es zu einer derartigen völligen Änderung der Grundlagen, auf denen das Recht der Kläger entstanden ist, in dem hier maßgeblichen Punkt nach dem eigenen Vorbringen des Beklagten noch nicht gekommen. Etwaige Änderungen in den B e n u t z u n g s v e r h ä l t n i s s e n der Anwesen Nr. 49 - 59 können den Beklagten nicht berechtigen, den ä u ß e r e n Charakter seines Anwesens der Baubeschränkung zuwider zu wandeln. Die sich auf die Änderung der Benutzungsarten beziehenden Erörterungen der Revisionsbegründung sind deshalb gegenstandslos. Schließlich kann der

Beklagte die Unzulässigkeit der Rechtsausübung durch die Kläger nicht allein mit dem Hinweis belegen, sie hätten gegenüber dem Eigentümer des Hausgrundstücks Nr. 53 die noch bestehende Grunddienstbarkeit nicht geltend gemacht. Es genügt in diesem Zusammenhang auf die Feststellung des Berufungsgerichts zurückzugreifen, daß die Kläger auch heute noch nach §§ 1027, 1004 BGB gegen den Eigentümer jenes Anwesens vorgehen können. Die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß der Beklagte die Verteidigung nicht auf § 242 BGB gründen kann, enthält somit keinen Rechtsverstoß.

### III.

Da das Berufungsurteil keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Grell

v.d. Mühlen