

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 90/63

URTEIL

Verkündet am

30. November 1965
Hirth, Justizange-
stellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Inhabers einer Reinigungsanstalt Walter P [REDACTED]
in E [REDACTED] ([REDACTED]), Kreis G [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Witwe Margarete S [REDACTED] geb. W [REDACTED]
in E [REDACTED] ([REDACTED]), Kreis G [REDACTED], H [REDACTED]str. [REDACTED],
2. den Metzgermeister Gustav S [REDACTED] in E [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]), Kreis G [REDACTED], H [REDACTED]str. [REDACTED],

Beklagte, Berufungskläger und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. November 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 9. April 1963 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien sind Eigentümer der beiden benachbarten Grundstücke H-straße (Kläger) und H-straße (die Beklagten) in E. Beide Grundstücke, die sich bis 1904 in einer Hand befanden, sind je mit einem Gebäude besetzt. Diese sind derart aneinandergebaut, daß der rückwärtige Hof des Gebäudes Nr. nur über den freien (nördlich gelegenen) Zufahrtsstreifen des Gebäudes Nr. zum Hof dieses Gebäudes und über diesen (ostwärtigen) Hof erreichbar ist. Die Parteien streiten über den Inhalt der beim Verkauf des Grundstücks Nr. zugunsten des Grundstücks Nr. eingetragenen Grunddienstbarkeit. Im Kaufvertrag vom 7. April 1904 wurde darüber zuerst vereinbart:

- 3 -

"Dem jeweiligen Besitzer des neuen Hauses - gemeint H[REDACTED]straße [REDACTED] - wird für alle Zeiten das dingliche Recht eingeräumt, die Zufahrt zur hinteren Seite des Wohnhauses zu benutzen, hierüber wird noch eine besondere Meßurkunde vorgelegt werden."

Nach Vermessung des Grundstücks wurde diese Vereinbarung am 11. Juli 1904 dahin abgeändert:

"Dem Besitzer des Gebäudes Nr. [REDACTED] - jetzt Nr. [REDACTED] - wird das dingliche Recht eingeräumt, den nördlich und östlich von Gebäude Nr. [REDACTED] - jetzt Nr. [REDACTED] - gelegenen Hofraum als Zufahrt zur Rückseite des Gebäudes Nr. [REDACTED] ungehindert zu benutzen. Diese Bestimmung ist als dauernde Last auf Gebäude Nr. [REDACTED] ruhend im Grundbuch einzutragen."

Die Eintragung im Grundbuch lautet:

"Zufahrtslast seitens des jeweiligen Eigentümers von Gebäude [REDACTED] der H[REDACTED]straße nach Maßgabe der Bewilligung vom 11. Juli 1904, auf welche Bezug genommen wird."

Im Jahre 1909 übernahmen die Beklagte zu 1 und ihr 1927 verstorbener Ehemann Gustav S[REDACTED] das Gebäude Nr. [REDACTED]. Sie erstellten auf dem Hof ein Schlachthaus und richteten im Wohngebäude einen Metzgerladen ein. Die Metzgerei wurde nach dem Ableben des Gustav Schramm von dem Sohn Adolf S[REDACTED] bis zu dessen Tod (1957) weitergeführt und seitdem von dem Pächter Willi St[REDACTED]. Unbestritten ist zwischen den Parteien, daß Vieh über das Grundstück des Klägers bis zum Schlacht-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



haus getrieben worden ist, dagegen ist bestritten, ob und in welchem Umfang dort Vieh oder Fleisch hin- oder weggefahren worden ist. Der Kläger, der im Haus Nr. [REDACTED] anfänglich mietweise wohnte und im Erdgeschoß eine Reinigungsanstalt einrichtete, hat das Grundstück im Jahre 1960 zu Eigentum erworben. Nach Streitigkeiten wegen der Benutzung der freien Flächen des Grundstücks Nr. [REDACTED] als Zufahrt zum Schlachthaus des Pächters St [REDACTED], die zu Unterlassungsklagen zwischen dem Kläger und dem Pächter (2 O 58/62 LG Ulm), sowie zu Verfahren wegen einstweiligen Anordnungen zwischen diesen beiden (2 Q 3/62 LG Ulm) und zwischen den Prozeßparteien (6 U 159/62 OLG Stuttgart) führten, hat der Kläger vorliegende Klage erhoben und beantragt,

