

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 874, 1018, 157 C, D

Eine Dienstbarkeit, die im Grundbuch nur als "Baubeschränkung" eingetragen ist, kann auch nicht über die Bezugnahme auf Eintragungsbewilligung und Kausalgeschäft als gleichzeitige Gebäudenutzungsbeschränkung ausgelegt werden.

BGH, Urt.v. 29. Oktober 1965 - V ZR 77/63 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 77/63

URTEIL

Verkündet am

29. Oktober 1965,
Hirth,
Justizangestellter,

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Kurt Christel Hermann E [REDACTED]
in H [REDACTED]-N [REDACTED], K [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Hans H [REDACTED] in U [REDACTED], A [REDACTED],
in seiner Eigenschaft als Testamentsvollstrecker nach dem
Kaufmann Willy Asmus Hinrich H [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 29. April 1963 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es zum Nachteil des Beklagten erkannt hat. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die durch den Kläger als Testamentvollstrecker vertretene Erbengemeinschaft und der Beklagte sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in H [REDACTED] / K [REDACTED] [REDACTED]. Im Grundbuch für das Grundstück des Beklagten (K [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 7) ist, wie in der Revisionsverhandlung unstreitig geworden ist, in Abteilung II folgende Grunddienstbarkeit eingetragen:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 2 unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligungen vom 11. April 1906 und vom 8. Juni 1906, eingetragen am 9. Juni 1906."

Diese Baubeschränkung wird in dem der Eintragungsbewilligung vom 11. April 1906 zugrunde liegenden notariellen Kaufvertrag zwischen dem damaligen Verkäufer und dem Rechtsvorgänger des Beklagten vom selben Tage wie folgt beschrieben:

"Käufer übernimmt für sich und seine Besitznachfolger wie Rechtsnachfolger folgende Verpflichtungen:

a) Auf dem gekauften Grundstück dürfen nur Wohnhäuser im Villenstil für 1 oder 2 Familien errichtet werden, welche mit den Grundmauern die Baufluchtlinie von 10 Metern innehalten und von der Nachbargrenze mindestens 3 1/2 Meter entfernt bleiben. Veranden in Verbindung mit dem Hause dürfen vorspringen.

Errichtung von Gartenpavillons in leichter gefälliger Bauart ist gestattet.

Der Raum zwischen Wohnhaus und Straße darf nur als Ziergarten benutzt werden."

Die Eintragungsbewilligung, die in der Kaufurkunde enthalten ist, lautet dahin:

"Käufer bewilligt und beantragt, in Abteilung II des Grundbuchblattes der von ihm gekauften Parzelle diese unter a) aufgeführten dauernden Lasten und Eigentumsbeschränkungen für den Eigentümer des Grundstücks Band [REDACTED] Heft [REDACTED] 2 von K [REDACTED] einzutragen."

Das Grundstück Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 2 ist das Stammgrundstück, das in eine Vielzahl von Villengrundstücken aufgeteilt worden ist, zu denen die Grundstücke beider Parteien gehören und die wechselseitig mit einer Grunddienstbarkeit dieses Inhalts belastet sind.

Der Beklagte hat seit einiger Zeit in seinem zweigeschossigen Hause Gastarbeiter und deutsche Arbeiter untergebracht. Er gibt die Zahl der Gastarbeiter für die Zeit vor der letzten mündlichen Verhandlung mit 25 bis 28 an. Nach seiner Darstellung erhält er von ihrer Arbeitgeberin in monatlicher Abrechnung je Mann und Woche einen Betrag von 12 DM.

Der Kläger sieht in dieser Benutzung des Grundstücks einen Verstoß gegen die Grunddienstbarkeit. Schon allein auf Grund der Grunddienstbarkeit habe er einen Anspruch darauf, daß der Beklagte das auf seinem Grundstück stehende Haus nur als Unterkunft für eine oder zwei Familien benutze. Der Inhalt der Grunddienstbarkeit erschöpfe sich nicht in der Regelung der Bebauung und des äußeren Erscheinungsbildes des belasteten Grundstücks, sondern erstrecke sich auch auf die Pflicht, ein errichtetes Haus lediglich als Villa zu nutzen, damit Ruhe und Wohnfrieden der Gegend erhalten blieben. Nur so bleibe der Charakter eines Villengrundstücks erhalten. Der Beklagte habe indessen das Haus im Innern baulich verändert, um es als Massenquartier zur Unterbringung von Gastarbeitern nutzen zu können; das Haus sei zeitweilig mit einer wesentlich höheren Zahl von Gastarbeitern belegt gewesen, bis schließlich das Bezirksamt Hamburg-Altona dem Beklagten auferlegt habe, nicht mehr als 38 Personen dort unterzubringen. Zudem gingen von dem Haus erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft aus.

Der Kläger hat zuletzt beantragt:

den Beklagten zu verurteilen, es bei Vermeidung einer durch das Gericht festzusetzenden Geld- oder Haftstrafe für jeden Fall der Zuwiderhandlung zu

unterlassen, sein in H [REDACTED]-K [REDACTED],
K [REDACTED]/J [REDACTED]allee, belegenes, im Grundbuch
von K [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 7 eingetragenes
Grundstück anders als durch Überlassung an eine
oder zwei Familien zu nutzen oder nutzen zu lassen,

hilfsweise:

den Beklagten zu verurteilen, das von ihm auf
seinem Grundstück H [REDACTED]-K [REDACTED], K [REDACTED]
[REDACTED]/J [REDACTED]allee, betriebene Wohnheim für Gast- oder
sonstige Arbeiter zu beseitigen und es bei Vermeidung
einer für jeden Fall der Zuwiderhandlung durch das
Gericht festzusetzenden Geld- oder Haftstrafe zu
unterlassen, auf seinem in H [REDACTED]-K [REDACTED],
K [REDACTED]/J [REDACTED]allee, belegenen Grundstück ein
Wohnheim für Gast- oder sonstige Arbeiter zu betreiben
oder betreiben zu lassen,

ganz hilfsweise:

den Beklagten zu verurteilen, auf seinem in H [REDACTED]
K [REDACTED], K [REDACTED]/J [REDACTED]allee belegenen
Grundstück eine Belegung seines Hauses mit mehr als
zwei Personen je Wohnraum und insgesamt mit mehr als
38 Personen zu beseitigen und es bei Vermeidung einer
für jeden Fall der Zuwiderhandlung durch das Gericht
festzusetzenden Geld- oder Haftstrafe zu unterlassen,
auf seinem in H [REDACTED]-K [REDACTED], K [REDACTED]/
J [REDACTED]allee, belegenen Grundstück mehr als zwei Per-
sonen je Wohnraum, höchstens jedoch insgesamt 38
Personen, unterzubringen oder unterbringen zu lassen.

Der Beklagte beantragt, ...

die Klage abzuweisen.

Er meint, die Grunddienstbarkeit erstrecke sich nur auf eine Baubeschränkung; in der Vermietung des der Grunddienstbarkeit entsprechend errichteten Hauses an Gastarbeiter liege kein Verstoß gegen die Grunddienstbarkeit. Von den auf seinem Grundstück wohnenden Gastarbeitern gehe auch keine Belästigung für die Nachbarn aus.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht den Beklagten nach dem ersten Hilfsantrag verurteilt. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klagabweisung weiter und bittet hilfsweise, ihm Räumungsfrist zu bewilligen.

Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Die Parteien haben in der Revisionsverhandlung übereinstimmend erklärt, sie legten den Urteilstenor: "das betriebene Wohnheim für Gast- und sonstiger Arbeiter zu beseitigen" dahin aus: der Beklagte habe den Betrieb des Wohnheimes einzustellen. Der Kläger will seinen ersten Hilfsantrag, dem das Oberlandesgericht stattgegeben hat, insoweit denn auch nicht dahin verstanden haben, daß der Beklagte verurteilt werde, die baulichen

Veränderungen im Innern seines Hauses, durch die das Wohnheim geschaffen wurde, zu beseitigen. Vom Revisionsgericht ist daher zu prüfen, ob der Beklagte auf Grund der Grunddienstbarkeit verpflichtet ist, den Betrieb des Wohnheimes einzustellen und künftig zu unterlassen.

2. Das Berufungsgericht führt aus: Die Grunddienstbarkeit werde durch das von dem Beklagten eingerichtete Arbeiterwohnheim beeinträchtigt; die Klage sei daher nach §§ 1027, 1004 EGB begründet.

Die Eintragung der Grunddienstbarkeit als "Baubeschränkung" brauche nicht nur zu bedeuten, daß die äußere Bauweise beschränkt werde, sondern könne auch zum Inhalt haben, daß nur einem bestimmten Zweck dienende Gebäude errichtet und dann notwendigerweise auch nur zu diesem Zweck genutzt werden dürften. Als eine solche auch auf die Benutzung gerichtete Baubeschränkung sei die im vorliegenden Fall gegebene Grunddienstbarkeit nach ihrem Wortlaut und der besonderen Art der betroffenen Wohngegend anzusehen. Die Baubeschränkung beziehe sich nicht etwa nur auf die Errichtung von Wohnhäusern im Villenstil, sondern auch auf die Nutzungsart; denn sie schreibe die Benutzung durch eine oder zwei Familien vor. Daraus ergebe sich, daß die Häuser nicht nur äußerlich wie Wohnhäuser im Villenstil aussehen müßten, sondern auch im Innern nur zum Wohnen für eine oder zwei Familien eingerichtet sein dürften und nicht für einen Gewerbebetrieb oder Belegung, die der eines Mietetagenhauses entspricht. Dies ergebe sich insbesondere daraus, daß K [REDACTED] ein Villenvorort sei, dessen Bewohner Wert darauf legten, daß der ländlich ruhige Wohncharakter der Gegend erhalten bleibe. Dies könnte aber nicht dadurch erreicht werden, daß nur für das Aussehen

der Häuser Vorschriften gegeben wurden, sondern nur dadurch, daß auch die Bewohnerzahl beschränkt wurde. Gerade darum seien auch alle umliegenden benachbarten Grundstücke wechselseitig belastet worden. Allerdings hätten sich die Wohnverhältnisse in K [REDACTED] seit der Begründung der Grunddienstbarkeit im Jahre 1906 geändert. An die Stelle der ursprünglich vorherrschenden Einfamilienhäuser seien heute vielfach Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäuser im Villenstil getreten, sei es durch Neubauten, sei es durch eine innere Umgestaltung der für heutige Bedürfnisse zu großen Räume alter Villen. Derart veränderten Verhältnissen sei der Inhalt der Grunddienstbarkeit anzupassen, so daß dem Beklagten heute nicht verboten werden könne, drei oder vier Familien auf seinem Grundstück aufzunehmen, denn eine solche Belegung des Grundstücks würde nach heutiger Auffassung den ruhigen und privaten Wohncharakter des Vorortes K [REDACTED] kaum beeinträchtigen. Darum sei auch der Hauptantrag der Klage unbegründet. Im Widerspruch zu der Grunddienstbarkeit stehe aber auch heute noch jede Nutzung, die entweder eine gewerbliche oder mit einer Belegung verbunden sei, die der eines Etagenmietshauses entspreche, insbesondere mit einer Belegung durch eine wechselnde und unbestimmte Vielzahl von Personen. Eine solche Belegung habe der Beklagte mit seinem Wohnheim herbeigeführt und beeinträchtige damit gerade die Eigentümlichkeit des Wohnbezirks, die mit der Grunddienstbarkeit gewahrt werden solle.

II.

1. Nach Auffassung der Revision kann die Grunddienstbarkeit schon deshalb nicht mehr geltend gemacht werden, weil die Teilung des ursprünglich herrschenden Grundstücks die Ausübung der Baubeschränkung für das dienende Grundstück

beschwerlicher gemacht habe (§ 1025 BGB). Dem kann nicht gefolgt werden. Die Grunddienstbarkeit verbietet dem Beklagten, sein Grundstück in bestimmter Weise zu nutzen. Dieses Verbot hat sich durch die Teilung des herrschenden Grundstücks nicht geändert, es besteht, gleichgültig, ob es von einem oder von mehreren Berechtigten durchgesetzt werden kann. Es ist auch für den Bestand der Grunddienstbarkeit nicht von Bedeutung, ob etwa der Eigentümer des Hauses K [REDACTED] -Straße vom Beklagten die Beseitigung des Wohnheimes deshalb nicht verlangen kann, weil er selbst ein ähnliches Wohnheim errichtet hat. So ist die Sache im vorliegenden Fall nicht gelagert.

2. Auch § 1020 BGB ist nicht verletzt. Eine Verletzung der Grunddienstbarkeit setzt nicht voraus, daß von dem Grundstück des Beklagten Belästigungen auf die Nachbargrundstücke ausgehen. Hat die Grunddienstbarkeit den vom Berufungsgericht angenommenen Inhalt, wonach die Nutzung des Grundstücks als Villengrundstück lediglich für eine oder mehrere Familien gestattet ist, dann darf der Kläger dem Betrieb eines Wohnheimes mit einer Belegung durch eine wechselnde und unbestimmte Vielzahl von Personen widersprechen ohne Rücksicht darauf, ob tatsächlich Belästigungen von diesen Bewohnern ausgehen.

3. Es kommt somit darauf an, ob eine Grunddienstbarkeit dieses Inhaltes besteht. Bei der Prüfung dieser Frage ist der Senat nicht gebunden an die Auslegung, die das Berufungsgericht der Eintragungsbewilligung und dem Grundbucheintrag gegeben hat.

Diese Prüfung ergibt folgendes:

Eine Grunddienstbarkeit wird rechtsgeschäftlich erworben durch Einigung und Eintragung im Grundbuch (§ 873 BGB). Die Einigung erstreckt sich im vorliegenden Falle auf die Vereinbarung, die in § 2a des Kaufvertrages vom 11. August 1906 festgehalten ist. Sie sieht ein Verbot der E r r i c h t u n g bestimmter Bauwerke vor: Es dürfen nur Wohnhäuser im Villenstil für 1 oder 2 Familien erbaut werden. Die in der notariellen Urkunde vorhandene Randnote zu § 2a des Kaufvertrages faßt den Inhalt der Bestimmung dahin zusammen: "Art der Gebäude und Bauflucht". Ein ausdrückliches Verbot der Benutzung der Wohnhäuser durch mehr als 2 Familien enthält der Vertrag wortlautmäßig nicht. Aus der Festlegung, daß nur Wohnhäuser im Villenstil für 1 oder 2 Familien errichtet werden dürfen, läßt sich ein Benutzungsverbot (Nutzungsbeschränkung) nicht ohne weiteres entnehmen. Möglicherweise sollte mit dieser Festlegung nur die Größe des zulässigen Bauwerkes beschrieben werden: Den Beteiligten konnte es genügt haben, den ländlichen Wohncharakter der fraglichen Gegend lediglich durch ein Bauverbot für bestimmte Baugrößen zu sichern, während die Benutzung der vertragsgemäß erstellten Wohnhäuser dem einzelnen Eigentümer überlassen blieb. Auf diese Weise konnten Etagenmiethäuser, Hochhäuser, Fabriken, Werkshallen, Krankenhäuser ferngehalten werden. Ob sich mit Rücksicht auf örtliche Gegebenheiten zur Zeit des Vertragsschlusses (vgl. OLG Hamburg, HansGZ 1900 Nr. 169) aus dem Vertragswortlaut neben der Baubeschränkung auch eine Nutzungsbeschränkung entnehmen läßt (die Eintragungsbewilligung spricht nicht von einer Baubeschränkung, sondern von den unter § 2a des Vertrages aufgeführten "dauernden Lasten und Eigentumsbeschränkungen"), bedarf indessen keiner abschliessenden Würdigung. Geht man mit dem Oberlandesgericht davon aus, daß sich die dingliche Einigung

auch auf eine Nutzungsbeschränkung des besagten Inhalts erstreckt hat, so fragt sich nämlich, ob der Grundbucheintrag dieser Einigung entspricht, also auch die Nutzungsbeschränkung erfaßt. Das aber muß verneint werden.

Für die Auslegung eines Grundbucheintrags sind dessen Wortlaut und Sinn maßgebend, wie ihn jeder unbefangene Dritte versteht. Inhalt des Grundbuchs ist, was sich aus dem Grundbucheintrag unmißverständlich und für jedermann zweifelsfrei erkennbar ergibt. Im vorliegenden Falle lautet der Grundbucheintrag auf eine Baubeschränkung. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch fällt darunter eine Nutzungsbeschränkung nicht, weil es sich um eine wesentlich verschiedene Eigentumsbelastung handelt.

Das Berufungsgericht meint allerdings, der Wortlaut des Eintrags ("Baubeschränkung") erfasse auch die Nutzungsbeschränkung, weil sie sich notwendigerweise aus der Baubeschränkung ergebe. Die Nutzungsbeschränkung ist indessen gegenüber der Baubeschränkung eine andere, selbständige, neben der Baubeschränkung bestehende Eigentumsbelastung; sie stellt nicht lediglich deren nähere Ausgestaltung dar. Daher ist für die rechtliche Würdigung des Sachverhaltes nicht von Bedeutung, daß der Grundbucheintrag auf die Eintragungsbewilligung und damit auf die Vereinbarung der damaligen Beteiligten Bezug nimmt. Durch eine solche Bezugnahme kann nämlich nur die n ä h e r e Bezeichnung eines dinglichen Rechtes ersetzt werden. Dieses selbst muß im Grundbuch, wenigstens stichwortartig soweit bezeichnet werden, daß seine rechtliche Natur und seine besondere Art erkennbar wird, wegen der näheren Ausgestaltung darf auf die Eintragungsbewilligung verwiesen werden (§ 874 BGB RGZ 89, 159; RGRK BGB 11. Aufl. § 874 Anm. 6; Staudinger/

Seufert, BGB 11. Aufl. § 874 Anm. 6; OLG Düsseldorf MDR 1957, 429; KG KGJ 36, 347 und 57, 992). Da diese Kennzeichnung der Nutzungsbeschränkung im Grundbucheintrag fehlt, der Eintrag "Baubeschränkung" die daneben bestehende Nutzungsbeschränkung nicht erfaßt, greift die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung, was die Nutzungsbeschränkung anlangt, ins Leere.

Zudem fehlt es im vorliegenden Falle auch an der vom Berufungsgericht geforderten Voraussetzung, daß sich die eine Belastung notwendigerweise aus der anderen ergeben muß. Baubeschränkung und Nutzungsbeschränkung stehen nicht in diesem Verhältnis zueinander, jede kann ohne die andere sinnvoll sein. Das Oberlandesgericht Hamburg hat (OLG 39, 232) in einer Baubeschränkung des Inhalts, daß auf jedem Grundstück zur Wahrung des ländlichen Charakters eines Vorortes von Hamburg nur ein Wohnhaus erbaut werden dürfe, nur die Festlegung des äußeren Charakters der Häuser gesehen, einen Anspruch auf eine bestimmte Art der Benutzung verneint (vgl. auch KG JR 1963, 18). Es kann jedenfalls nicht davon gesprochen werden, jeder unbefangene Dritte könne im vorliegenden Falle aus dem Grundbucheintrag in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung nebst der ihr zugrunde liegenden Vereinbarung zweifelsfrei erkennen, daß auch eine Nutzungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen ist.

Fehlt es sonach, was die Nutzungsbeschränkung anlangt, am Grundbucheintrag, so ist die auf Verletzung einer Grunddienstbarkeit (§§ 1004, 1027 BGB) gestützte Verurteilung des Beklagten nicht aufrecht zu erhalten. Das angefochtene Urteil muß daher aufgehoben werden, soweit es den Beklagten belastet. Da die Klage aber auch auf Eigentumsstörung (§ 1004, 906 BGB) gegründet ist und die hierzu angebotenen Beweise nicht erhoben sind, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzu-

verweisen, damit dieser Klagegrund nachgeprüft und über ihn entschieden wird.

Für die neue Verhandlung vor dem Berufungsgericht soll noch auf folgendes hingewiesen werden:

Die in dem Kaufvertrag vom 11. August 1906 getroffene Vereinbarung (§ 2a) mag im Sinne des Oberlandesgerichts ausdehnend auszulegen sein. Ist der Beklagte, was bisher nicht dargetan ist, in diese schuldrechtliche Verpflichtung seines Rechtsvorgängers beim Kauf des Grundstücks eingetreten, so ergäbe sich die unter dem rechtlichen Gesichtspunkte der Verletzung einer Grunddienstbarkeit verneinte Verpflichtung zur Einstellung des Betriebes eines Wohnheimes möglicherweise unter dem Gesichtspunkte der Erfüllung eines obligatorischen Vertrages.

Es erscheint angebracht, dem Oberlandesgericht die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Mattern