

BUNDESGERICHTSHOF  
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 1/94

URTEIL

Verkündet am:  
30. September 1994  
[REDACTED]  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. September 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24. November 1993 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Der derzeitige Zugang zum Grundstück der Kläger von der öffentlichen Straße führt über Grundstücke der Beklagten. Die früheren Eigentümer des Grundstücks der Kläger haben dieses zur Eigennutzung mit Wohnhaus, Stall und Garagen bebaut. In diesem Zusammenhang wurde zugunsten des Grundstücks der Kläger aufgrund Eintragungsbewilligung vom 1. September 1967 zu Lasten der Grundstücke der Beklagten im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit des Inhalts eingetragen, "den auf den belasteten Grundstücken verlaufenden Weg zum Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art und Notfahrzeugen" mitzubেনutzen. Im Jahr 1992 haben die Kläger ihr Grundstück an die Stadt zur Nutzung als Übergangsheim nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz vermietet. Die Unterbringungsmöglichkeiten sollen

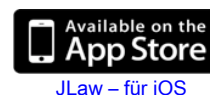
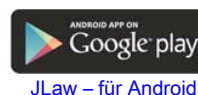
durch die bauliche Umgestaltung der Stall- und Garagengebäude erweitert werden.

Die Kläger verlangen von den Beklagten die Übernahme der Baulasten für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zuwegung, die Voraussetzung der Erteilung einer Baugenehmigung für die Durchführung der Bau- und Nutzungsänderung sei. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die - zugelassene - Revision der Kläger, mit der sie ihren Antrag auf Baulastübernahme weiterverfolgen, hilfsweise begrenzt für die bis zum 1. März 1998 erteilte Zustimmung des Regierungspräsidenten zu der geplanten Nutzung. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

### Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß vertragliche Beziehungen zwischen den Parteien nicht bestehen und sich eine Verpflichtung der Beklagten zur Übernahme der verlangten Baulasten nur als Nebenpflicht aus dem durch die Grunddienstbarkeit begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis ergeben könnte. Voraussetzung hierfür sei, daß eine beiderseitige Interessenabwägung einen Vorrang der Kläger ergebe. Dabei sei nicht nur maßgeblich, ob die Grunddienstbarkeit für die Zwecke der Bebauung bestellt worden sei, sondern es sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch



darauf abzustellen, ob Inhalt und Umfang der geforderten Baulasten der Dienstbarkeit entsprechen (vgl. BGHZ 106, 348, 351 ff; Senatsurt. v. 6. Oktober 1989, V ZR 127/88, WM 1990, 320, 321 f., v. 26. Oktober 1990, V ZR 105/89, WM 1991, 239, 240 f., v. 3. Juli 1992, V ZR 203/91, WM 1992, 1784, 1785). Die Grunddienstbarkeit sei bestellt worden, um die derzeitige Bebauung zu ermöglichen. Dem stehe nicht entgegen, daß damals bereits eine anderweitige (für die geplante Bebauung und Nutzung allerdings unzulängliche) Anbindung des Grundstücks an eine öffentliche Straße bestand und die nun verlangten Baulasten nicht für die erstmalige Herstellung eines Gebäudes, sondern für die geplanten baulichen Änderungen benötigt werden.

Das ist rechtsfehlerfrei und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

2. Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt: Der von den Klägern geltend gemachte Anspruch sei jedenfalls deshalb nicht gerechtfertigt, weil die Beklagten schon aus der Grunddienstbarkeit nicht verpflichtet seien, die mit der Änderung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück der Kläger verbundene Folge einer erheblich stärkeren Benutzung ihres Grundstücks hinzunehmen. Denn diese Bedarfssteigerung halte sich nicht in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Benutzung des herrschenden Grundstücks, sondern sei auf eine zur Zeit der Dienstbarkeitsbestellung nicht vorhersehbar gewesene oder auf eine willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen. Die Grundstücke lägen am Rande der Stadt in einem Gebiet mit dörflichem Charakter und entsprechender Bebauung mit kleinen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die beabsich-

tigte Unterbringungsverdichtung auf dem etwa 1.100 qm großen Grundstück der Kläger für 50 Personen auf einer Wohn- und Nutzfläche von 480 qm würde zu einer Steigerung der Benutzung des Weges führen, die bei der Bestellung der Grunddienstbarkeit auch bei Berücksichtigung eines steigenden Wohnungsbedarfs nicht vorhersehbar gewesen sei.

Dies hält der rechtlichen Überprüfung stand.

3. Die Revision meint, das Berufungsgericht verkenne, daß die Kläger nur die Übernahme einer Baulast mit dem gleichen Inhalt wie die bereits bestellte Grunddienstbarkeit verlangen würden und diese nicht ausgeweitet werden solle. Zudem verstoße die Annahme des Berufungsgerichts, bei der Bestellung der Grunddienstbarkeit sei mit der nun von den Klägern geplanten Nutzung des Grundstücks und der damit verbundenen erweiterten Inanspruchnahme der Zuwegung nicht zu rechnen gewesen, gegen Denkgesetze und Erfahrungssätze. Diese Angriffe der Revision führen nicht zum Erfolg. Vielmehr ist dem Berufungsgericht zu folgen, das eine erhebliche Änderung der Nutzung mit der Folge einer willkürlichen oder nicht vorhersehbaren Bedarfssteigerung des herrschenden Grundstücks bejaht hat.

