

**letzte Aktualisierung:** 13.12.2019

BGH, Urt. v. 12.7.2019 – V ZR 288/17

**BGB § 1018**  
**Auslegung einer Grunddienstbarkeit**

Die Berechtigung aus einer Grunddienstbarkeit, eine Anlage auf dem dienenden Grundstück mitzubenutzen, bezieht sich bei nächstliegender Auslegung regelmäßig nicht nur auf die bei der Bestellung des Rechts vorhandene, sondern auch auf eine erneute Anlage.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 288/17

Verkündet am:  
12. Juli 2019  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk:      ja

BGHZ:                  nein

BGHR:                ja

BGB § 1018

Die Berechtigung aus einer Grunddienstbarkeit, eine Anlage auf dem dienenden Grundstück mitzubenutzen, bezieht sich bei nächstliegender Auslegung regelmäßig nicht nur auf die bei der Bestellung des Rechts vorhandene, sondern auch auf eine erneute Anlage.

BGH, Urteil vom 12. Juli 2019 - V ZR 288/17 - OLG München  
LG Memmingen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsche, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Oberlandesgerichts München - 24. Zivilsenat - vom 5. Oktober 2017 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Memmingen - 2. Zivilkammer - vom 20. Dezember 2016 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, welche ursprünglich ein einheitliches Grundstück bildeten. Im Vorgriff auf die Teilung im Jahr 1980 wurde das nunmehr im Eigentum der Klägerin stehende Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des benachbarten Grundstücks - dies sind gegenwärtig die Beklagten - belastet. Inhalt der Grunddienstbarkeit ist nach Nr. II.1. der Eintragungsbewilligung, auf die im

Grundbuch Bezug genommen wird, die Befugnis des Eigentümers des herrschenden Grundstücks,

- „a) mit seiner Wasserleitung an die Wasserleitung, die sich auf dem nördlichen Grundstücksteil befindet, anzuschließen, diesen Anschluss dauernd zu belassen und Wasser aus dieser Leitung zu beziehen,
- b) mit seiner Abwasserleitung an den Abwasserkanal, der sich auf dem nördlichen Grundstücksteil befindet, anzuschließen und durch diesen Kanalstrang Abwasser zu leiten,
- c) mit seiner Stromleitung an die auf dem nördlichen Grundstücksteil befindliche Stromleitung anzuschließen, und durch diese Leitung Strom zu beziehen,
- d) von dem auf dem nördlichen Grundstücksteil befindlichen Heizungskessel aufgrund entsprechender dort installierter Leitungen Heizkraft für das auf dem südlichen Grundstücksteil befindliche Haus zu beziehen, unter Beteiligung an den ermittelten und ausscheidbaren Heizungskosten.
- e) Diese Befugnis wird jeweils mit der Maßgabe eingeräumt, dass der berechtigte Eigentümer die vorgenannten Leitungen auf dem belasteten Grundstück dauernd belassen darf, dass er durch diese Leitungen Wasser, Strom, Abwasser und Heizkraft leiten darf, sowie dass er das belastete Grundstück betreten darf, um Reparaturen an diesen Leitungen vorzunehmen unter der Auflage, dass unverzüglich der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen ist. Die Reparaturkosten an Leitungen und an anderen gemeinsam benützten Einrichtungen haben die beteiligten Eigentümer zu gleichen Teilen zu tragen, soweit sie diese Leitungen oder Einrichtungen gemeinschaftlich benutzen, wenn und soweit jedoch eine Leitung ausschließlich einem Eigentümer allein dient, dann hat dieser für die eben genannten Kosten allein aufzukommen.“

2

Die Klägerin plant den Austausch des auf ihrem Grundstück befindlichen Heizungskessels. Eine Kostenbeteiligung lehnen die Beklagten ab.

3

Die Klägerin verlangt die Feststellung, dass sich aus der Grunddienstbarkeit kein Recht der Beklagten als Eigentümer des herrschenden Grund-

stücks ergibt, Heizkraft aus einem anderen als dem im Zeitpunkt der Bestellung der Dienstbarkeit auf dem dienenden Grundstück befindlichen Heizungskessel zu beziehen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht ihr stattgegeben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, wollen die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Wortlaut der Grundbucheintragung lege für den unbefangenen Betrachter nahe, dass die Befugnis des Eigentümers des herrschenden Grundstücks zum Bezug von Heizkraft auf den bei der Eintragung der Dienstbarkeit vorhandenen Heizungskessel beschränkt sei. In der Eintragungsbewilligung sei nämlich von „dem auf dem nördlichen Grundstücksteil befindlichen Heizungskessel“ und nicht von dem „jeweiligen“ Heizungskessel die Rede. Anders als das Landgericht gemeint habe, seien Sinn und Zweck der Grunddienstbarkeit nicht in der Versorgung des herrschenden Grundstücks mit Wärme zu sehen. Denn hierzu hätte es einer Verpflichtung des Eigentümers des dienenden Grundstücks zum Betrieb einer Heizungsanlage bedurft. Daran fehle es. Die Nutzungsbefugnis sei darauf beschränkt, Heizkraft aus einem „Heizungskessel“ zu beziehen. Diese enge Eingrenzung belege, dass die Dienstbarkeit nicht dazu dienen sollte, die Heizungsversorgung des berechtigten Grundstücks auf Dauer zu sichern. Für diese Auslegung spreche auch die in der Eintragungsbewilligung enthaltene Reparaturkostenregelung; eine Bestimmung für die Anschaffung eines neuen Heizungskessels fehle dort.

II.

5 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

6 1. Im Ausgangspunkt geht das Berufungsgericht allerdings zutreffend davon aus, dass zur Ermittlung des Inhalts einer Dienstbarkeit vorrangig auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der nach § 874 BGB in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen ist, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt; Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen jedoch insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr. vgl. nur Senat, Urteil vom 11. April 2003 - V ZR 323/02, NJW-RR 2003, 1235 f. mwN). Die Auslegung der Grundbucheintragung unterliegt vollen Umfangs der Nachprüfung durch das Revisionsgericht (st. Rspr., vgl. zuletzt Senat, Urteil vom 22. März 2019 - V ZR 145/18, ZWE 2019, 322 Rn. 7; Beschluss vom 6. Dezember 2018 - V ZB 94/16, ZfIR 2019, 398 Rn. 29 jeweils mwN).

7 2. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich nach diesen Auslegungsmaßstäben aus der in der Grundbucheintragung in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung bei nächstliegender Auslegung kein Anhaltpunkt dafür, dass sich die Dienstbarkeit nur auf den bei ihrer Eintragung auf dem dienenden Grundstück vorhandenen Heizungskessel bezieht.

8 a) Zwar ist es sachenrechtlich möglich, eine Grunddienstbarkeit auf einen derartigen Inhalt zu beschränken. Nach § 1018 BGB kann ein Grundstück zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks unter anderem in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf. Unter „Benützen eines Grundstücks in einzelnen Beziehungen“ wird ein dauerndes oder fortgesetztes oder doch mehr oder we-

niger häufiges, regelmäßig wiederkehrendes Gebrauch machen von dem Grundstück zu bestimmten Zwecken verstanden (vgl. Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 92; MüKoBGB/Mohr, 7. Aufl., § 1018 Rn. 29 jeweils mwN). Diese Voraussetzung liegt auch bei einer Beschränkung der Mitnutzung einer Anlage auf deren technische Lebensdauer oder deren nach den rechtlichen Vorgaben (etwa der Energieeinsparverordnung - EnEV) erlaubten Nutzungsdauer vor. Dass sich bei einer solchen Beschränkung der Dienstbarkeit nicht aus dem Grundbuch ersehen lässt, ob das dingliche Recht noch besteht, führt zwar zu Unsicherheiten im Rechtsverkehr, steht aber der Eintragung und der Entstehung des Rechts nicht entgegen. Eine Dienstbarkeit kann auch unter einer auflösenden Bedingung gestellt werden (vgl. Senat, Urteil vom 27. Juni 2014 - V ZR 51/13, NJW-RR 2014, 1423 Rn. 13); ob die Bedingung eingetreten ist, lässt sich dem Grundbuch ebenfalls nicht entnehmen.

9

b) Nächstliegend ist die Beschränkung des von einer Dienstbarkeit umfassten Rechts zur (Mit-)Nutzung einer Anlage auf dem dienenden Grundstück auf die Lebens- oder rechtlich zulässige Nutzungsdauer aber nur, wenn sich diese in eindeutiger Weise aus der Grundbucheintragung und der bei der Auslegung berücksichtigungsfähigen Umstände ergibt (vgl. Senat, Urteil vom 26. Oktober 1984 - V ZR 67/83, BGHZ 92, 351, 355 f.). Regelmäßig soll durch eine solche Dienstbarkeit eine dauerhafte Sicherung etwa der Versorgung des herrschenden Grundstücks mit bestimmten Medien erreicht werden. Die Beschränkung des Nutzungsrechts auf die vorhandene Anlage liefert diesem Ziel zuwider. Sie führte dazu, dass bei einem aus technischen Gründen oder wegen rechtlicher Vorgaben notwendigen Austausch des Heizkessels die Grunddienstbarkeit erlischt, weil diese gegenstandslos geworden ist. Dies stellt gerade bei einem notwendigen Austausch einer technischen Anlage in aller Regel kein sachgerechtes Ergebnis dar. Die Berechtigung aus einer Grunddienstbarkeit, eine Anlage auf dem dienenden Grundstück mitzubenutzen, bezieht sich

bei nächstliegender Auslegung daher regelmäßig nicht nur auf die bei der Bestellung des Rechts vorhandene, sondern auch auf eine erneuerte Anlage.

10 c) Nach diesen Grundsätzen kann eine Beschränkung des von der Grunddienstbarkeit umfassten Rechts zur Mitbenutzung des Heizungskessels hier nicht festgestellt werden.

11 aa) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich eine derartige Begrenzung nicht eindeutig aus dem Wortlaut der in der Grundbucheintragung in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung. In dieser ist von „dem auf dem nördlichen Grundstücksteil befindlichen Heizungskessel“ die Rede. Diese Formulierung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Grunddienstbarkeit - wie die Eintragungsbewilligung in ihrem Eingang ausweist - vor der Teilung des Grundstücks bestellt worden ist. Die Formulierung dient daher der Beschreibung der Fläche, aus der das künftige dienende Grundstück hervorgehen soll. Dass der auf ihr „befindliche Heizungskessel“ Gegenstand des Mitbenutzungsrechts sein soll, führt bei nächstliegender Betrachtung nicht zu einer Beschränkung dahingehend, dass sich das dingliche Recht nur auf den bei der Bestellung vorhandenen Kessel bezieht. Der Heizungskessel wird in der Eintragungsbewilligung auch nicht näher konkretisiert. Das hätte bei einer Beschränkung nahegelegen, weil die Notwendigkeit seines Austausches absehbar war.

12 bb) Auch dem Sinn und Zweck der Grunddienstbarkeit lässt sich eine Begrenzung des Mitbenutzungsrechts auf die bei der Bestellung vorhandene Anlage nicht entnehmen. Die Dienstbarkeit soll erkennbar die vor der Grundstücksteilung bestehende Versorgung des herrschenden Grundstücks unter anderem mit Heizkraft jedenfalls so lange sichern, wie auf dem dienenden Grundstück ein Heizungskessel betrieben wird. Die von dem Berufungsgericht vermisste Regelung einer Betriebspflicht, die ohnehin nicht Inhalt einer Dienst-

barkeit sein kann (vgl. Senat, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 304/02, NJW-RR 2003, 733, 735 mwN), steht der Annahme eines solchen Versorgungszwecks nicht entgegen.

13 cc) Schließlich bildet auch die unter Nr. II. 1. e) der Eintragungsbewilligung enthaltene Regelung über die Kostentragung keine geeignete Grundlage für den von dem Berufungsgericht gezogenen Schluss auf die Begrenzung der Dienstbarkeit auf die bei ihrer Bestellung vorhandene Anlage. Nach dieser Regelung haben die Reparaturkosten an den Leitungen und an anderen gemeinsam benutzten Einrichtungen die beteiligten Eigentümer zu gleichen Teilen zu tragen, soweit sie diese gemeinschaftlich benutzen. Dabei kann offenbleiben, ob der Begriff „Reparaturkosten“ in einem weiten Sinne dahin zu verstehen ist, dass auch die Kosten für eine erforderliche Erneuerung und Wiederherstellung des Heizungskessels umfasst sein sollen. Selbst wenn der Begriff eng auszulegen sein sollte, er also diese Kosten nicht erfasst, spricht dies nicht gegen ein Mitbenutzungsrecht auch hinsichtlich eines neuen Heizungskessels als Inhalt der Dienstbarkeit. Ein Grund dafür, den Eigentümer des herrschenden Grundstücks nicht an den Kosten einer Erneuerung der Anlage zu beteiligen, kann auch gewesen sein, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks ohne Rücksicht auf die Belange des Nachbarn darüber entscheiden können sollte, ob, wann und gegen was der vorhandene - ohnehin in seinem Eigentum stehende - Heizungskessel ausgetauscht wird.

14 3. Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu treffen sind, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts ist zurückzuweisen.

III.

15

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsche

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Memmingen, Entscheidung vom 20.12.2016 - 21 O 822/16 -  
OLG München, Entscheidung vom 05.10.2017 - 24 U 276/17 -