

die Beteiligte zu 1) in den Vorinstanzen eingeräumt. Die von ihr angesprochene Beheizung mit Fernwärme (die nach dem Inhalt der schuldrechtlichen Verpflichtung in Abschnitt X der notariellen Urkunde vom 25. 9. 1980 nicht zulässig ist) ist nach dem Vortrag der Beteiligten in dem fraglichen Gebiet jedenfalls in absehbarer Zeit keine Alternative. Dies gilt auch für die von der Beteiligten zu 1) aufgezeigten weiteren Alternativen des Einsatzes von Erdwärme, Solarenergie oder Wärmepumpen; die weiter angeführte Verwendung von Flüssiggas scheidet jedenfalls aus wirtschaftlichen Gründen unter den hier gegebenen Verhältnissen aus.

Die Grundstückseigentümer sind also nach dem Inhalt der Dienstbarkeiten praktisch gezwungen, zum Zwecke der Beheizung ihrer Anwesen elektrischen Strom oder (Erd-)Gas von der Beteiligten zu 1), die diese Energiequellen in M. ausschließlich anbietet, zu beziehen. Damit kann der Eigentümer nur noch ausschließlich in einer (möglichen) Richtung tätig werden. Dies kann nicht Gegenstand einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sein (BayObLG MittBayNot 1980, 70/71 = Rpfleger 1980, 279; vgl. auch die dortige Abgrenzung zu OLG Düsseldorf Rpfleger 1979, 304 [= DNotZ 1980, 159]).

Richtig ist, daß nach dem Wortlaut der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten die Beschränkung der Grundstückseigentümer dem „Interesse der Luftreinhaltung auf dem Grundstück“ dienen soll. Auch wenn dies der Fall ist, kann hierdurch aber der Kreis der nach dem Gesetz zulässigen Dienstbarkeiten nicht erweitert werden. Auch billigenswerte Ziele des Umweltschutzes vermögen den Kreis der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zulässigen dinglichen Rechte nicht zu erweitern. Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nach Abschnitt X Nr. 1 der Urkunde vom 25.9.1980 können daher mit dem vorgesehenen Inhalt nicht in das Grundbuch eingetragen werden.

#### 5. BGB § 1019 (Zum zulässigen Inhalt einer Grunddienstbarkeit)

**Auch für die Benutzung eines nur mit Garagen bebauten Grundstücks kann eine Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß auf dem dienenden Hausgrundstück kein Gewerbe ausgeübt und die einheitliche Gestaltung der umliegenden Wohnsiedlung nicht durch bauliche Maßnahmen verändert werden darf, von Vorteil sein.**

BGH, Urteil vom 24. 9. 1982 — V ZR 96/81 — mitgeteilt von D. Bundschuh, Richter am BGH

#### Aus dem Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer eines in der Wohnsiedlung „Gartenstadt R.“ gelegenen Grundstücks. Es umfaßt fünf — über das Siedlungsgebiet verteilte — Flurstücke. Diese sind mit Garagen bebaut, welche die Kläger vermietet haben. Die Wohnsiedlung hatte der Kläger zu 1 in den Jahren 1959/1960 auf ursprünglich ihm gehörendem Grundbesitz in einem architektonisch einheitlichen Baustil angelegt. Die zur Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehenen Grundstücke wurden veräußert. Zwei davon gehören dem Beklagten. Auf diesen beiden Grundstücken sind — wie auf allen anderen Hausgrundstücken der Siedlung — in Abt. II der Grundbücher Grunddienstbarkeiten für den jeweiligen Eigentümer des Garagengrundstücks eingetragen, und zwar unter Nr. 2 als „Einschränkung der Ausübung eines Gewerbes“ und unter Nr. 3 als „Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung“. Die dazu in Bezug genommenen Eintragungsbewilligungen lauten wie folgt:

„Folgende Maßnahmen des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks oder einer Teilfläche des Grundstücks unterliegen der Zustimmung des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von L. Band ... Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes:

- a) die Ausübung eines Gewerbes auf dem Grundstück unbeschadet etwaiger gesetzlicher Bestimmungen,
- b) die Vornahme des Außenanstrichs zur Wahrung der Einheitlichkeit der Gesamtanlage,
- c) die Vornahme von Um-, An- oder Einbauten, die Errichtung von Neubauten insbesondere von Ställen, Lauben oder Einfriedungen sowie die wesentliche Änderung der Außenanlagen,
- d) jede Art Vieh- und Kleinzuchthaltung.“

Im Jahre 1978 baute der Beklagte die Dachgauben an der Südseite seiner beiden Häuser aus.

Mit der Klage haben die Kläger Wiederherstellung des ursprünglichen Bauzustandes verlangt. Demgegenüber hat der Beklagte den Standpunkt vertreten, die Grunddienstbarkeiten seien unwirksam. Er hat demgemäß Widerklage mit dem Antrag erhoben, die Kläger zu verurteilen, die Grunddienstbarkeiten löschen zu lassen.

Das Landgericht hat durch Teilstücke die Klage abgewiesen und der Widerklage nur hinsichtlich der unter Nr. 3 eingetragenen Grunddienstbarkeit (Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung) stattgegeben.

Das Oberlandesgericht hat dem vom Landgericht abgewiesenen Teil der Widerklage (Grunddienstbarkeit Nr. 2) stattgegeben und auf die weitergehende Widerklage die Kläger verurteilt, einer Einschränkung der Grunddienstbarkeit Nr. 3 auf das Verbot der Errichtung von Garagen zuzustimmen.

Die Revision der Kläger führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht hält die auf den Grundstücken des Beklagten unter Nrn. 2 und 3 eingetragenen Grunddienstbarkeiten — ausgenommen das von der Eintragung in Nr. 3 mitverfaßte Verbot zum Bau von Garagen — für inhaltlich unzulässig und mithin für nichtig, weil diese Belastungen für die Benutzung des Garagengrundstücks der Kläger keine Vorteile böten (§ 1019 BGB). Das ist unzutreffend.

1. Die als Grunddienstbarkeiten eingetragenen Belastungen haben einen gemäß § 1018 BGB zulässigen Inhalt. Nach dieser Vorschrift kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen — des herrschenden — Grundstücks in der Weise belastet werden, als auf dem belasteten — dem dienenden — Grundstück „gewisse Handlungen“ nicht vorgenommen werden dürfen. Diese dingliche Unterlassungspflicht muß sich auf Handlungen beziehen, die einer dem Grundstückseigentümer gerade aus dem Eigentum zustehenden Befugnis entsprächen (BGHZ 29, 244, 249 [= DNotZ 1959, 191]; 74, 293, 297 [= DNotZ 1980, 43]). In diesen Rahmen fallen die hier eingetragenen Beschränkungen:

a) Da sich aus dem Eigentum das Recht ergibt, die Art der Grundstücksnutzung nach Belieben zu bestimmen (§ 903 BGB), ist als Inhalt einer Grunddienstbarkeit eine Beschränkung zulässig, wonach auf dem Grundstück überhaupt kein Gewerbebetrieb eingerichtet oder nur ein bestimmtes Gewerbe nicht ausgeführt werden darf (BGHZ 29, 244, 249; BGH Urteile von 22. Januar 1975, VIII ZR 243/73, WM 1975, 307, 308 [= DNotZ 1976, 97] und vom 25. März 1980, KZR 17/79, NJW 1981, 343, 344). Demgemäß unterliegt der Ausschluß jeglichen Gewerbes, wie er vorliegend unter Nr. 2 Gegenstand der Grunddienstbarkeit ist, keinen rechtlichen Bedenken.

b) Auch die unter Nr. 3 eingetragene „Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung“ ist nach § 1018 BGB inhaltlich zulässig. Insoweit könnte nur fraglich sein, ob davon auch die in der Eintragungsbewilligung enthaltene Bestimmung über die Vornahme eines einheitlichen Außenanstrichs abgedeckt ist; denn die Eintragung muß gemäß § 874 BGB jedenfalls schlagwortartig das verlautbaren, was die in Bezug genommene Eintragungsbewilligung über die Art der Dienst-

barkeit aussagt (Senatsurteil vom 29. Oktober 1965, V ZR 77/63, NJW 1965, 2398 [= DNotZ 1966, 486]; MünchKomm/Wacke § 874 Rdnr. 3). Das Indessen ist hier der Fall. Die Regelung hat den Sinn, jeden von der bisher einheitlichen Farbgestaltung der Siedlung abweichenden Außenanstrich zu verhindern. Zwar ist es üblich, eine solche Unterlassungspflicht als „Farbgebungsbeschränkung“ oder dergleichen im Grundbuch zu bezeichnen (vgl. Haegeler/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht 6. Aufl. Rdnr. 1497); sie läßt sich jedoch auch als Teil der eingetragenen Bebauungsbeschränkung verstehen, da der Außenanstrich eine Maßnahme der baulichen Gestaltung oder Umgestaltung eines Hauses darstellt und somit als bloße Einzelheit der Beschränkung bezugnahmefähig ist.

c) Auf die Wirksamkeit der beiden Grunddienstbarkeiten hat es keinen Einfluß, daß die Eintragungsbewilligung die Vornahme der untersagten Handlungen von der Zustimmung des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks abhängig macht. Ein solcher Erlaubnisvorbehalt stellt den sachenrechtlichen Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeit, also das Bestimmtheitserfordernis, nicht in Zweifel, sondern läßt lediglich die Möglichkeit offen, auf schuldrechtlicher Grundlage eine abweichende Vereinbarung zu treffen (vgl. Senatsurteil BGHZ 74, 293, 296 [= DNotZ 1980, 43] und Urteil des Kartellsenats vom 25. März 1980 aaO betr. schuldrechtliche Bindungen von Dienstbarkeiten an Bierbezugsverträge; a.M. Joost, NJW 1981, 308, 312; MünchKomm/Falckenberg § 1018 Rdnr. 13). Bei der bloß schuldrechtlichen Wirkung des Zustimmungsvorbehalts stellt sich daher auch nicht das vom Berufungsgericht erörterte Problem, ob als „Nebenpflicht“ einer auf Unterlassung gerichteten Grunddienstbarkeit eine positive Handlung zum dinglichen Inhalt der Belastung gemacht werden könnte.

## 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts verstoßen die unter Nrn. 2 und 3 eingetragenen Grunddienstbarkeiten nicht gegen § 1019 BGB.

Nach dieser Vorschrift ist als Inhalt der Grunddienstbarkeit nur eine Belastung zulässig, die für die Benutzung des herrschenden Grundstücks Vorteil bietet. Voraussetzung dafür ist ein — wenn auch nur mittelbarer — wirtschaftlicher Vorteil für die Benutzung des herrschenden Grundstücks nach dessen Lage, Beschaffenheit und Zweckbestimmung (Senatsurteil vom 17. März 1967, V ZR 67/64, LM BGB § 1019 Nr. 2 = WM 1967, 583, 584 [= DNotZ 1968, 28]; KGJ 45, 227, 229; BGB-RGRK/Rothe 12. Aufl. § 1019 Rdnr. 4; Palandt/Bassenge, BGB 41. Aufl. § 1019 Anm. 2 b). Ein solcher Vorteil liegt zwar nicht darin, daß die auf den Grundstücken des Beklagten — wie auf allen anderen Siedlungsgrundstücken — eingetragenen Bau- und Benutzungsbeschränkungen den ideellen persönlichen Interessen der Kläger an der Wahrung einer einheitlichen Baugestaltung des ganzen Siedlungsgebiets dienen; wohl aber kann es auch für die Benutzung des herrschenden Grundstücks wirtschaftlich vorteilhaft sein, wenn auf den benachbarten Grundstücken kein Gewerbe ausgeübt und der Charakter der Wohnsiedlung nicht durch bauliche Veränderungen beeinträchtigt wird. Dies hat der Senat für den Fall entschieden, daß es sich bei dem herrschenden Grundstück um ein Wohnungsgrundstück handelt, weil dann nämlich auch in der Annehmlichkeit des Wohnens ein wirtschaftlicher, den Wohnwert beeinflussender Vorteil für die Benutzung des Grundstücks liegt (Urteile vom 17. März 1967 aaO und vom 12. Februar 1971, V ZR 115/68, LM BGB § 1018 Nr. 19).

