

**Dokumentnummer:** 11253  
**Erstelldatum:** 23.04.2002

## **BGB § 1018**

### **Fahrtrecht als Inhalt einer Grunddienstbarkeit aus dem Jahre 1925**

#### **I. Sachverhalt**

Ein Grundstück ist in Abt. II Nr. mit einer Grunddienstbarkeit (Fahrtrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks belastet. Die Eintragung dieses Rechts ist erfolgt im Jahr 1925. Nach der Eintragungsbewilligung soll der Ausübungsbereich "in einer Breite von drei Metern als Fahrt dienen für ewige Zeiten für die Übergeber, Ehegatten N., als heutiger Eigentümer der Plan-Nr. ... und deren Rechtsnachfolger, um von rückwärts auf die Plan-Nr. ... gelangen zu können."

Nach Angaben des Eigentümers des dienenden Grundstücks ist das Gebäude auf dem herrschenden Grundstück direkt an die Grenze zum dienenden Grundstück errichtet. Mit der Grunddienstbarkeit sollte letztlich erreicht werden, Kartoffeln und Rüben von einem landwirtschaftlichen Fuhrwerk direkt durch ein Kellerfenster in das Gebäude auf dem herrschenden Grundstück abzuladen. Dies erfolgte früher im Regelfall zwei bis dreimal im Jahr. Zu sonstigen Zwecken sei das dienende Grundstück nie in Anspruch genommen worden. Darüber hinaus wurde die Grunddienstbarkeit in den letzten 50 Jahren überhaupt nicht mehr ausgeübt.

Nunmehr soll auf dem herrschenden Grundstück weiterer Wohnraum errichtet werden. Die Zuwegung soll dabei über das dienende Grundstück in Ausübung der Dienstbarkeit erfolgen.

#### **II. Frage**

Beinhaltet ein „Fahrtrecht“ auch ein „Gehrecht“ sowie die Inanspruchnahme des belasteten Grundbesitzes durch mehrere Bewohner des herrschenden Grundstücks?

#### **III. Zur Rechtslage**

##### **1. Auslegung im Grundbuch eingetragener Rechte**

Die Frage nach dem Umfang der Nutzungsbefugnis auf Grundlage der Dienstbarkeit ist zunächst eine solche der Auslegung mit Blick auf den Dienstbarkeitsinhalt. Für die Auslegung des Inhalts einer Grunddienstbarkeit hat die Rechtsprechung nicht immer einen einheitlichen Standpunkt eingenommen. Ursprünglich wurde neben dem Eintragungsvermerk auch die von den Beteiligten bei der Begründung des Rechts verfolgte Absicht berücksichtigt (vgl. RG Recht 1914, Nr. 2457; Staudinger/Ring, BGB, 13. Bearb. 1994, Vorbemerkung zu §§ 1018 – 1029 Rn. 28).

Mittlerweile hat sich in der obergerichtlichen Rechtsprechung aber eine feste Auslegungsformel herausgebildet, wonach angesichts der Zweckbestimmung des Grundbuchs **bei der Auslegung von Grundbucheintragungen auf deren Wortlaut und Sinn abgestellt** werden muss, **wie es sich aus dem Grundbuch selbst und der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung** für einen **unbefangenen Betrachter** als **nächstliegende Bedeutung** des Eingetragenen ergibt. Umstände, die außerhalb dieser Urkunde liegen, dürfen zur Ermittlung von Inhalt und Umfang des dinglichen Rechts nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (RGZ 136, 239; BGH NJW 1969, 502; 1976, 417; 1983, 115; 1985, 385; 1993, 3197; MünchKomm-Falckenberg, BGB, 3. Aufl. 1997, Rn. 16; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl. 2001, Rn. 8, jeweils zu § 1018).

Der in der Literatur teilweise vorgetragenen Auffassung, dass andere Auslegungsgrundsätze dann gelten, wenn sich die jeweiligen Grundstücke noch im Eigentum der ursprünglich beteiligten Parteien befinden – dann müssten individuelle Umstände Berücksichtigung finden (vgl. hierzu etwa BGB RGRK-Rothe, 12. Aufl. 1996, Rn. 29 zu § 1018; vgl. auch die Nachweise bei MünchKomm-Falckenberg, Rn. 18), hat die Rechtsprechung ausdrücklich eine Absage erteilt (BGH NJW-RR 1991, 457, 458; vgl. auch bereits BGHZ 60, 226, 231).

Auszugehen ist bei dieser Auslegung von den **Verhältnissen zur Zeit der Bestellung der Grunddienstbarkeit** (BGH WM 1971, 1186, 1188; OLG Hamm NJW-RR 1995, 914; Soergel/Stürner, Rn. 8).

Die Rechtsprechung des BGH zeigt im Übrigen, dass die Orientierung der Auslegung an objektiven Kriterien nicht bedeutet, dass nicht etwa die tatsächlichen Umstände zur Zeit der Dienstbarkeitsbestellung eine Rolle spielen können. Die Art und Lage der Bebauung, die gleichsam im Rahmen eines Ortstermins von jedermann eingesehen werden kann, wurde vom BGH regelmäßig berücksichtigt (vgl. etwa DNotZ 1976, 20, 21; 1989, 562, 563).

## 2. Inhaltsanpassung wegen Bedürfnissteigerung als Fall des § 242 BGB

Von der anfänglichen Inhaltsbestimmung durch Auslegung ist methodisch und dogmatisch die nachträgliche Inhaltsanpassung wegen Bedürfnisänderung zu unterscheiden, auch wenn beides im Ergebnis auf die Frage nach dem gegenwärtigen Umfang der Dienstbarkeit hinausläuft (Soergel/Stürner, Rn. 15; vgl. auch Staudinger/Ring, Rn. 28). Unter diesem Gesichtspunkt hat die höchstrichterliche Rechtsprechung wiederholt betont, dass der Umfang und der Inhalt einer dinglichen Belastung nicht von vorneherein für alle Zeiten festliege, sondern gewissen Veränderungen unterworfen sei, die sich aus der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung ergeben. Dies gelte in besonderem Maße, wenn eine – regelmäßig – zeitlich unbegrenzte Grunddienstbarkeit zu beurteilen ist. Im Grundsatz kann danach also auch veränderten tatsächlichen Situationen Rechnung getragen werden (vgl. zusammenfassend etwa Bayer/Lindner/Grziwotz, Bayerisches Nachbarrecht, 2. Aufl. 1994, 199; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 12. Aufl. 2001, Rn. 1158; BGB RGRK-Rothe, Rn. 19; MünchKomm-Falckenberg, Rn. 51 ff., jeweils mit umfangreichen weiteren Nachweisen zur Rechtsprechung). Dogmatisch geht es insoweit um eine Konkretisierung des Leistungsinhalts gem. § 242 BGB, die rechtssystematisch der ergänzenden Vertragsauslegung nahe steht (MünchKomm-Falckenberg, Rn. 52). Grundsätzlich ist der Umfang der Dienstbarkeit aber vorrangig durch

Auslegung (nach den oben genannten Grundsätzen) zu ermitteln (BGH NJW 1963, 1247; DNotZ 1974, 290; MünchKomm-Falckenberg, Rn. 52).

Nach einer in der Rechtsprechung des BGH stets auftauchenden Formel ist Voraussetzung für eine (automatische) Anpassung des Dienstbarkeitsinhalts, dass sich die **Bedarfssteigerung in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Benutzung des herrschenden Grundstücks hält und nicht auf zur Zeit der Dienstbarkeitsbestellung nicht voraussehbare oder willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen** ist (BGH NJW 1959, 2059; 1965, 2340; DNotZ 1989, 562; OLG München Rpfleger 1984, 461; OLG Karlsruhe NJW-RR 1990, 663; Soergel/Stürner, § 1018 Rn. 9; Bayer/Lindner/Grziwotz, a. a. O., 199; MünchKomm-Falckenberg, § 1018 BGB Rn. 51; BGB RGRK-Rothe, § 1018 BGB Rn. 19).

Auf diesem Wege besteht aber keine Möglichkeit, sich über im Grundbuch oder der Eintragungsbewilligung enthaltene ausdrückliche Beschränkungen hinweg zu setzen. Solche bleiben stets maßgebend. Beispiel ist die Festlegung einer Wegbreite im Rahmen der Eintragungsbewilligung, die somit auch nicht unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB mit Verweis auf geänderte Verhältnisse angepasst werden kann (vgl. etwa Soergel/Stürner, Rn. 9; Bayer/Lindner/Grziwotz, 200). Umgekehrt bedarf es aber ebenso eindeutiger Anhaltspunkte, um annehmen zu können, ein Wegerecht, das nach dem Inhalt der Grundbucheintragung ohne Einschränkung als Recht zum Gehen und Fahren beschrieben wird, sei auf die Benutzung zu einem bestimmten Zweck beschränkt (BGH NJW 1985, 385; Staudinger/Ring, § 1018 Rn. 41). Eine bestimmte tatsächliche Nutzung reicht dafür allein nicht aus, insbesondere nicht die Nutzung zur Zeit der Bestellung der Dienstbarkeit (BGH NJW 1985, 385).

### 3. Gerichtsentscheidungen zu ähnlichen Sachverhalten

Da es sich hier nun um reine Auslegungs- und Wertungsfragen handelt, fällt eine klare gutachterliche Äußerung äußerst schwer. Im Folgenden sei zunächst auf einige Urteile aus der höchstrichterlichen Rspr. eingegangen, die für den vorliegenden Fall von Interesse sein könnten.

- a) Tendenziell streng war und ist die Rspr. in den Fällen, in denen der Eigentümer des herrschenden Grundstücks von einer Wohnnutzung zu einer gewerblichen Nutzung übergegangen ist, verbunden mit der Folge einer Ausweitung der Nutzung eines Wegerechts. In einer frühen Entscheidung (NJW 1959, 2059, 2060) hat der BGH in diesem Zusammenhang grundlegend darauf hingewiesen, dass nur eine solche Bedürfnissteigerung zur Anpassung des Dienstbarkeitsinhalts führe, die sich noch in den Grenzen einer der Art nach **gleichbleibenden Benutzung des dienenden Grundstücks** hält. Sei der gesteigerte Bedarf auf eine im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbestellung nicht voraussehbare oder willkürliche Betriebsänderung zurückzuführen, brauche der Eigentümer des dienenden Grundstücks die hierdurch hervorgerufene erhöhte Inanspruchnahme nicht zu dulden. Eine derartige unzulässige Überschreitung setze nicht unbedingt voraus, dass die Benutzungsart des herrschenden Grundstücks grundlegend und in einer von Anfang an nicht voraussehbaren Weise geändert worden ist. Sie könne vielmehr auch schon dann vorliegen, wenn die Steigerung der Bedürfnisse in veränderten Umständen ihren Grund habe, die bei Bestellung der Grunddienstbarkeit nicht vorausgesehen werden konnten. Im konkreten Fall lehnte der BGH die Voraussetzungen für eine Anpassung ab. Auch sonst ist die Rspr. – wie bereits erwähnt – bei einer Ausdehnung der Nutzung zu gewerblichen

Zwecken tendenziell rigide (vgl. MünchKomm-Falckenberg, Rn. 53 m. w. N.), so dass insoweit bereits verhältnismäßig geringe Bedürfnissteigerungen problematisch aus Sicht des Eigentümers des herrschenden Grundstücks sind.

- b) In einer weiteren Entscheidung (NJW 1965, 2340, 2341) ging es um den Wiederaufbau eines kriegszerstörten Gebäudes, welches u. a. gegenüber dem ursprünglich vorhandenen Gebäude aufgestockt wurde. Der BGH deutet an, dass eine **Stockwerksvermehrung** für sich allein betrachtet möglicherweise keine willkürliche Bedarfssteigerung i. S. seiner Rspr. bedeuten würde. Im konkreten Fall konnte das Gericht aber noch auf andere Umstände abstellen, die dazu veranlasst hatten, die Bedarfssteigerung anzuerkennen, nämlich die Notwendigkeit einer Straßengrundabtretung, die vom Eigentümer als Grund für die Aufstockung angeführt worden war. Mit Hinweis darauf, dass auch wirtschaftliche Gesichtspunkte insoweit eine Rolle spielen, hat der BGH diese Einlassung als tragfähig anerkannt.
- c) Als nicht von vorneherein absehbar hat es der BGH angesehen, wenn das herrschende Grundstück ursprünglich für eine Druckerei, später aber für ein Handelsunternehmen genutzt wird. Gemessen an der insoweit maßgeblichen Benutzungsart im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbestellung handele es sich um eine **qualitativ andere Nutzungsart** (vgl. BB 1962, 817).
- d) Unbeanstandet blieb vom BGH die Steigerung des Kraftverkehrs auf der Zufahrt zu einem Gebäude, welches früher eine herrschaftliche Villa war und nunmehr **mehrere Wohnungen** und kleinere Verlagsbetriebe enthält (BGH LM § 242 D Nr. 41; zit. nach BGB RGRK-Rothe, Rn. 20).
- e) In einem anderen Fall hat der BGH die trichterliche Feststellung abgesehen, dass schon bei Dienstbarkeitsbestellung nähere Umstände vorlagen, die **das herrschende Grundstück für einen gewerblichen Betrieb geeignet** erschienen ließen. Von daher wurde die Einrichtung eines Metzgereibetriebes als Bedarfssteigerung anerkannt, die zu einer Ausdehnung des Wegerechtsinhalts führen konnte. Im konkreten Fall (vgl. WM 1966, 254) kam allerdings eine jahrelang Duldung hinzu.
- f) In einer Entscheidung aus dem Jahre 1975 (DNotZ 1976, 20, 21) ging es um eine Wegerechtdienstbarkeit zugunsten eines Grundstücks, welches bei Dienstbarkeitsbestellung mit einem Einfamilienhaus bebaut war. Ca. dreißig Jahre später wurde auf dem herrschenden Grundstück ein **Appartement-Haus** errichtet, welches zur gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung dient. Auch in diesem Fall segnete der BGH die trichterliche Feststellung ab, dass das herrschende Grundstück schon im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbestellung nach seiner Lage sowie nach den damaligen örtlichen Verhältnissen nach seinem allgemeinen, der Verkehrsauffassung entsprechenden und äußerlich für jedermann ersichtlichen Charakter nicht nur zum Wohnen durch den Eigentümer und seine Familie, sondern auch zur gewerblichen Nutzung durch Fremdenbeherbergung in Betracht kam.
- g) Schließlich hat das OLG Karlsruhe (OLGZ 1986, 70, 75 f.) eine zu berücksichtigende Bedarfssteigerung für den Fall angenommen, dass ein zunächst unbebautes Grundstück in von vornherein **vorsehbarer Weise** zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Wohnhaus **bebaut** wurde.

Andererseits wiederum decken nach der Entscheidung BGH LM Nr. 5 zu § 1018 BGB ein Wegerecht „zu allen haus- und landwirtschaftlichen Zwecken“ nicht auch gewerbliche Zwecke. Jedoch könne aus der bloßen landwirtschaftlichen Nutzung des herrschenden Grundstücks eine entsprechende Beschränkung nicht ohne weiteres hergeleitet werden (BGH NJW 1985, 385 f.). Nicht als eine berücksichtigungsfähige Bedarfssteigerung bei einer Dienstbarkeit wurde dagegen die Umstellung eines landwirtschaftlichen Hofes auf den Betrieb einer Vesperstube mit Kfz-Verkehr anerkannt. Ebenso wurde eine berücksichtigungsfähige Bedarfssteigerung bezüglich einer Dienstbarkeit bei einem Neubau eines vierstöckigen Wohn- und Geschäftshauses mit Großlager anstelle einer Wagnerei sowie bei einer Nutzungsänderung von Stall-Garagengebäuden zu Wohn- und Nutzflächen für 50 Mieter (BGH NJW-RR 1995, 15) verneint.

#### 4. Folgerungen für den vorliegenden Fall

Zuförderst ist hier der Frage nachzugehen, ob sich der Umbau der Gebäude auf dem herrschenden Grundstück zur Errichtung weiteren Wohnraums noch als eine bei Einräumung der **Grunddienstbarkeit voraussehbare Entwicklung des herrschenden Grundstücks** darstellt oder ob darin letztlich eine willkürliche oder völlig unvorhersehbare Änderung der Verhältnisse auf dem herrschenden Grundstück zu erkennen ist. Im ersten Fall der vorhersehbaren Nutzungsänderung dürfte danach von einer zulässigen Bedürfnissteigerung bezüglich der Dienstbarkeit auszugehen sein, im zweiten Fall jedoch nicht.

Vorrangig ist dabei abzustellen auf **Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung** und der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung, wie es sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Zu beachten ist dabei, dass Umstände außerhalb dieser Urkunde nur herangezogen werden dürfen, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH NJW 1985, 385 f.). In der Grundbucheintragung selbst und der ihr zugrunde liegenden Bewilligung heißt es lediglich, dass ein Teil des belasteten Grundstücks in einer Breite von drei Metern „als Fahrt dienen [soll] für ewige Zeiten für die Übergeber ..., als heutiger Eigentümer der Plan-Nr. ..., um von rückwärts auf die Plan-Nr. ... und ... gelangen zu können“. Da nach diesem Inhalt der Grundbucheintragung als auch der Eintragungsbewilligung keinerlei Einschränkungen für das Fahrtrecht festgesetzt wurden und dieses Fahrtrecht im Übrigen auch auf Dauer („für ewige Zeiten“) bestellt wurde, dürfte in Anlehnung an die vorbezeichnete Entscheidung BGH NJW 1985, 385, „auf einen von der Nutzungsart des herrschenden Grundstücks unabhängigen Umfang der Dienstbarkeit“ geschlossen werden. Nach Ansicht des BGH kommt es in einem derartigen Fall dann weiter darauf an, dass eindeutige Anhaltspunkte außerhalb der Grundbucheintragung und der Eintragungsbewilligung gegeben sind, um von einer Beschränkung des Fahrtrechts entsprechend der Ausführungen des Eigentümers des belasteten Grundstücks auszugehen. Ob solche Anhaltspunkte gegeben sind, ist dem uns mitgeteilten Sachverhalt nicht zu entnehmen. Maßgeblich sind die Umstände des konkreten Einzelfalls. Diese sind uns nicht bekannt, so dass eine abschließende Stellungnahme hierzu nicht möglich ist.