a) Der Anspruch auf die verlangten Baulasterklärungen kommt nur in Betracht, soweit sie sich inhaltlich mit dem Umfang der Dienstbarkeit decken. Für den Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeit ist auszugehen von Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der dazu in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen

ergibt. Umstände außerhalb dieser Urkunde dürfen jedoch insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (Senatsurt. v. 3. Juli 1992, V ZR 203/91, WM 1992, 1784, 1785 m.w.N.). Inhalt und Umfang der zeitlich unbegrenzten dinglichen Belastung liegen allerdings nicht in jeder Beziehung von vornherein für alle Zeiten fest, sondern sind gewissen Veränderungen unterworfen, die sich aus der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung ergeben. Insbesondere kann der Umfang einer Dienstbarkeit mit dem Bedürfnis des herrschenden Grundstücks wachsen, wenn sich die Bedarfssteigerung in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Benutzung dieses Grundstücks hält und nicht auf eine zur Zeit der Dienstbarkeitsbestellung nicht vorhersehbare oder auf eine willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen ist (st. Rspr., BGHZ 44, 171, 172 f., Senatsurt. v. 20. Mai 1988, V ZR 29/87, NJW-RR 1988, 1229, 1230, jeweils m.w.N.). Das Berufungsgericht geht von diesen Grundsätzen zutreffend aus.

b) Der Revision ist zuzugeben, daß der Wortlaut der Bewilligung keine Einschränkungen hinsichtlich des Zwecks und Umfangs, etwa im Hinblick auf die bisherige Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Kläger, enthält. Bei dem auf Dauer eingeräumten Wegerecht müßte daher hier aus dem Wortlaut der Bewilligung zunächst auf einen von Nutzungsart und -umfang des herrschenden Grundstücks unabhängigen Umfang der Dienstbarkeit geschlossen werden (vgl. BGHZ 92, 351, 355).

c) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts liegen jedoch eindeutige Anhaltspunkte außerhalb der genannten Ur-

kunden dafür vor, daß das Wegerecht im Jahr 1967 mit dem Zweck und dem dazu erforderlichen Umfang bestellt wurde, die derzeitige Bebauung des Grundstücks und die Nutzung zu Wohn- und gewerblichen Zwecken der früheren Eigentümer zu ermöglichen.

Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei festgestellt, daß die beabsichtigte Nutzungsänderung der Stall- und Garagegebäude zu einer Wohn- und Nutzfläche von 480 qm für 50 Personen auf dem etwa 1.100 qm großen Grundstück und damit zu einer erheblich stärkeren Inanspruchnahme des dienenden Grundstücks führen würde, mit dem bei der Bestellung des Wegerechts nicht gerechnet werden konnte. Das Gebiet, in dem die Grundstücke liegen, ist mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern und Gebäuden für kleinere gewerbliche Betriebe bebaut. Dies gilt auch für die Grundstücke der Parteien. Selbst wenn in einem Gebiet am Stadtrand mit baulichen Veränderungen und stärkerer Nutzung zu Wohnzwecken zu rechnen war, ist die nun von den Klägern geplante - von der bisherigen Nutzung in Art und Umfang erheblich abweichende - Verwertung auch der Nebengebäude zur Unterbringung von 50 Personen und die entsprechend höhere Inanspruchnahme der Zuwegung nicht mehr eine von vornherein voraussehbare Entwicklung des herrschenden Grundstücks. Es handelt sich vielmehr um eine willkürliche Maßnahme der Kläger, die dazu führt, daß das Wegerecht durch die notwendige Ver- und Entsorgung, den häufigen Wechsel der Bewohner sowie durch deren eigene Bedürfnisse, die Zuwegung zum Gehen und Fahren zu benutzen, in sehr viel stärkerem Umfang in Anspruch genommen würde. Die von den Klägern mit den beantragten Verpflichtungserklärungen erstrebten Baulasten hätten zwar den gleichen Wort-

laut, aber einen umfassenderen Inhalt als die Grunddienstbarkeit. Denn sie wären nach anderen Kriterien als jene auszulegen, nämlich nach ihrem öffentlich-rechtlichen Zweck, die Zuwegung für das beabsichtigte Bauvorhaben nach den baurechtlichen Vorschriften nachhaltig abzusichern. Maßgeblich für die Bestimmung des Inhalts der Duldungspflicht wäre deshalb nicht die Art der Nutzung des herrschenden Grundstücks im Jahre 1967 (bei Bestellung der Grunddienstbarkeit), sondern Art und Umfang der mit dem jetzigen Bauvorhaben verbundenen Nutzung. Deshalb wären die Baulasten nicht in dem gleichen Maße wie die Grunddienstbarkeit aufgrund außerurkundlicher Umstände aus dem Jahre 1967 einschränkend auszulegen und würden trotz gleichen Wortlauts der Bestellungsurkunde inhaltlich über die Dienstbarkeit hinausgehen.

Mangels Deckungsgleichheit mit der Grunddienstbarkeit haben die Kläger nach alledem keinen Anspruch auf Abgabe der beantragten Verpflichtungserklärungen.

4. Schon deshalb kommt auch die von den Klägern hilfsweise verlangte zeitlich begrenzte Übernahme von Baulasten durch die Beklagten nicht in Betracht.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Vogt

Räfle

Wenzel

Schneider