Auch für ein Garagengrundstück, wie im vorliegenden Falle, ist die Art der Bebauung und der Nutzung der Nachbargrundstücke nicht schlechthin bedeutungslos. Ist das herrschende

Grundstück zum Bau von Garagen bestimmt, dann kann für die Frage, ob sich die Garagen überhaupt oder jedenfalls gegen ein angemessenes Entgelt vermieten lassen, und damit für die Frage einer dieser Zweckbestimmung entsprechenden Benutzungsmöglichkeit des Grundstücks durchaus die Bauweise der auf den benachbarten Grundstücken errichteten Häuser und die Art der Grundstücksnutzung von Bedeutung sein. Diesen Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht zwar in Erwägung gezogen; es glaubt aber, den Bedürfnissen des jeweiligen Eigentümers des Garagengrundstücks allein schon dadurch Rechnung tragen zu können, daß die Grunddienstbarkeit auf die Unterlassung der Errichtung von Garagen beschränkt wird. Das ist rechtlich verfehlt, weil damit verkannt ist, daß es nur darauf ankommt, ob die eingetragenen Grunddienstbarkeiten objektiv geeignet sind, einen Vorteil für die Benutzung des herrschenden Garagengrundstücks zu bieten. Dies aber ist hier der Fall.

Die Vermietbarkeit und die Höhe des Mietertrages der auf den fünf Grundstücksparzellen der Kläger errichteten 62 Garagen ist nicht ohne weiteres schon dann gesichert, wenn auf keinem der bewohnten Siedlungsgrundstücke eine Garage vorhanden ist, wie das Berufungsgericht meint. Die Garagenvermietung kann auch dadurch verhindert oder erschwert werden, daß die belasteten Grundstücke für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Denn die Ausübung von Gewerbebetrieben kann zur Folge haben, daß die bisherige Nutzung der Hausgrundstücke als Wohnung völlig aufgegeben wird und damit kein Bedarf mehr für die Anmietung einer Garage besteht. Die gewerbliche Nutzung eines Grundstücks kann auch — je nach Art des Gewerbebetriebes — dazu führen, daß die anderen Grundstücke im Wohnwert gemindert werden und deswegen dort nur noch ein Personenkreis zu wohnen bereit ist, der Garagen nicht in dem vorhandenen Umfang benötigt oder nicht die Mittel dafür hat.

Ebenso kann eine willkürliche bauliche Veränderung der Siedlungshäuser den Zustand und die Beschaffenheit der Wohnungen so umgestalten, daß sie nur noch für einen Personenkreis in Betracht kommen, der nicht oder nur in geringer Anzahl auf die Anmietung einer Garage Wert legt oder dazu wirtschaftlich in der Lage ist. In dieser Hinsicht kann auch eine äußerlich nachteilige Änderung der Siedlungshäuser — worauf sich die Grunddienstbarkeit Nr. 3 mitzieht — mitbestimmend sein, weil das Erscheinungsbild einer geschlossenen Siedlung Einfluß darauf haben kann, welche Bevölkerungsgruppen sich dort eine Wohnung suchen.

Die auf den Grundstücken des Beklagten eingetragenen Grunddienstbarkeiten sind nach ihrem Inhalt objektiv geeignet, dem Garagengrundstück der Kläger die Nutzungsvoorteile zu sichern, die ihm durch die Einbindung in eine reine Wohnsiedlung und durch deren heutige Wohnqualität zugute kommen. Daß sich diese Vorteile erst aus der gleichartigen Belastung aller Wohnhausgrundstücke des Siedlungsgebiets ergeben, macht die Belastung der beiden Einzelgrundstücke des Beklagten nicht unzulässig. Denn der Vorteil aus der Einzelbelastung ist für das herrschende Grundstück auch dann gegeben, wenn er sich erst aus dem Zusammenwirken der auf mehreren Grundstücken eingetragenen Grunddienstbarkeiten gleichen Inhalts voll entfalten kann.

## 3. Bei dieser Rechtslage sind die beiden Grunddienstbarkeiten Nrn. 2 und 3 inhaltlich zulässig und mithin wirksam.

(Es folgen Ausführungen zu der Behauptung des Beklagten, die Kläger hätten versprochen, einer Lösung der Grunddienstbarkeiten zuzustimmen.)