

A

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

BGB § 1019

Hat der Eigentümer eines Grundstücks, für das eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen ist, auf diesem und einem benachbarten dritten Grundstück ein einheitliches Gebäude und einen einheitlichen Gewerbebetrieb errichtet, so wird die Ausübung des Wegerechts auch nicht etwa nur zeitweise unzulässig. Der Umfang der Berechtigung bemisst sich nunmehr nach dem Durchschnittsmaß der Nutzung aus der Zeit vor der Ausdehnung des Betriebes.

BGH, Urt.v. 5. Oktober 1965 - V ZR 73/63 - OLG Celle
IG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 73/63

URTEIL

Verkündet am
5. Oktober 1965,
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Gebr. J [REDACTED], Kommanditgesellschaft
in H [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch den
persönlich haftenden Gesellschafter Dr. Ludwig J [REDACTED],
dasselbst,

Klägerin, Berufungsbeklagten, Anschluß-
berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Firma Mäntelhaus K [REDACTED], offene Handels-
gesellschaft in H [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],
2. deren persönlich haftende Gesellschafter
 - a) Fabrikant Hugo K [REDACTED], daselbst,
 - b) Frau Luise K [REDACTED], daselbst,

Beklagten, Berufungskläger, Anschluß-
berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] - .

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 26. Februar 1963 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin und die beklagte Gesellschaft sind Grundstücksnachbarn im Geschäftszentrum von H[REDACTED].

Das Grundstück der Klägerin S[REDACTED]straße wurde (beim Erwerb durch die Klägerin) 1906/7 zugunsten des jetzt der beklagten Gesellschaft gehörenden Grundstücks K[REDACTED]straße belastet mit der Grunddienstbarkeit zu dulden, daß ein bestimmter Streifen im Hofraum des belasteten Grundstücks als Aus- und Zugang zum herrschenden Grundstück, und zwar mittels Reiten, Fahren oder Gehen



benutzt wird.

Nach dem zweiten Weltkrieg haben die Beklagten das (1938 durch den Ehemann erworbene und 1954 auf die Gesellschaft übertragene) herrschende Grundstück zusammen mit einem weiteren (1952 durch die Gesellschaft erworbenen Nachbargrundstück, beides Trümmergrundstücke, wieder bebaut und zwar mit einem einheitlichen Geschäftsgebäude. Sie betreiben ihr Unternehmen darin sowie in weiteren Räumen, die sie in den beiden rechts und links anstoßenden Grundstücken dritter Personen (L[REDACTED], A[REDACTED]) von diesen gemietet haben.

Die Klägerin fühlt sich beeinträchtigt durch den Umfang der Benutzung ihres Hofraums seitens der Beklagten, insbesondere durch den Kraftfahrzeugverkehr der Firma.

Sie klagte zunächst auf gesamtschuldnerische Unterlassung der Benutzung der Grunddienstbarkeit insoweit, als sie nicht ausschließlich und unmittelbar in Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks selbst begründet sei. Diesem Begehren haben beide Vorinstanzen stattgegeben, das Oberlandesgericht dahin, die Benutzung der Dienstbarkeit für Zwecke zu unterlassen, die über einen im einzelnen bestimmten Umfang hinausgehen (Durchfahrt von zwei Personen kraftwagen der Beklagten und zwei Lieferwagen der Beklagten je einmal täglich Ein- und Ausfahrt von Spediteur, Post und Fernverpflegung, je zweimal wöchentlich Ein- und Ausfahrt der Getränkelieferung für die Kantine und eines Lastwagens zum Abholen von Packpapier, einmal täglich Ein- und Ausfahrt eines Lieferwagens eines Lieferanten

der Beklagten - mit Erweiterung je fünf Tage vor Beginn jeder Frühjahrs- und Herbstsaison -, täglich Ein- und Ausgang von mehr als 100 Angehörigen des Personals).