festzustellen, daß der Kläger nicht verpflichtet ist, auf Grund der auf seinem Grundstück ruhenden Zufahrtslast gewerbliche Fahrten, insbesondere zu dem hinter dem Gebäude Nr. [REDACTED] gelegenen Schlachthaus über seinen Hofraum zu dulden.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht dagegen auf die Berufung der Beklagten die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger die Zurückweisung der Berufung. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht legt die über die Grunddienstbarkeit getroffene Vereinbarung dahin aus, daß sich die Grunddienstbarkeit von Anfang an auch auf gewerbliche Fahrten bezogen hat. Es geht davon aus, daß die Vertragsparteien eine künftige Entwicklung schon bei der Bestellung einer Grunddienstbarkeit berücksichtigen können, und meint, angesichts der Bestellung der Grunddienstbarkeit anlässlich der Aufteilung des ursprünglich einheitlichen Grundstücks entspreche es der natürlichen Betrachtungsweise, daß der Verkäufer bei der weiteren Benützung des ihm verbleibenden Gebäudes in keiner Hinsicht schlechter gestellt sein wollte, als er es gewesen wäre, wenn er weiterhin beide Häuser zu Eigentum behalten hätte. In diesem Fall, fährt das Berufungsgericht fort, wäre ihm die Einrichtung eines Gewerbebetriebs und eine entsprechende Zufahrt über den Hof des Gebäudes Nr. ● jederzeit möglich gewesen und es habe dem Interesse des Verkäufers entsprochen, das gewünschte Durchfahrtsrecht von jeder Einschränkung freizuhalten und es also so zu gestalten, daß es auch jeder künftigen Entwicklung Rechnung trage, und zwar auch einer Entwicklung, die etwa erst nach einem Verkauf des Gebäudes Nr. ● einträte; diesem Verlangen habe auch der damalige Käufer des Gebäudes Nr. ● sich billigerweise nicht verschließen können. Diese damalige Einstellung der Beteiligten habe darin ihren Niederschlag gefunden, daß in der notariellen Erklärung vom 11. Juli 1904 das Zufahrtsrecht ganz allgemein zur Rückseite des

"Gebäudes Nr. 16", also nicht mehr, wie es in der Erklärung vom 7. April 1904 geheißen habe, des "Wohnhauses" eingeräumt und daß dabei ausdrücklich gestattet worden sei, diese Zufahrt "ungehindert" zu benutzen. Schließlich werde diese Auslegung, fügt das Berufungsgericht hinzu, dadurch gestützt, daß der Käufer des belasteten Grundstücks nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hernach Einwendungen gegen Fahrten, die über seinen Hof zu dem am 2. Juni 1909 baurechtlich genehmigten und erstellten Schlachthaus hin unternommen wurden, nicht erhoben habe.

II.

Die Rügen der Revision gegen diese Auslegung sind nicht begründet.

Mit ihr ist davon auszugehen, daß nach der ständigen Rechtsprechung des Senats Grundbucheintragungen in vollem Umfang der Auslegung des Revisionsgerichts unterliegen und daß bei dieser Auslegung auf den Wortlaut und Sinn der Eintragung abzustellen ist, wie er sich aus dem Grundbuch und der dort bezogenen Eintragungsbewilligung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt (BGHZ 13, 133). Das Berufungsgericht hat die näheren Umstände dafür festgestellt, daß die Kaufvertragsparteien im Jahre 1904 schon bei der Bestellung der Grunddienstbarkeit berücksichtigt, daß auch das herrschende Grundstück für einen gewerblichen Betrieb geeignet ist und daß schon nach fünf Jahren ein entsprechender Gebrauch von dem herrschenden Grundstück gemacht worden

ist. Ist eine solche Steigerung des Bedarfs des herrschenden Grundstücks vorhersehbar und auch bei der Bestellung des Grundstücks berücksichtigt worden, so bestehen gegen die Rechtsanwendung des Berufungsgerichts keine Bedenken. Soweit das Berufungsgericht den Anlaß für die Bestellung der Grunddienstbarkeit, nämlich die Aufteilung eines einheitlichen Anwesens als Besonderheit erwähnt, stützt es seine Auslegung nicht unmittelbar auf diesen Umstand; es führt diesen vielmehr nur als Anlaß für die Tatsache an, daß unter den gegebenen Umständen nicht nur der in diesem Zeitpunkt geübte, sondern auch der in Zukunft mögliche und naheliegende Grundstücksgebrauch von den Parteien herangezogen und bedacht worden ist. Entgegen dem Vortrag der Revision laufen die Erwägungen des Berufungsgerichts auch nicht auf eine ergänzende Vertragsauslegung für den Fall hinaus, daß die Parteien an eine spätere gewerbliche Nutzung gedacht hätten; das Berufungsgericht hat vielmehr den wirklichen Willen der Parteien im Hinblick auf die seinerzeit als gegeben erachtete Interessenlage und die erkennbaren Verhältnisse des herrschenden Grundstücks festgestellt. Es braucht daher auch nicht, entgegen der Meinung der Revision, bei jeder anläßlich einer Grundstücksaufteilung vereinbarten Grunddienstbarkeit eine entsprechende Auslegung hinsichtlich des zukünftigen Gebrauchs des herrschenden Grundstücks angenommen zu werden. Der Revision ist zuzugeben, daß der endgültige Wortlaut des Vertrags und der Eintragungsbewilligung nicht zwingend für die getroffene Auslegung spricht. Dies ist aber nicht entscheidend, denn jedenfalls deutet der gewählte Text auf einen umfassenden Sinn hin und bildet

daher im Zusammenhang mit den anderen vom Berufungsgericht festgestellten Umständen ein Anzeichen dafür, daß die Grunddienstbarkeit den Gebrauch der Zufahrt auch für eine etwa später aufzunehmende gewerbliche Tätigkeit auf dem Grundstück Nr. [REDACTED] umfassen sollte. Bei der Auslegung einer Grundbucheintragung ist der Wortlaut gerade im Zusammenhang mit allen anderen jedem Dritten erkennbaren Umständen heranzuziehen. Schließlich kann für den Fall, daß der Wortlaut nicht ganz eindeutig den Umfang einer Grunddienstbarkeit abgrenzt, weiter die tatsächliche Handhabung einen Hinweis für die Auslegung des Wortlauts geben (BGH NJW 1960, 673), und zwar auch dann, wenn die umfassendere Handhabung erst einige Zeit nach der Bestellung der Grunddienstbarkeit einsetzte. So bestätigt im vorliegenden Fall die Erstellung des Schlachthauses und die Errichtung der Metzgerei die Entwicklungsfähigkeit des herrschenden Grundstücks, wie die jahrzehntelange Duldung der Zufahrt zu gewerblichen Zwecken auf die entsprechende, vom Berufungsgericht festgestellte Voraussehbarkeit der weiteren Entwicklung und die Voraussicht der seinerzeitigen Vertragsparteien hinweist. Seit der Errichtung der Metzgerei war schließlich jedem Dritten auch der Bedarf des herrschenden Grundstücks an einem Zugang zu gewerblichen Zwecken offenkundig. Die zusammenfassende Würdigung aller bei der Auslegung einer Grundbucheintragung heranzuziehenden Umstände läßt die Auslegung des Berufungsgerichts, daß der Hofraum als Zugang zu dem herrschenden Grundstück auch insoweit dienen sollte, als dort nach der Bestellung der Grunddienstbarkeit ein Handwerksbetrieb eingerichtet wurde, als gerechtfertigt erscheinen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger