

letzte Aktualisierung: 9.2.2022

OLG Karlsruhe, Urt. v. 12.11.2021 – 12 U 124/21

BGB § 873; EGBGB Art. 186, 189

Begründung einer Grunddienstbarkeit vor Anlegung der Grundbücher

1. Art. 189 Abs. 1 EGBGB steht der Begründung einer Grunddienstbarkeit nach §§ 873, 925 BGB in der Zwischenzeit bis zur Anlegung der Grundbücher nicht entgegen, sofern das dingliche Rechtsgeschäft mit dem hergebrachten System der öffentlichen Bücher zu vereinbaren war.
2. Zur Auslegung einer Grunddienstbarkeit, die „für uns und unsere Rechtsnachfolger im Besitz“ bewilligt wurde, als Grunddienstbarkeit.

OLG Karlsruhe Urteil vom 12.11.2021, 12 U 124/21

Begründung einer Grunddienstbarkeit im Jahr 1900 vor Anlegung der Grundbücher

Leitsätze

1. Art. 189 Abs. 1 EGBGB steht der Begründung einer Grunddienstbarkeit nach §§ 873, 925 BGB in der Zwischenzeit bis zur Anlegung der Grundbücher nicht entgegen, sofern das dingliche Rechtsgeschäft mit dem hergebrachten System der öffentlichen Bücher zu vereinbaren war.
2. Zur Auslegung einer Grunddienstbarkeit, die „für uns und unsere Rechtsnachfolger im Besitz“ bewilligt wurde, als Grunddienstbarkeit.

Tenor

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Mannheim vom 19.03.2021, Az. 9 O 320/19 im Kostenpunkt aufgehoben und im Übrigen wie folgt abgeändert:

1. Der Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, in der L.-Gasse 3 in W. in der Zufahrt/Einfahrt auf dem Flurstück 240 mit Pkw zu parken und es zu unterlassen, seinen jetzigen und künftigen Mietern des Grundstücks Flst. Nr. 240 ein Pkw-Stellrecht in der Zufahrt/Einfahrt auf dem Flurstück 240 einzuräumen.

2. Dem Beklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zur Höhe von 50.000,00 EUR oder für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft von bis zu drei Monaten im Einzelfall angedroht.

2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits für beide Instanzen zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 10.000,00 EUR festgesetzt.

Bei einer Klage auf Unterlassung der Beeinträchtigung einer Grunddienstbarkeit bestimmt sich der Wert des Rechts nach § 7 ZPO; er ist nach § 3 ZPO zu schätzen. Hiernach bemisst sich der Streitwert des Hauptsacheantrags nach dem Wert, den die Grunddienstbarkeit mit dem von ihr beanspruchten Umfang für das Grundstück des Klägers hat (vgl. BGH, Beschluss vom 18.7.2013 – V ZR 3/13, juris Rn. 5 f.). Angesichts der weitgehenden Beeinträchtigung der Nutzung seines Grundstücks als Pkw-Stellplatz, die von Klägerseite geltend gemacht wird, schätzt der Senat diesen Wert auf 10.000 EUR. Ob dem Hilfsantrag daneben ein eigenständiger Einzelstreitwert zukommt, kann offen bleiben, da über diesen nicht zu entscheiden war (§ 45 Abs. 1 Satz 2 GKG).

Gründe

- 1 Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Sie streiten über ein Überfahrtsrecht über das Grundstück des Beklagten.
- 2 Der Kläger ist Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 244, 242/1 und 241 in W., von denen das letztgenannte mit der Immobilie L.-Gasse 5 bebaut ist und die übrigen (Innen-)Hofflächen darstellen, auf denen sich teilweise Pkw-Stellplätze befinden. Das Grundstück Flst. Nr. 243, bei dem es sich ebenfalls um einen Teil der (Innen-)Hoffläche handelt, steht im gemeinsamen Eigentum der Parteien. Der Beklagte ist Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 240, auf welchem sich das Anwesen L.-Gasse 3 sowie eine überdachte Durchfahrt von der L.-Gasse zu dem vorgenannten Innenhof befindet. Der Grundstücksteil, auf welchem sich die Durchfahrt befindet, wurde in den Grundbucheintragungen aus dem 19. Jahrhundert als „Hofraum 1“ bezeichnet. Die überdachte Durchfahrt, die seitlich durch Mauern begrenzt wird, hat eine Breite zwischen 3,77 m bis 4,38 m. In der Durchfahrt befindet sich eine Nebentür des Anwesens L.-Gasse 3 welche nach außen zur Durchfahrt hin geöffnet wird. Die Durchfahrt erschließt den hinter den Häusern liegenden Hof mit den Grundstücken Flst. Nr. 244, 243 und 242/1. Einen weiteren Zugang zu diesen Flurstücken gibt es nicht. Auf dem Grundstück Flst. Nr.

244 befand sich ursprünglich eine Garage, die abgebrochen und durch Stellplätze ersetzt wurde. Hierfür wurde dem Kläger eine Baugenehmigung der Stadt W. erteilt. Die Stellplätze werden durch die Mieter der Immobilie L.-Gasse 5 genutzt.

- 3 Die Flurstücke liegen an der L.-Gasse und dem Q.-Gässchen im sogenannten „G.-Viertel“ in W., einem historischen Stadtteil, der beengte bauliche Verhältnisse aufweist. Die einzige Eingangstür der L.-Gasse 5 befindet sich im Innenhof. Lediglich der Teil des Wohnhauses, der an der Straße Q.-Gässchen liegt, hat über eine schmale Kellertür einen Zugang zum Q.-Gässchen. Der Beklagte sicherte seinen Mietern mietvertraglich einen Stellplatz in der Durchfahrt zum Innenhof zu. Eine Genehmigung für einen Stellplatz wurde dem Beklagten nicht erteilt. Die Mieter des Beklagten parken in der Durchfahrt abwechselnd eines ihrer Fahrzeuge. Gelegentlich parkt auch der Beklagte selbst sein Fahrzeug in der Durchfahrt, etwa um Reparaturmaßnahmen durchzuführen.
- 4 Wegen der genauen örtlichen Verhältnisse wird auf die Anlage K 1 Bezug genommen. Frühere Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 244 waren (unter anderem) zunächst M. B. (von 1851 bis jedenfalls 1882), später A... B. (jedenfalls ab 1900). Früherer Eigentümer des Grundstücks Nr. 240 war (jedenfalls) in dem Zeitraum 1881 bis 1900 K. K.
- 5 In Abteilung 2 des Grundbuchs der Gemeinde W. findet sich für das Grundstück Flst. Nr. 240 folgender Eintrag:
- 6 *„Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 240 leidet Übergangs- und Überfahrtsrecht zu Gunsten der Grundstücke Flst. Nr. 241, 242 und 244 nach Maßgabe der Grundbucheinträge Band 54 Nr. 219 Seite 717 vom 15. Mai 1882, Band 76 Nr. 125 Seite 631 vom 25. September 1900 und Band 86 Heft 35.“*
- 7 Bei den Grundstücken Flst. Nr. 244 und 241 findet sich im Grundbuch der Stadt W. in Abteilung 2 folgender Eintrag:
- 8 *„Der Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 244 und 241 hat Übergangs- und Überfahrtsrecht über Grundstück Flst. Nr. 240 nach Maßgabe der Grundbucheinträge Band 54 Nr. 219 Seite 717 vom 15. Mai 1882, Band 64 Nr. 112 Seite 573 vom 30. September 1892.“*
- 9 Grundbuch Band 54, Nr. 219, Seite 717-719 vom 15.05.1882 enthält zunächst verschiedene Erklärungen betreffend die Eigentums- und Übergangsrechte hinsichtlich der Grundstücke Flst. Nr. 242, 243, 244 und 245. Regelungen zu dem Grundstück Flst. Nr. 240 finden sich dort nicht.
- 10 Neben diesen Eintragungen ist auf den Seiten 717-719 folgende Randbemerkung verzeichnet:
- 11 *„W., am neun und zwanzigsten Juli 1882*
- 12 *Vor dem Gemeinderathe erschienen*
- 13 *1. G. J. A. III. Witwe [...]*
- 14 *2. M. B. Ehefrau M. [...]*
- 15 *3. Tagelöhner K. K. [...]*
- 16 *und erklären: Wir haben uns dahier geeinigt, von nebenstehenden Vereinbahrungen theilweise aufzuheben:*
- 17 *[...]*
- 18 *Dagegen soll folgender Nachtrag unter uns geltend gemacht werden:*
- 19 *1. Der Hofraum 1 u 2 sowie das Wohn- und Öconomiegebäude 2a ist Eigenthum von K. K. [später hinzugefügt: Lagerbuch Numero 240]*
- 20 *[...]*
- 19 *Ebenso haben J. A. Wittwe und M. B. das Recht über den Hofraum 1 des K. K. zu jeder Zeit zu gehen und zu fahren, und muß derselbe von dem Eigenthümer zu allen Zeiten zu diesem Zwecke frei- und rein gehalten werden.*
- 20 Der Eintrag im Grundbuch Band 76 Nr. 125 S. 631 — 633 vom 25.9.1900 lautet auszugsweise wie folgt:

- 21 „Vor mir [...] erscheinen heute
- 22 1. J... A. II. G... Witwe A. M....
- 23 2. Fabrikarbeiter A... B.
- 24 3. Waldhüter K... K. I. [...]
- 25 Nach Eintrag im Grundbuche [...] besitzen wir als gemeinschaftliches Eigentum das nachverzeichnete Grundstück:
- 26 Lagerbuch N[umero] 243
- 27 12 qm Hofraum im Stadtteiler am Q.-Gäßchen, deren Eigenthümer die Besitzer der Grundstücke N[umer]o 240, 241, 242, 244 und 245 sind.
- 28 Dieses Grundstück wurde bei Vornahme der Katastervermessung als gemeinschaftliches Eigentum zwischen uns, den Erschienenen, behandelt, während thatsächlich J... A. II. G... Witwe A. M...., beziehungsweise deren Vorfahren keinerlei Eigentumsrecht an dem fraglichen Grundstück zustand, solches vielmehr nur im Alleineigentum des A... B. und des K... K. I. steht. [...] Die sämtlichen oben aufgeführten Erschienenen erklären:
- 29 Wir erkennen die Vermessung wie solche im Katasterplan dargestellt, sowie die gegenseitigen Uebergangs- und Überfahrtsrechte, wie solche bei den Lagerbuchs-Einträgen 240, 241, 242, 244, 245 vorgemerkt, als rechtsverbindlich hiermit an und zwar für uns und unsere Rechtsnachfolger im Besitz.
- 30 Wir anerkennen ferner, daß in Folge dieser Vereinbarung etwaige, sonstige früher bestandene Rechte aufhören."
- 31 Weiter lautet der Eintrag im Grundbuch vom 4.4.1955, Band 52, Heft 20, S. 4 - 6 wie folgt:
- 32 „Der Eigentümer von Grundstück Lgb. Nr. 244 und 241 hat Übergangs- und Überfahrtsrecht über Grundstück Lagerbuch Nr. 240 nach Maßgabe der Grundbucheinträge Band 54 Nr. 219 Seite 717 vom 15. Mai 1882, Band 64 Nr. 112 Seite 573 vom 30. September 1892 und Grundbuch Band 36 Heft 13. Hierher übertragen am 18. August 1905.“
- 33 Der Kläger hat vorgetragen,
- 34 ihm stehe als Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 244 und 241 ein ungehindertes Überfahrtsrecht über das Grundstück Flst. Nr. 240 im Bereich der Hofeinfahrt zu. Dieses Zufahrtsrecht werde von dem Beklagten dadurch beeinträchtigt, dass er oder dessen Mieter regelmäßig in der Durchfahrt auf dem Flst. Nr. 240 parkten. Hierdurch werde die Durchfahrt so eng, dass es dem Kläger und dessen Mietern nicht bzw. nur schwer möglich sei, zu dem Stellplatz auf dem Flst.Nr. 244 zu fahren. Auch die Nebentüre werde häufig geöffnet, sodass die Durchfahrt noch schmaler werde. Aufgrund der in der Durchfahrt abgestellten Mülltonnen werde der Weg weiter verengt. Infolgedessen könne der Stellplatz nicht ohne die Gefahr angefahren werden, ein in der Durchfahrt abgestelltes Fahrzeug zu beschädigen. In der Vergangenheit sei es bereits wiederholt zu Beschädigungen gekommen.
- 35 Bezüglich des hilfsweise geltend gemachten Notwegerechts hat der Kläger vorgetragen, dass die Verlegung der Eingangstüre durch Erweiterung der Kellertüre aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich sei. Aufgrund der beengten örtlichen Verhältnisse sei es unzumutbar, den Kläger und seine Mieter auf Parkmöglichkeiten in der Gr-straße zu verweisen. Jedenfalls bestehe ein Gewohnheitsrecht zugunsten der Überfahrt des Klägers und seiner Mieter.
- 36 Der Kläger hat beantragt:
- 37 1. Der Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, in der L.-Gasse 3 in W. in der Zufahrt / Einfahrt auf dem Flst. Nr. 240 zu parken bzw. es zu unterlassen, seinen jetzigen und künftigen Mietern des Grundstücks Flst. Nr. 240 ein Pkw-Stellrecht in der Zufahrt / Einfahrt auf dem Flst. Nr. 240 einzuräumen.
- 38 2. Dem Beklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zur Höhe von 50.000,00 EUR oder Ordnungshaft von bis zu drei Monaten im Einzelfall angedroht.

- 39 Hilfsweise hat der Kläger beantragt,
- 40 den Beklagten zu verurteilen, die Benutzung seines Grundstücks (Fl.Nr. 240) als Notwegerecht zum Grundstück des Klägers (Fl.Nr. 243) von der öffentlichen Straße L.-Gasse 3 aus zu dulden.
- 41 Der Beklagte hat beantragt,
- 42 die Klage abzuweisen.
- 43 Er hat vorgetragen,
- 44 eine Durchfahrt zum Stellplatz sei angesichts der Breite der Durchfahrt jederzeit möglich. Die Nebentür werde nur selten beim Ausladen des PKW der Mieter des Beklagten geöffnet. Bei dem im Grundbuch eingetragenen Überfahrtsrecht handele es sich zudem um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die mit dem Tod von Michael B. Frau und J... A. Witwe erloschen sei. Der heutige Grundbucheintrag stelle demnach einen Übertragungsfehler dar.
- 45 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, ein Unterlassungsanspruch des Klägers nach §§ 1027, 1004 Abs. 1 BGB scheide aus, da eine Grunddienstbarkeit in Form eines Überfahrtsrechts nicht bestehe. Vielmehr seien die entsprechenden Grundbucheinträge unter Berücksichtigung der in Bezug genommenen Einträge aus den Jahren 1882-1900 als Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auszulegen, die mit dem Tod der berechtigten Person erloschen sei. Aus der Eintragung vom 29.7.1882 ergebe sich lediglich, dass den damaligen Eigentümern des Grundstücks Flst. Nr. 244 persönlich das Recht zur Überfahrt über das Grundstück Flst. Nr. 240 eingeräumt worden sei. Die Erklärung vom 25.9.1900 beziehe sich zwar auf die Einräumung einer Grunddienstbarkeit, allerdings lediglich für das Grundstück Flst. Nr. 243. Ein Notwegerecht bestehe zwar mangels anderweitigen Anschlusses des klägerischen Anwesens an eine Zugangsstraße, dieses Recht umfasse aber nicht das Befahren des Grundstücks Flst. Nr. 240 mit einem Pkw, da ein Abstellen von Pkws im öffentlichen Straßenraum - wenn auch unter gewissen Schwierigkeiten - in zumutbarer Entfernung möglich sei. Ein gewohnheitsrechtlich legitimes Überfahrtsrecht komme nicht in Betracht.
- 46 Gegen dieses Urteil wendet sich der Kläger mit seiner Berufung, mit der er sein erstinstanzliches Begehren in vollem Umfang weiterverfolgt.
- 47 Er begründet seine Berufung wie folgt:
- 48 Das Landgericht habe verkannt, dass sich die Eintragung vom 25.9.1900 nur als Einräumung einer Grunddienstbarkeit auch an dem Grundstück Flst. Nr. 240 verstehen ließe, da eine Beschränkung der Grunddienstbarkeiten auf das ohnehin im Miteigentum stehende Grundstück Flst. Nr. 243 sinnlos gewesen wäre. Die Hofflächen seien zudem seit jeher mit Fuhrwerken und Pkw befahren worden. Dies habe das Landgericht ebenso wenig berücksichtigt, wie die sich aus der örtlichen Lage der Grundstücke zueinander ergebende wechselseitige Abhängigkeit voneinander. Schließlich hätte die öffentlich-rechtliche Genehmigung von Stellplätzen im Hofbereich berücksichtigt werden müssen.
- 49 Der Kläger beantragt,
- 50 **das am 19.3.2021 verkündete Urteil des Landgerichts Mannheim, Az.: 9 O 320/19 wie folgt abzuändern:**
- 51 **a. Der Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, in der L.-Gasse 3 in W. in der Zufahrt/Einfahrt auf dem Flurstück 240 mit Pkw zu parken und es zu unterlassen, seinen jetzigen und künftigen Mietern des Grundstücks Flst.Nr. 240 ein Pkw-Stellrecht in der Zufahrt/Einfahrt auf dem Flurstück 240 einzuräumen.**
- 52 **b. Dem Beklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zur Höhe von 50.000,00 EUR oder Ordnungshaft von bis zu drei Monaten im Einzelfall angedroht.**
- 53 **c. Der Beklagte wird hilfsweise für den Fall des Unterliegens verurteilt, die Benutzung seines Grundstücks (Fl.Nr. 240) als Notwegerecht zum Grundstück des Klägers (Fl.Nr. 243) von der öffentlichen Straße L.-Gasse 3 aus zu dulden.**
- 54 Der Beklagte beantragt,
- 55 **die Berufung zurückzuweisen.**

- 56 Er verteidigt das angegriffene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vortrags. Ergänzend trägt er vor, dass einem gewohnheitsrechtlichen Überfahrtsrecht der fehlende Grundbucheintrag entgegenstehe.
- 57 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird, soweit der Senat keine abweichenden Feststellungen getroffen hat, auf das Urteil des Landgerichts sowie auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.
- II.
- 58 Die zulässige Berufung des Klägers ist begründet. Entgegen der Auffassung des Landgerichts besteht zugunsten des klägerischen Grundstücks Flst.Nr. 244 und zu Lasten des Grundstücks des Beklagten Flst.Nr. 240 eine Grunddienstbarkeit in Form eines Wegerechts, welches durch das Parken von Fahrzeugen in der Hofzufahrt beeinträchtigt wird.
- 59 1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere ist die Berufungsfrist gemäß § 517 ZPO in Bezug auf das der Klägerseite am 25.3.2021 zugestellte landgerichtliche Urteil gewahrt. Zwar enthält die am 23.4.2021 eingegangene Berufungsschrift in der Überschrift ein unzutreffendes Aktenzeichen, bereits hier ist aber das zutreffende Aktenzeichen im Text erwähnt. Im Übrigen wurde das Aktenzeichen durch Übersendung einer korrigierten Berufungsschrift am Montag, den 26. April 2021, der auch eine Abschrift des Urteils beigelegt war, klargestellt. Damit ist eine den Vorgaben des § 519 ZPO genügende Berufungsschrift in jedem Fall fristgerecht eingereicht. Auch die Begründung ging fristgerecht ein (§ 520 Abs. 2 ZPO).
- 60 2. Die Berufung ist auch begründet. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Unterlassungsanspruch gemäß §§ 1027, 1004 Abs. 1 BGB zu.
- 61 a) An dem Grundstück Flst.Nr. 240 des Beklagten besteht zugunsten des Klägers als Eigentümer des herrschenden Grundstücks Flst.Nr. 244 und als Eigentümer des herrschenden Grundstücks Flst.Nr. 241 eine Grunddienstbarkeit gemäß § 1018 BGB in Form eines Wegerechts.
- 62 aa) Dabei kann letztlich dahinstehen, ob die Voreigentümer der vorgenannten Grundstücke bereits nach altem, gemäß Art. 184 EGBGB fortgeltendem Recht ein dingliches Wegerecht zugunsten des klägerischen Grundstücks begründet haben, wobei hierfür auf die Rechtslage nach dem Badischen Landrecht vom 1.1.1810 abzustellen wäre. Denn jedenfalls wurde - unter Geltung des ab 1.1.1900 in Kraft getretenen Bürgerlichen Gesetzbuchs (Art. 1 Abs. 1 EGBGB) - am 25.9.1900 ein solches Recht wirksam bestellt.
- 63 bb) Unbeachtlich ist dabei, dass in der so genannten Zwischenzeit zwischen Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs und dem Zeitpunkt, zu welchem die Anlegung der Grundbücher nach der Grundbuchordnung erfolgt ist (Art. 186 EGBGB), für die Bestellung von Grundstücksrechten grundsätzlich noch das alte Recht fortgalt, Art. 189 Abs. 1 EGBGB.
- 64 (1) Nach Art. 186 Abs. 1 EGBGB konnte durch landesherrliche Verordnung der Zeitpunkt bestimmt werden, in welchem das Grundbuch für einen Bezirk als angelegt anzusehen war. Dies ist für das Großherzogtum Baden mit der Landesherrlichen Verordnung vom 6.12.1901 „Die Inkraftsetzung des reichsgesetzlichen Grundbuchs betreffend“ (Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Großherzogtum Baden vom 16.12.1901, Seite 565, 569) geschehen. Hiernach galt im Amtsgerichtsbezirk W. im Jahr 1900 das „neue“ Grundbuch als noch nicht angelegt.
- 65 (2) Als Ausnahme von der Regelung des § 189 Abs. 1 Satz 1 EGBGB, die getroffen wurde, weil es in zahlreichen Rechtsgebieten des damaligen Deutschen Reiches bei Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs entweder überhaupt keine geeigneten öffentlichen Bücher oder nur solche für bestimmte Zwecke (wie etwa Hypothekenbücher) gab und ein Erwerb von Grundstücksrechten nach den §§ 873, 925 BGB mithin faktisch in bestimmten Gebieten nicht möglich gewesen wäre (vgl. Mugdan, Materialien Bd. 1, Motive, S. 85), war allerdings anerkannt, dass solchen dinglichen Geschäften die Wirksamkeit nicht versagt werden sollte, die nach dem BGB zulässig und mit dem hergebrachten System der öffentlichen Bücher zu vereinbaren waren (vgl. nur *Dittmann* in Staudinger, 10./11. Auflage 1973, Art. 189 EGBGB, Rn. 6 m.w.N.; vgl. auch die Erwägungen der Motive für den Fall der beabsichtigten Begründung eines nach dem BGB zulässigen Rechts, dass nach dem eigentlich fortgeltenden alten Recht nur in minderer - nach dem BGB nicht mehr zulässiger - Form begründet werden konnte, vgl. Mugdan, Materialien Bd. 1, Motive, S. 88).

- 66 (3) Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, da nach Vermessung der Liegenschaften des Großherzogtums Baden auf Grundlage des entsprechenden Gesetzes vom 26. März 1852 katastermäßig erfasstes Grundeigentum vorlag und die im Jahr 1900 geführten Grundbücher sämtliche erforderlichen Eintragungen für ein Grundstücksgeschäft nach § 873 BGB enthielten. Letzteres wird auch in der auf Grundlage von § 87 S. 1 GBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.5.1898 (RGBl 1898, 754) erlassenen landesherrlichen Verordnung vom 13.12.1900 „Die Ausführungen der Grundbuchordnung betreffend“ (Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Großherzogtum Baden vom 20.12.1900, Seite 1077, 1091) deutlich, nach deren §§ 61, 63 die bisher geführten Bücher als Grundbuch fortgelten sollen, bis die Umschreibung in die neuen Grundbuchhefte gemäß § 64 der vorgenannten Verordnung erfolgt ist. Ausweislich der Grundbucheintragung und angesichts des Zeitpunkts der Eintragung ist zudem davon auszugehen, dass die damaligen Grundstückseigentümer auch eine nach dem BGB zulässige und ohne Zweifel für die Zukunft fortbestehende Grunddienstbarkeit begründen wollten.
- 67 cc) Nach den Feststellungen des Landgerichts, an deren Vollständigkeit und Richtigkeit insoweit keine Zweifel bestehen und die für den Senat damit bindend sind, haben die Voreigentümer der Grundstücke entsprechend der Eintragung im Grundbuch der Stadt W., Band 76, Nr. 125, Seite 631-633 gegenüber dem Grundbuchführer anlässlich der beabsichtigten Klarstellung der Eigentumsrechte an dem Grundstück Flst.Nr. 243 auch erklärt, *„die gegenseitigen Übergangs- und Überfahrtsrechte, wie solche bei den Lagerbuchseinträgen 240, 241, 242, 244 und 245 vorgemerkt, als rechtsverbindlich“* für sich und ihre *„Rechtsnachfolger im Besitz“* anzuerkennen. Diese im Grundbuch eingetragene Erklärung stellt nach Maßgabe der §§ 133, 157 BGB die Begründung einer Grunddienstbarkeit nach neuem Recht mit dem Inhalt der bisherigen altrechtlichen Rechte dar.
- 68 (1) Wie das Landgericht im Ansatz zutreffend annimmt, ist zur Ermittlung des Inhalts einer Dienstbarkeit grundsätzlich vorrangig auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der nach § 874 BGB in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt (st. Rspr. vgl. nur BGH, Urteil vom 12.7.2019 – V ZR 288/17, juris Rn. 6 m.w.N.). Vorliegend besteht die Besonderheit, dass die Eintragung in das Grundbuch aufgrund der Fortführung der bisherigen Bücher nach dem 1.1.1900 auch - nach heutigem Recht nicht vorgesehen - die dinglichen Willenserklärungen selbst beinhaltet. Dies erfordert es, den damit im Grundbuch dokumentierten Wortlaut der Einigung als Auslegungsgrundlage zu nehmen. Hiernach bestehen nach Auffassung des Senats keine Zweifel, dass die Voreigentümer der Grundstücke sämtliche der bisher bestehenden altrechtlichen Übergangs- und Überfahrtsrechte als Grunddienstbarkeiten bestätigen oder neu begründen wollten.
- 69 (a) Entgegen der Auffassung des Landgerichts ergibt sich aus dem Wortlaut *„Wir erkennen [...] die gegenseitigen Übergangs- und Überfahrtsrechte, wie solche bei den Lagerbuchseinträgen 240, 241, 242, 244, 245 vorgemerkt, ...“* deutlich, dass sich die Erklärung nicht auf das Grundstück Flst. Nr. 243 bezieht, sondern auf die übrigen ausdrücklich genannten Grundstücke und die dort bereits (altrechtlich) begründeten Dienstbarkeiten. Dem steht auch nicht entgegen, dass zunächst eine Erklärung betreffend das Grundstück Flst.Nr. 243 abgegeben worden ist; denn im Gegensatz zu der seit 1936 über die GBV geltenden reichseinheitlichen Gestaltung des Grundbuchs handelt es sich bei den vorliegenden Grundbüchern bis 1900 erkennbar nicht um allein nach einzelnen Grundstücken geordnete Eintragungen; vielmehr entsprach es ausweislich der mit dem Anlagenkonvolut B 1 vorgelegten Kopien der Üblichkeit, unter einer Eintragung Erklärungen zu verschiedenen Grundstücken zusammenzufassen. Somit kann aus der vorangehenden Erwähnung des Grundstücks Flst. Nr. 243 nicht geschlossen werden, dass sich auch die nachfolgenden Erklärungen - entgegen ihrem Wortlaut - ebenfalls auf dieses Grundstück beziehen sollen. Es erschiene auch sinnwidrig und unverständlich, wenn die damaligen Eigentümer beabsichtigt hätten, eine Vielzahl unterschiedlicher Übergangs- und Überfahrtsrechte in Bezug auf andere Grundstücke entsprechend auf das Grundstück Flst. Nr. 243 anzuwenden, ohne klarzustellen, welchen Umfang diese Rechte konkret haben sollte. Dies gilt zumal, da das Grundstück Flst. Nr. 243 im Unterschied zu den übrigen Grundstücken im Miteigentum der Erklärenden gestanden hat, so dass zum damaligen Zeitpunkt ohnehin eine Mitbenutzung möglich war.
- 70 (b) Aus dem Wortlaut der Vereinbarung geht zudem deutlich hervor, dass die bestehenden Rechte als Grunddienstbarkeiten (§ 1018 ff. BGB) und nicht als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) bestätigt bzw. begründet werden sollten.

- 71 Maßgeblich für die Auslegung als Grunddienstbarkeit oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist, ob die Berechtigung aus Sicht eines unbefangenen Betrachters an ein bestimmtes Grundstück oder an eine bestimmte Person geknüpft ist (vgl. BGH, Urteil vom 2.12.1964 – V ZR 173/62, juris Rn. 42; BGH, Urteil vom 6.12.1968 – V ZR 76/65, juris Rn. 33). Vorliegend ergibt sich die Grundstücksbezogenheit bereits daraus, dass die Rechte „für uns und unsere Rechtsnachfolger im Besitz“ eingetragen werden sollten. Für einen unbefangenen Betrachter kann dies - unter Berücksichtigung der teilweise parallelen Verwendung der Begriffe „Eigentum“ und „Besitz“ in dem Grundbucheintrag - nur den Schluss zu lassen, dass hiermit nicht eine (rechtlich unzulässige) persönliche Dienstbarkeit zugunsten auch des (erbrechtlichen) Rechtsnachfolgers gemeint war, sondern eine Grunddienstbarkeit, die einem späteren Eigentümer zugute kommen sollte. Insoweit ist der vorliegende Sachverhalt auch abweichend von der durch die Beklagtenseite zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 2.12.1964 – V ZR 173/62, juris Rn. 42) zu bewerten, da es in dem dortigen Fall gerade an dem Zusatz „im Besitz“ gefehlt hat (vgl. auch BGH, Urteil vom 6.12.1968 – V ZR 76/65, juris Rn. 32 f.: „persönliche Dienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers“).
- 72 (c) Die Erklärung ist auch hinreichend bestimmt zur Begründung einer Grunddienstbarkeit.
- 73 Voraussetzung für das Entstehen einer Grunddienstbarkeit ist es, dass die Art der Berechtigung und die Ausübungsstelle hinreichend bestimmt sein müssen, wobei allerdings auf Anlagen oder auch über Beschreibungen auf tatsächliche Gegebenheiten verwiesen werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 23.10.1981 – V ZR 168/80, juris Rn. 16 m.w.N.). Diesen Vorgaben ist vorliegend dadurch Genüge getan, dass mit dem Verweis auf die bisher im Grundbuch eingetragenen Rechte ein eindeutiger Bezug vorliegt und dass das hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks in Bezug genommene altrechtliche Geh- und Überfahrtsrecht in der Eintragung vom 29.7.1882 unter Ziff. 3 (Anlage B 1, S. 24, Grundbuch Band 54, Nr. 219, Seite 718) sich eindeutig auf den „Hofraum 1“, mithin den nicht überbauten Durchfahrtsbereich des Grundstücks Flst. Nr. 240 bezieht (vgl. etwa Handriss Nr. 69, Anlage B 1, Seite 15).
- 74 Auch sind die herrschenden Grundstücke, insbesondere das hier relevante Grundstück Flst.Nr. 244, hinreichend bestimmt. In dem Eintrag vom 15.5.1882 (Anlage B 1, S. 21, Grundbuch Band 54, Nr. 219, Seite 717), zu dem der Eintrag vom 29.7.1882 eine Randbemerkung bildet, ist Michael B., welchem am 29.7.1882 das persönliche Recht, über den „Hofraum 1“ jederzeit gehen und fahren zu dürfen, eingeräumt wurde, als Eigentümer des Grundstücks FlSt.Nr. 244 bezeichnet. Da sich die Randbemerkung bereits wegen ihrer Beifügung zu dem ursprünglichen Eintrag unzweifelhaft auch auf diesen bezieht, ist die Umwandlung der persönlichen Dienstbarkeit in eine Grunddienstbarkeit so zu verstehen, dass herrschendes Grundstück jedenfalls auch das Grundstück FlSt.Nr. 244 sein soll. Dass Michael B. bei Eintragung der Grunddienstbarkeit daneben auch Eigentümer des Grundstücks FlSt.Nr. 241 war (Anlage B 1, S. 23, Grundbuch Band 54, Nr. 219, Seite 717) und somit auch dieses Grundstück als herrschendes Grundstück anzusehen ist, ist unbeachtlich, da die Eintragung eines Wegerechts für mehrere herrschende Grundstücke ohne Weiteres möglich ist (vgl. nur BayObLG, Beschluss vom 9.7.1965 - BReg. 2 Z 20/65, NJW 1966, 56).
- 75 (2) Ein besondere Formerfordernis der dinglichen Einigung bestand nicht, § 873 Abs. 1 BGB. Inwieweit die Erklärungen hinsichtlich des Eigentums an dem Grundstück Flst. Nr. 243 der Form des § 925 BGB bedurft hätten, kann dahingestellt bleiben, da in Ermangelung einer erkennbaren Abhängigkeit i.S.d. § 139 BGB der Grunddienstbarkeitsbestellung von der beabsichtigten „Klarstellung“ der Eigentumsverhältnisse selbst eine Unwirksamkeit einer möglicherweise beabsichtigten Eigentumsübertragung keine Auswirkung auf die Wirksamkeit der Bestellung der Grunddienstbarkeit hätte.
- 76 (3) Die erforderliche Eintragung der Grunddienstbarkeitsbestellung in das Grundbuch gemäß § 873 Abs. 1 BGB ist erfolgt. Der Wirksamkeit der Eintragung steht, wie ausgeführt, nicht entgegen, dass diese in das bis vor Inkrafttreten der GBO geführte (altrechtliche) Grundbuch erfolgt ist, da auch dieses sämtliche der erforderlichen Eintragungsinhalte aufwies.
- 77 dd) Aufgrund des Erwerbs der Grunddienstbarkeit im Jahr 1900 kommt es auf die Frage einer Buchersitzung gemäß § 900 Abs. 2 BGB (vgl. hierzu etwa OLG Zweibrücken, Beschluss vom 30.8.1999 – 3 W 125/99, juris Rn. 16) oder eines gutgläubigen Erwerbs gemäß §§ 892 Abs. 1, 96 BGB (vgl. etwa RG Urteil vom 10.5.1922 – V 462/21, BeckRS 1922, 100257 Rn. 7 (RGZ 104, 316); Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 12.12.1986 – BReg 2 Z 125/86, juris Rn. 13) in Bezug auf das seit dem 18.8.1905 im Grundbuch eingetragene Übergangs- und Überfahrtsrecht (Anlage K 12) nicht mehr an.

- 78 b) Durch das Parken in der Hofeinfahrt auf dem Grundstück Flst.Nr. 240 werden der Kläger und die Mieter der auf dem herrschenden Grundstück errichteten Stellplätze in der Ausübung der Grunddienstbarkeit beeinträchtigt, § 1027 BGB.
- 79 aa) Da ein dingliches Wegerecht dem Interesse des herrschenden Grundstücks und nicht bloß dem persönlichen Vorteil seines jeweiligen Eigentümers zu dienen bestimmt ist, kann es, sofern der Bestellsungsakt nichts Gegenteiliges ergibt, auch von dritten Personen ausgeübt werden, die zu dem Eigentümer in besonderen Beziehungen stehen, insbesondere von seinen Hausgenossen, Besuchern und Kunden, von Mietern, Pächtern und dergleichen (BGH, Urteil vom 21.5.1971 – V ZR 8/69, juris Rn. 16). Dementsprechend sind grundsätzlich sowohl der Kläger selbst als auch seine Mieter zur Ausübung des Überfahrtsrechts berechtigt.
- 80 bb) Es liegt durch das Parken in dem Zufahrtsbereich nach den insoweit bindenden Feststellungen des Landgerichts auch eine Beeinträchtigung des Überfahrtsrechts vor.
- 81 Eine Beeinträchtigung im Sinne des § 1027 BGB ist jede Störung oder Behinderung der rechtmäßigen Ausübung der Dienstbarkeit (BGH, Urteil vom 22.10.2010 - V ZR 43/10, BGHZ 187, 185 Rn. 18; BGH, Urteil vom 18.7.2014 – V ZR 151/13, juris Rn. 8). Durch das Abstellen eines Kraftfahrzeugs im Bereich der an ihrer breitesten Stelle 4,38 Meter messenden Durchfahrt wird ein Durchqueren dieser beiderseits durch Stützmauern begrenzten Durchfahrt mit einem Pkw zumindest ganz erheblich erschwert, wenn nicht gar vollständig ausgeschlossen. Ein ungehindertes Überfahren des Grundstücks an der vormals als „Hofraum 1“ bezeichneten Fläche, stellt aber den wesentlichen Inhalt des Grunddienstbarkeit dar.
- 82 cc) Zur Ermittlung des Inhalts einer Dienstbarkeit ist, wie bereits dargelegt, vorrangig auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der in Bezug genommenen (§ 874 BGB) Eintragungsbewilligung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr., BGH, Urteil vom 8.2.2002 - V ZR 252/00, juris Rn. 10; Senat Urteil vom 21.7.2020 – 12 U 34/20, juris Rn. 34, juris). Dabei liegt der Umfang einer Grunddienstbarkeit nicht von vorneherein für alle Zeiten fest. Er kann sich vielmehr entsprechend dem jeweiligen Bedürfnis des herrschenden Grundstücks unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung ändern und insbesondere mit einer Bedarfssteigerung wachsen. Dies gilt allerdings nur im Rahmen einer der Art nach gleichbleibenden oder zumindest voraussehbaren Nutzung des Grundstücks. Zur Zeit der Bestellung nicht absehbare, willkürliche Benutzungsänderungen werden von der Grunddienstbarkeit nicht gedeckt (st. Rspr. BGH, Urteil vom 5.10.1965 – V ZR 73/63 –, BGHZ 44, 171-178, Rn. 10; OLG Karlsruhe, Urteil vom 15.3.1990 – 4 U 226/88, juris Rn. 23).
- 83 Gemessen hieran ist die Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 240 als Durchfahrt für auf dem herrschenden Grundstück regelmäßig abgestellte Pkw vom Inhalt der Dienstbarkeit umfasst.
- 84 Dass eine jederzeitige und nicht bloß gelegentliche Durchfahrt ermöglicht werden muss, ist in der bei Dienstbarkeitsbestellung in Bezug genommenen Eintragung vom 29.7.1882 ausdrücklich geregelt (*“das Recht, über den Hofraum 1 [...] zu jeder Zeit zu gehen und zu fahren“*). Anerkannt ist auch, dass Überfahrtsrechte, die sich früher - wie wohl auch hier - typischerweise auf Pferdefuhrwerke oder Ochsen gespanne bezogen haben dürften, sich heute auch grundsätzlich auf Kraftfahrzeuge beziehen (vgl. nur Bayerisches Oberstes Landesgericht, Urteil vom 2.12.1996 – 1Z RR 236/94, juris Rn. 26). Dass das Überfahrtsrecht bei seiner Begründung im Jahr 1900 allein zum Zwecke des Bringens und Entfernens von Holz und Dung bestellt wurde, wie der Beklagte vorträgt, ist weder aus der Eintragung zu entnehmen, noch ergibt sich dies aus den in Bezug genommenen Unterlagen. Allein, dass auf dem Grundstück Flst. Nr. 243 teilweise Dung und Holz gelagert wurden, lässt keinen Rückschluss darauf zu, dass dies der einzige Zweck für die Begründung eines Überfahrtsrechts gewesen ist.
- 85 dd) Angesichts der Breite der Durchfahrt von maximal 4,38 m stellt das Parken eines Pkws dort auch nicht nur eine Erschwernis in der Ausübung der Dienstbarkeit dar, welche der Berechtigte nach dem Grundsatz der schonenden Ausübung (§ 1020 S. 1 BGB) hinzunehmen hat (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 25.7.2014 – 12 U 155/13, juris Rn. 13, 16). Bei der Prüfung, inwieweit der Berechtigte bei der Ausübung der Dienstbarkeit Erschwernisse in Kauf nehmen muss, sind das Interesse des Grundstückseigentümers an der ungehinderten Nutzung seines Grundstücks und das Interesse des Begünstigten an der sachgemäßen Ausübung seines Rechts gegeneinander abzuwägen (BGH, Versäumnisurteil vom 23.1.2015 – V ZR 184/14, juris Rn. 10).

- 86 Vorliegend überwiegt das Interesse des Klägers an einer ungehinderten Durchfahrt gegenüber dem Interesse des Beklagten, angesichts der begrenzten Parkmöglichkeiten auf seinem Grundstück einen Parkplatz zu unterhalten, da die Einrichtung eines solchen Parkplatzes die Durchfahrt in erheblichem Umfang erschwert und teilweise sogar unmöglich macht. Selbst ein in der Durchfahrt abgestellter Kleinwagen hat einschließlich seiner Außenspiegel eine Breite von ca. 1,8 Meter bis 1,9 Meter. Berücksichtigt man, dass ein Abstellen des Fahrzeugs unmittelbar an der begrenzenden Mauer nicht möglich ist, verbleibt selbst bei derartigen Kleinfahrzeugen und auch mit eingeklappten Außenspiegeln nur eine Durchfahrtsbreite von allenfalls 2,5 Meter, was etwa die nach § 4 Abs. 3 Garagenverordnung BW vorgeschriebene Mindestbreite von Zufahrten zu Stellplätzen (3 Meter) deutlich unterschreitet. Eine Durchfahrt unter Einhaltung eines Sicherheitsabstands sowohl zu dem parkenden Pkw als auch zu der sich auf der anderen Seite befindlichen Begrenzungsmauer ist damit schon mit Mittelklassefahrzeugen kaum, mit größeren Fahrzeugen praktisch nicht möglich. Dies wird auch durch das Ergebnis der Beweisaufnahme des Landgerichts bestätigt. Sämtliche der dort vernommenen Zeugen gaben an, dass bei Vorhandensein eines in der Durchfahrt geparkten Pkws ein Vorbeifahren lediglich mit großer Mühe - etwa mehrfachem Rangieren oder der Zuhilfenahme Dritter - teilweise aber auch überhaupt nicht möglich sei (Protokoll vom 12.10.2020).
- 87 Ob eine Überfahrt nur unter Mitnutzung des Grundstücks Flst. Nr. 243 möglich ist, kann offen bleiben, da der Kläger als Miteigentümer dieses Grundstücks gemäß § 743 Abs. 2 BGB in jedem Fall auch diesbezüglich ein Überfahrtsrecht besitzt (vgl. nur BGH, Urteil vom 3.12.1990 – II ZR 107/90, juris Rn. 11), ohne dass es auf eine Erlaubnis des Beklagten ankäme.
- 88 c) Der Beklagte ist auch Störer im Sinne des §§ 1004 Abs. 1, 1027 BGB sowohl hinsichtlich des Abstellens des eigenen Fahrzeugs als auch hinsichtlich der durch seine Mieter in der Durchfahrt abgestellten Fahrzeuge.
- 89 Für Störungshandlungen seiner Mieter kann der Eigentümer des belasteten Grundstücks nach §§ 1004, 1027 BGB als mittelbarer Handlungsstörer verantwortlich gemacht werden, wenn er dem Mieter die Beeinträchtigung der Ausübung der Dienstbarkeit gestattet hat oder wenn er es unterlässt, den Mieter von einer Beeinträchtigung abzuhalten (allg. Meinung, vgl. nur BGH, Urteil vom 27.1.2006 – V ZR 26/05, juris Rn. 5; Urteil vom 7.4.2000 – V ZR 39/99, juris Rn. 12; Senat, Urteil vom 21.7.2020 – 12 U 34/20, juris Rn. 45 - 46, jeweils zum Fall einer mittelbaren Eigentumsbeeinträchtigung).
- 90 Da der Beklagte seinen Mietern die Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 240 als Parkplatz ausdrücklich gestattet hat, ist eine mittelbare Verantwortlichkeit nach diesen Vorgaben zu bejahen.
- 91 d) Da bereits das Abstellen eines Pkws gleich welcher Art zu einer nach § 1027 BGB unerlaubten Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit führt, ist dieses generell zu untersagen, ohne dass es darauf ankommt, ob bei einer weiteren Verengung der Durchfahrt (durch Mülltonnen, etc.) eine zusätzliche Beeinträchtigung eintritt.
- 92 e) Auf Antrag des Klägers ist gemäß § 890 Abs. 2 ZPO die Ordnungsgeldandrohung bis zu der begehrten Höhe mit dem Urteil auszusprechen.
- 93 3. Aufgrund des Obsiegens mit dem Antrag in der Hauptsache ist über den hilfsweise geltend gemachten Duldungsanspruch nicht mehr zu entscheiden.
- III.**
- 94 Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.
- 95 Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.