Im Berufungsverfahren begehrte die Klägerin im Weg der Anschlußberufung völlige Unterlassung der Grundstücksbenutzung, und zwar in erster Linie ohne zeitliche Beschränkung, hilfsweise so lange, als die Beklagten ihren Geschäftsbetrieb über das herrschende Grundstück hinaus auf die drei Nachbargrundstücke ausdehnen. Diese Anträge hat das Oberlandesgericht als unbegründet zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin den letzteren Hilfsantrag weiter, soweit er über die Durchfahrt von zwei Personenkraftwagen der Beklagten hinausgeht. Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Die Klägerin ist durch das angefochtene Urteil in Richtung gegen alle drei Beklagte beschwert. Denn die von ihr mit der Revision bekämpfte Zurückweisung ihrer Anschlußberufung ging alle drei Beklagte an. Die Anschlußberufung nennt zwar als Gegenpartei nur "die Beklagte" in der Einzahl (BU S. 15/16, GA 173, 182 R, 259),

meint aber mangels eines erkennbaren Grundes für eine Beschränkung offenbar die gesamte, aus drei Parteien bestehende Gegenseite ("die Beklagten" in der Mehrzahl). So hat das Berufungsgericht die Anschlußberufung ersichtlich auch aufgefaßt und verbescheiden wollen, wie aus der Bezeichnung aller drei Beklagten als Anschlußberufungsbeklagte im Urteilskopf hervorgeht.

2. Die Klägerin ist durch das angefochtene Urteil auch gegenständlich beschwert. Die abgewiesenen Anträge der Anschlußberufung richten sich auf gegenständlich unbeschränkte Unterlassung der Dienstbarkeitsausübung schlechthin (Hauptantrag) oder auf Zeit (Hilfsantrag), während die Verurteilung auf eine gegenständlich beschränkte Unterlassung lautet. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß der Gegenstand der Verurteilung auch Gegenstand der Klaganträge war. Das ergibt sich aus dem Hauptantrag der Anschlußberufung, indem dieser die erstinstanzlichen Klaganträge inhaltlich mitumfaßt. Er ist nur zum Teil zugesprochen und im übrigen abgewiesen.

II.

In rechtlicher Hinsicht ist für den Inhalt und Umfang einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018, 1019 BGB) auszugehen vom Wortlaut und Sinn des Grundbucheintrags und sonstigen für jedermann ohne weiteres erkennbaren Umständen. Der Umfang liegt nicht von vornherein für alle Zeiten fest, sondern kann sich nach dem jeweiligen Bedürfnis des herrschenden Grundstücks unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung ändern, insbesondere mit einer Bedarfssteigerung wachsen. Voraus-

setzung ist, 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 oder willkürliche Penutzungsänderung zurückzuführen ist. Das entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Senatsurteile vom 21. Januar 1959, V ZR 133/57, NJW 1959, 2059, vom 21. Januar 1960, V ZR 148/58, NJW 1960, 673; zuletzt vom 30. März 1965, V ZR 43/63; vgl. schon RG JW 1930, 3851). Das Berufungsgericht legt diese Grundsätze zutreffend zugrunde.

In tatsächlicher Hinsicht kommt im vorliegenden Fall eine Überschreitung der genannten Grenze in zweierlei Richtung in Betracht: durch Änderung der Benutzungsart des herrschenden Grundstücks selbst und durch Erstreckung der Benutzung über den Vorteil des herrschenden Grundstücks hinaus für Zwecke anderer Grundstücke, zu deren Gunsten keine Dienstbarkeit am Grundstück der Klägerin besteht:

1. Eine willkürliche Änderung der Benutzungsart des herrschenden Grundstücks selbst wird vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum verneint. Der Tatrichter legt ausführlich die von vornherein voraussehbare Entwicklung des herrschenden Grundstücks vom gemischt genutzten Grundstück im Geschäftszentrum von H. [REDACTED] zum reinen Geschäftsgrundstück dar. Er verneint einen Einfluß der Hauszerstörung im Krieg auf den Bestand der Dienstbarkeit, weil es sich nicht um eine Gebäudeservitut handle (vgl. für den anders liegenden Fall des dinglichen Wohnrechts BGHZ 7, 268). All dies ist rechtlich nicht zu beanstanden und wird von der Revision nicht angegriffen.

Das Berufungsgericht sieht eine willkürliche Bedarfssteigerung schließlich auch nicht darin, daß die Beklagten beim Neubau um ein Stockwerk höher gebaut haben; denn das sei der Ausgleich dafür gewesen, daß sie einen Teil des Grundstücks für Straßenzwecke an die Stadt hätten abgeben müssen. Die Revision rügt das; sie will trennen zwischen der Geländeabgabe, die ein für die Beklagten zufälliges Ereignis, und der Stockwerksvermehrung, die eine willkürliche Maßnahme sei. Sie hat jedoch damit keinen Erfolg. Es ist schon zweifelhaft, ob die Stockwerksvermehrung, für sich allein betrachtet, eine willkürliche Bedarfssteigerung bedeuten würde (verneinend Meisner/Stern/Hodes Nachbarrecht 4. Aufl. S. 31 II zu und in Fußn. 39). Aber das ist nicht maßgebend. Vielmehr ist bei der Beurteilung des Dienstbarkeitsumfangs eine wirtschaftliche Betrachtungsweise geboten. Sie spricht entscheidend dafür, die beiden Vorgänge nicht getrennt, sondern in ihrem wirtschaftlichen Zusammenhang zu sehen, der als solcher von der Klägerin nicht in Abrede gestellt wird. Die Revision macht auch nicht etwa geltend, daß durch beide Ereignisse zusammen im wirtschaftlichen Endergebnis eine Bedarfssteigerung beim herrschenden Grundstück eingetreten wäre, sei es dadurch, daß das Wegerecht auch noch vom abgegebenen Gelände aus ausgeübt werden könne und werde (vgl. für den anderen Fall § 1025 Satz 2 BGB), sei es dadurch, daß der Gewinn an Geschäftsraum (oder ähnlichem) durch die Aufstockung (willkürlich) größer sei als der Verlust durch die Geländeabgabe.

Daß das Berufungsgericht die Bedürfnisse des Handelsgeschäfts berücksichtigt, verstößt entgegen der Meinung der Revision nicht gegen die rechtliche Notwendigkeit, auf den

Vorteil abzustellen, den die Belastung für das herrschende Grundstück bietet (§ 1019 BGB). Jedes Grundstück erhält seine Zweckbestimmung erst durch den Menschen. Infolgedessen ist es kein Rechtsfehler, bei der Frage, welchen Vorteil das Befahren und Begehen eines dienenden Grundstücks für ein Geschäftsgrundstück bietet, auf die Verkehrsbedürfnisse des darin betriebenen Geschäfts abzustellen, vorausgesetzt, daß das Ansässigwerden dieses Geschäfts auf diesem Grundstück keine willkürliche und den Benutzungsbedarf steigernde Maßnahme war. Eine Verwischung des Unterschieds zwischen Grunddienstbarkeit und beschränkter persönlicher Dienstbarkeit liegt darin entgegen der Annahme der Revision nicht. Das Reichsgericht hat gefordert, daß das herrschende Grundstück eine für den Betrieb des Gewerbes geeignete bleibende Einrichtung erhalten hat (SeuffArch 80 Nr. 169, betr. Ziegeleibetrieb). Es kann offen bleiben, ob unter den heutigen, rascherem Wechsel unterworfenen Verhältnissen an diesem Erfordernis einer bleibenden Einrichtung noch festzuhalten ist. Wenn ja, ist es jedenfalls in weitem Sinne auszulegen, derart, daß schon die Erstellung eines Hauses in einer Art, die (nicht willkürlich) von vornherein auf den Betrieb eines gewerblichen Unternehmens von bestimmtem Zuschnitt ausgerichtet ist, als bleibende Einrichtung in jenem Sinne zu gelten hat. Das erfordert eine sinnvolle Anpassung älterer Wegerechte an die Fortentwicklung der allgemeinen Lebensverhältnisse und der Verkehrsverhältnisse im besonderen (vgl. auch die Senatsurteile LM BGB § 1018 Nr. 3 und § 1020 Nr. 1, die ebenfalls auf den Benutzungsbedarf der auf dem herrschenden Grundstück untergebrachten Geschäftsbetriebe abheben).

Eine willkürliche Bedarfssteigerung hinsichtlich des herrschenden Grundstücks selbst ist nach allem vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum verneint worden.

2. Nach dem festgestellten Sachverhalt üben die Beklagten das Wegerecht in einem Umfang aus, daß es nicht nur dem herrschenden Grundstück selbst Vorteil bietet, sondern auch den drei Nachbargrundstücken, auf denen die Beklagten weitere Teile ihres einheitlichen Geschäftsbetriebs haben. Nach §§ 1019, 1020 BGB geht eine solche Benutzung über den Umfang des durch die Dienstbarkeit begründeten Benutzungsrechts hinaus; die Benutzung des dienenden Grundstücks für Zwecke der drei genannten weiteren Grundstücke ist widerrechtlich. Es fragt sich, ob sich hieraus nur eine gegenständliche Beschränkung des Dienstbarkeits(ausübungs)rechts ergibt, wie das Berufungsgericht entschieden hat, oder sein völliger Untergang (sei es für dauernd oder auf Zeit), wie die Revision meint. Auch in dieser Frage ist dem Berufungsgericht beizutreten.

Das Reichsgericht hat allerdings in älteren Entscheidungen für Grunddienstbarkeiten des Gemeinen Rechts den Standpunkt vertreten, bei Errichtung eines einheitlichen Gebäudes oder bei einheitlichem Gewerbebetrieb auf dem herrschenden Grundstück und einem dritten Grundstück zusammen könne die Beschränkung der Dienstbarkeitsausübung auf das herrschende Grundstück unmöglich werden und damit das Ausübungsrecht entfallen, sei es überhaupt (RGZ 27, 164, Urteil von 1891) oder solange die Mitbenutzung der nichtdienstbarkeitsberechtigten Grundstücke für den Gewerbebetrieb dauere (RG Recht 1908 Nr. 758). In späterer Zeit hat das Reichsgericht jedoch seine Auffassung gewandelt; darnach hat auch dann, wenn eine Trennung der Benutzung des dienenden Grundstücks (dort zur

Tongewinnung) für Zwecke des herrschenden Grundstücks und des dritten Grundstücks nicht möglich ist, der Eigentümer des dienenden Grundstücks einen Anspruch nicht auf Unterlassung schlechthin (für dauernd oder auf Zeit) - was möglicherweise zur Einstellung des gesamten Gewerbebetriebs führen müßte -, sondern nur dahin, die Benutzung auf ein Maß zu beschränken, das dem Durchschnittsmaß der Nutzung des dienenden Grundstücks in der Zeit vor der Betriebsausdehnung über das herrschende Grundstück hinaus unter Berücksichtigung des Fortschritts der Technik entspricht, soweit dieser nicht eine wesentliche Mehrbelastung des dienenden Grundstücks zur Folge hat (RG SeuffArch 80 Nr. 169, Urteil von 1926). Kohler (1897, AcPr 87 S. 224/26) will zwar im allgemeinen eine auf die bisherigen Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks beschränkte Benutzung des dienenden Grundstücks zulassen (ebenso wie später das Reichsgericht), bei Wegerechten jedoch wegen der dort besonders großen Abgrenzungsschwierigkeiten eine Ausübung überhaupt versagen (ebenso wie das Reichsgericht anfänglich; ebenso Meisner/Stern/Hodes Nachbarrecht 4. Aufl. § 31 II zu Fußn. 49).

Der späteren Auffassung des Reichsgerichts ist mit dem Berufungsgericht beizutreten, jedenfalls für die Grunddienstbarkeiten nach heutigem bürgerlichem Recht. Zur Annahme des Untergangs oder auch nur des vorübergehenden Ruhens der Grunddienstbarkeit deshalb, weil ihre Ausübung auch anderen Grundstücken zugute kommt, fehlt es sowohl rechtsdogmatisch wie rechtspolitisch an einem hinreichenden Anknüpfungspunkt. Die Revision führt denn auch nur Gründe der Praktikabilität ins Feld; aber auch sie schlagen nicht durch:

Allerdings ergeben sich Schwierigkeiten bei der praktischen Abgrenzung des zu berücksichtigenden Vorteils, den die Benutzung (hier: das Begehen und Befahren des Grundstücks der Klägerin) für das herrschende Grundstück (hier: K [REDACTED] straße [REDACTED]) bietet, von dem nicht zu berücksichtigenden Vorteil, den sie für die übrigen Betriebsgrundstücke bietet. Aber diese Schwierigkeiten sind nicht unüberwindlich. Einen brauchbaren und der wirtschaftlichen Betrachtungsweise entsprechenden Ausweg bietet vielmehr die dem Berufungsurteil zugrundeliegende hypothetische Betrachtungsweise, die der Rechtsordnung auch sonst nicht fremd ist: Wenn wegen der Einheitlichkeit des Gebäudes oder Geschäftsbetriebs auf den mehreren Grundstücken eine gesonderte Feststellung desjenigen Nutzungsteils, der wirklich auf das herrschende Grundstück entfällt, nicht möglich ist, so ist für den Umfang der zulässigen Dienstbarkeitsausübung maßgebend, welche Nutzung auf das herrschende Grundstück in der Gegenwart dann entfallen würde, wenn sich das Gebäude oder der Betrieb lediglich auf dem herrschenden Grundstück befände. Dabei kommt es wiederum auf die - hier hypothetische - Entwicklung an, die das herrschende Grundstück und sein Nutzungsbedarf unter Berücksichtigung des Fortschritts von Technik, Wirtschaft und Verkehr ohne willkürliche oder unvorhersehbare Veränderung durch den Eigentümer genommen hätte.

Diese Frage nach dem hypothetischen Nutzungsbedarf des herrschenden Grundstücks hat der Tatrichter auf Grund eines von ihm erhobenen Sachverständigengutachtens in sorgfältiger Würdigung geprüft und in dem aus seinem Urteilsspruch ersichtlichen Sinne entschieden. Seine Würdigung selbst wird von der Revision im einzelnen nicht angegriffen; sie läßt

auch keinen Rechtsirrtum erkennen. Sie gibt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks auch ein genügendes Maß von Rechtssicherheit, jedenfalls wenn die Abgrenzung im einzelnen so genau vorgenommen wird, wie vom Tatrichter im vorliegenden Fall. Eine alle Teile voll befriedigende Ausräumung nachbarlicher Schwierigkeiten ist in unserem dicht besiedelten Raum nicht möglich; die Rechtsordnung muß sich mit einem relativen Optimum an beiderseitiger Interessenbefriedigung begnügen. Nicht zu Unrecht weist die Revisionserwiderung darauf hin, daß die Klägerin eine Kontrolle des tatsächlichen Benutzungsumfangs auch schon bisher ausüben konnte und ausgeübt hat. Darüber, ob und inwieweit die Beklagten der Klägerin etwaige unverhältnismäßige Kosten für angemessene Kontrollmaßnahmen abzunehmen haben, war im Rahmen der vorliegenden Anträge nicht zu entscheiden.

III.

Hiernach war die Revision als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger