

Titel:

Keine Berichtigung des Grundbuchs erforderlich - kein Wegfall der eingetragenen Dienstbarkeiten

Normenkette:

BGB § 894, § 1004 Abs. 1 S. 1, § 1018, § 1019

Leitsätze:

1. Für den Inhalt und den Zweck von Grundbucheintragungen ist auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung können nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann - nicht nur die an der Bestellung des dinglichen Rechts Beteiligten - ohne weiteres erkennbar sind. (Rn. 54) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Dienstbarkeit erlischt, wenn die Ausübung dauernd ausgeschlossen ist oder der Vorteil für das herrschende Grundstück durch die Dienstbarkeit infolge grundlegender Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der rechtlichen Grundlage objektiv und endgültig wegfällt. Nur aus einem einstweiligen Nichtgebrauch der aus dinglichem Recht folgenden Befugnisse kann nicht auf den dauerhaften Fortfall des durch die Grunddienstbarkeit gesicherten Fortfalls geschlossen werden. (Rn. 51 – 64) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grundbuch, Kartoffelkeller, Anspruch auf Berichtigung, Anspruch auf Löschung, Anspruch auf Beseitigung, erloschene Dienstbarkeit, Duldungspflicht

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 18.12.2019 – 7 U 898/19

Fundstelle:

BeckRS 2019, 32928

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits je zur Hälfte.

III. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 400.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um die Löschung der Grundstücke der Kläger belastender Dienstbarkeiten und die Verpflichtung der Beklagten zur Entfernung des durch die Dienstbarkeit gestatteten Kartoffelkellers nebst Erdaufschüttung auf den Grundstücken der Kläger.

2

Der Kläger zu 1) ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts München von xxx Band xxx Blatt xxx unter der Flurstücknummer xxx eingetragenen Grundstücks. Der Kläger zu 2) ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts München für xxx Band xxx Bl. xxx unter der Flurstücknummer xxx eingetragenen Grundstücks.

3

Die Beklagte ist eine Brennereigenossenschaft. Sie ist Eigentümerin eines im Grundbuch des Amtsgerichts München von xxx Band xxx Blatt xxx unter der Flurnummer xxx eingetragenen Grundstücks, auf dem circa 1959 oder später eine Kartoffelbrennerei mit Kartoffelkeller errichtet wurde. Der 1959 errichtete Kartoffelkeller mit Schwemmanlage erstreckt sich unter anderem auch auf die im Eigentum der Kläger zu 1) und zu 2) stehenden Nachbargrundstücke. Zunächst bestand mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke eine Nutzungsvereinbarung. Am 30. März 1965 wurde zur Absicherung des Kartoffelkellers nebst Schwemmanlage eine Dienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flurnummer xxx vereinbart und eingetragen (Notarielle Urkunde des Notars Dr. H.-G. B. vom xx.xx.1965, Urkundennummer xxx, Anlage K 1).

4

Betreffend des Grundstücks des Klägers zu 1) lautet die Eintragung auszugsweise:

„II.

Die Ehegatten J. und C. S. bestellen an ihrem Grundstück Flurstück Nr. xxx zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flurnummer xxx der Gemarkung A., dass ist zur Zeit die Branntweinbrennerei A. GmbH in A., eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts. Die Eigentümer des dienenden Grundstücks dulden die Belassung des Kartoffelkellerteiles samt Erdaufschüttung (im Plan blau bzw. schwarz eingezeichnet) unter und über der Erde, der Abgrenzmauer (rot eingezeichnet), des unterirdischen Schwemmkanals (rot eingezeichnet) und das Gehen und Fahren, wie in Ziffer II bezeichnet.“

5

Betreffend des Grundstücks des Klägers zu 2) lautet die bewilligte Dienstbarkeit auszugsweise:

„III. Herr ... bestellt an seinen Grundstücken Flurstücksnummern xxx und xxx der Gemarkung A. eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet die Belassung des Kartoffelkellerteils samt Erdaufschüttung (im Plan blau bzw. schwarz gekennzeichnet) unter und über der Erde, der Abgrenzmauer (rot gekennzeichnet), des unterirdischen Schwemmkanals (rot eingezeichnet) und das Gehen und Fahren wie in Ziffer II bezeichnet.“

6

Als Nachteilsausgleich für die Aufgabe des Brennrechts erhielt die Beklagte zumindest 750.000 €.

7

Das Grundstück der Beklagten ist derzeit verpachtet. Eine Kartoffelbrennerei wird jedenfalls derzeit nicht mehr auf dem Grundstück betrieben, die Firma Duke betreibt dort eine Abfüllanlage für Gin und ein Spirituosengeschäft.

8

Mit Schreiben vom 13.03.2015 forderte der Klägervertreter die Beklagte zur Löschung der Dienstbarkeit und zur Beseitigung des Kartoffelkellers mit Nebenanlagen auf dem Grundstück des Klägers zu 1) auf (Anlage K 2). Mit Schreiben vom 06.04.2018 erfolgte eine entsprechende Aufforderung betreffend des Grundstücks des Klägers zu 2).

9

Der Kläger zu 2) ist Genosse der Beklagten.

10

Der Kläger zu 1) macht vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 3.137,91 € geltend, entsprechend einer 1,3-Geschäftsgebühr aus einem Streitwert von 200.000 € inklusive Ausgaben und Mehrwertsteuer.

11

Die Kläger behaupten, die Genossen der Beklagten seien sämtlich Landwirte gewesen, die diese mit Kartoffeln belieferten. Der Kartoffelkeller mit seinen spezifischen Vorrichtungen für Lagerung, Befüllung und Schwemmkanal stehe leer, werde seit Jahren nicht genutzt und könne für keine andere Brennereiarart in der Zukunft genutzt werden. Der Keller sei niemals anders denn als Kartoffelkeller genutzt worden.

12

Schon vor der Aufgabe des Brennrechts hätten die Genossen den Kartoffelanbau aufgegeben und einige Jahre zum Brennen Weizen geliefert.

13

Landwirtschaftliche Brennrechte gebe es aufgrund der Änderung des Branntweinmonopolgesetzes nicht mehr, so dass eine bestimmungsgemäße Nutzung auch in Zukunft ausgeschlossen sei. Der Ministerrat der EU habe das Branntweinmonopol als unzulässige Subvention angesehen. Das Monopol sei daher vom 01.01.2011 bis 31.12.2017 vollständig abgewickelt worden. Wegen Aufgabe des Branntweinmonopols sei Alkohol von Landwirten nicht mehr annähernd mit der streitgegenständlichen Anlage kostendeckend darstellbar. Ein Antrag auf Brennrecht sei auch nicht gestellt worden.

14

Die Technik der Brennerei sei veraltet und genüge nicht mehr modernen Anforderungen.

15

Unabhängig davon könne der Kartoffelkeller ohne Umbau nicht für irgendein anderes landwirtschaftliches Brennprodukt verwendet werden.

16

Bei der Bezeichnung Kartoffelkeller handele es sich nicht lediglich um eine tradierte Namensgebung. Dies ergebe sich aus dem Wortlaut der Vereinbarung. Es greife die Beweiskraft der öffentlichen Urkunde, § 415 ZPO. Weiter entspreche es auch der historischen Tatsache, dass der Keller seit Erstellung ausschließlich als Kartoffelkeller genutzt worden sei.

17

Schließlich gelte öffentliches Baurecht. Die Baugenehmigung sei ausdrücklich für einen Kartoffelkeller mit Schwemmkanal erteilt worden. Eine baurechtliche Nutzungsänderung setze eine Genehmigung des Klägers zu 1) voraus. Baurechtlich sei der Neubau eines Kartoffelkellers und einer Kläranlage geplant und ein Kartoffelkeller mit Schwemmanlage, später ergänzend eine Stützmauer am bestehenden Kartoffelkeller beantragt worden.

18

Nicht nur sei der Kartoffelkeller 60 Jahre ausschließlich als Kartoffelkeller genutzt worden, er werde auch in der notariellen Urkunde ausdrücklich als Kartoffelkeller bezeichnet. Mit der Schwemmanlage könne man ausschließlich Kartoffeln schwemmen.

19

Auch das Geh- und Fahrrecht sei dafür bestimmt, dass der Kartoffelkeller von oben mit Fuhrwerken befahren und mit Kartoffeln befüllt werden könne.

20

Die Beseitigungspflicht begründe sich in der Pflicht des Nießbrauchers zur schonenden Ausübung. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sei die Beklagte nicht berechtigt, die Nutzungsrechte durch Mietvertrag zu übertragen. Die Dienstbarkeit sei für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks bestellt, nicht für etwaige Mieter des Grundstücks.

21

Jedenfalls gelte die Zweckbestimmung der notariellen Urkunde. Die Mieterin sei ebenfalls keine Brennerei und betreibe dort eine Gin-Destillerie. Dort werde von Dritten zugekaufter Alkohol mit Kräutern zu Gin destilliert, vermarktet und verkauft. Dies sei keine Brennerei von Alkohol, sondern die Verarbeitung von zugekauften Alkohol. Die Mieterin besitze kein Brennrecht. Im Übrigen sei der behauptete Mietvertrag nur ein Scheingeschäft. Der Mietvertrag sei auf eine unmöglich gewordene Nutzung gerichtet, die Mietsache werde tatsächlich nicht dementsprechend genutzt.

22

Gesetzlich setze die Grunddienstbarkeit voraus, dass die Grunddienstbarkeit der Nutzung des Grundstücks des Berechtigten einen Vorteil biete. Die objektive Nützlichkeit aufgrund der Lage, Beschaffenheit und Zweckbestimmung des Grundstücks sei maßgeblich. Das Halten einer Anlage ende, wenn der Berechtigte ihre Verwendung zum Zwecke der Dienstbarkeiten nach außen erkennbar aufgebe (Münchener Kommentar, § 1020 BGB, Rdnr. 10).

23

Vorliegend bestehe nicht die geringste Aussicht, dass der Keller jemals wieder als Kartoffelkeller genutzt werde. Damit sei ein Vorteil dauerhaft nicht mehr gegeben. Die Dienstbarkeit biete der Beklagten keinen Vorteil mehr und sei zu löschen.

24

Nachdem Anspruch auf Löschung der Dienstbarkeit bestehe, sei vom Berechtigten entsprechend § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB beziehungsweise § 1018 BGB der ursprüngliche Zustand des Grundstücks wieder herzustellen. Typisches Beispiel sei die Entfernung von Sockeln von Stromversorgungsmasten.

25

Die Kläger befürchten, die Mitglieder der Beklagten wollten sich den Beseitigungskosten entziehen. Sie seien der Meinung, dass nach der Aufgabe des Brennrechts mit dem Kartoffelkeller nichts mehr anzufangen sei.

26

Die Beklagte habe auf Genossenschaftsversammlungen schon mehrfach diskutiert, sich in eine GmbH umzuwandeln.

27

Ein Kaufvertrag betreffend des klägerischen Grundstücks sei nicht gewollt gewesen, auch eine Eigentumsübertragung des klägerischen Grundstücks an die Beklagte sei nicht erfolgt und zumindest formunwirksam, § 125 BGB. Zudem habe der Bodenwert für Bauland 1964 bereits 30 DM pro Quadratmeter betragen.

28

Es greife auch die Beweiskraft der Vollständigkeit und Richtigkeit der Urkunde. Bauland an anderer Stelle hätte zudem nicht mit dem Kartoffelkeller verbunden werden können und wäre daher sinnlos gewesen. Im Hinblick auf die Einschränkung der Nutzung des damals schon bestehenden Hotels sei der Preis für die Eintragung der Dienstbarkeit angemessen gewesen.

29

Keinesfalls reiche jede vage Möglichkeit eines Vorteils aus, um die Dienstbarkeit aufrecht zu erhalten. Erforderlich seien solche Vorteile, mit denen nach objektiven Anhaltspunkten in einem normalen regelmäßigen Verlauf der Dinge gerechnet werden könne (BGH, Urteil vom 24.02.1984, NJW 1984, 2157 f.).

30

Der Kläger zu 1) behauptet, er benötige die mit einer Dienstbarkeit belastete Fläche seines Grundstücks zur Errichtung eines Parkplatzes für das dort betriebene Hotel mit Gaststätte. Das Dach des Kartoffelkellers rage über das Niveau des Grundstücks hinaus und sei für den Kläger nicht nutzbar.

31

Der Keller könne unabhängig vom Kläger zu 2) durch Errichtung einer Grenzmauer geteilt und unabhängig eingeebnet und zugeschüttet werden.

32

Zudem könne der Kläger zu 1) nicht prüfen, ob die Standsicherheit des Kartoffelkellers geblieben sei. Die Beklagte lasse den Kartoffelkeller verfallen.

33

Der Kläger zu 2) bestreitet, dass mit der Destillerie „The D.“ einen Mietvertrag abgeschlossen hätte. Die Mieterin besitze nicht die Voraussetzungen zum Betreiben einer landwirtschaftlichen Brennerei, denn sie sei nicht Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Betriebs. Sie kaufe Alkohol aus Österreich und versetze diesen durch Zuführen von aromatischen Essenzen durch Erwärmen in der Destillerie zu Gin verschiedener Geschmacksrichtungen und vertreibe dieses Produkt. Dazu sei ein Brennrecht nicht nötig. Zu diesem Zweck benötige die Firma auch keinen Kartoffelkeller. Der Mietvertrag sei zudem erst Jahre später geschlossen worden, nachdem die Beklagte schon vom Kläger zu 1) zur Beseitigung aufgefordert worden sei. Die Mieterin sei nicht Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Betriebs und besitze daher nicht die Voraussetzungen für das Betreiben einer landwirtschaftlichen Brennerei.

34

Der Kläger zu 2) werde durch den Kartoffelkeller mit Schwemmanlage, der über die normale Höhe der Wirtschaftsfläche des Hofes hinausragt, in seinem landwirtschaftlichen Betrieb erheblich eingeschränkt, da die landwirtschaftlichen Produktions- und Pflegemaschinen seit der Bestellung der Dienstbarkeit wesentlich größer geworden seien.

35

Der Kläger zu 1) beantragt,

I. Die Beklagte zu verurteilen, Löschungsbewilligung zu erteilen für das im Grundbuch des Amtsgerichts München von xxx Band xxx Blatt xxx Flurnummer xxx Abteilung II lfd. Nr. xxx für die Grundstücke xxx und xxx eingetragene Recht: „Belassungsrecht des Kellers der angrenzenden Erdaufschüttung der Angrenzungsmauer und des Schwemmkanals, sowie Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück xxx gemäß Bewilligung vom 30.03.1965“;

II. Die Beklagte zu verurteilen, den Kartoffelkeller nebst Erdaufschüttung und Schwemmkanal auf dem Grundstück der Gemarkung xxx eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von xxx Band xxx Blatt xxx zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wiederherzustellen;

III. Die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 3.137,91 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Klagezustellung zu bezahlen.

36

Der Kläger zu 2) beantragt,

I. Die Beklagte zu verurteilen, Löschungsbewilligung zu erteilen für das im Grundbuch des Amtsgerichts München von xxx Band xxx Blatt xxx in Abteilung II eingetragene Dienstbarkeit zugunsten der Beklagten: „der Eigentümer dieses Grundstücks duldet Belassung des Kartoffelkellerteiles samt Erdaufschüttung unter und über der Erde, der Angrenzungsmauer, des unterirdischen Schwemmkanals und das Gehen und Fahren wie in Ziffer II bezeichnet“ gemäß Bewilligung vom 30.03.1965;

II. Die Beklagte zu verurteilen, den Kartoffelkeller nebst Erdaufschüttung und den Schwemmkanal auf dem Flurstück xxx der Gemarkung xxx eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von xxx Band xxx Blatt xxx zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Grundstücks des Klägers wiederherzustellen.

37

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

38

Die Beklagte ist der Auffassung, eine Nutzungsbeschränkung der Dienstbarkeit als Lagerstätte für Kartoffeln sei nicht gegeben. Zwar sei in einer notariellen Urkunde von einem Kartoffelkeller die Rede, in der anderen aber nur von der Belassung der Kellerabteile.

39

Der eingetragenen Grunddienstbarkeit sei keine Beschränkung zur Nutzung als ausschließliche Lagerstätte für Kartoffeln zum Brennen von Schnaps zu entnehmen. Es handele sich um eine tradierte Namensgebung ohne Nutzungsbeschreibung. Dies werde auch durch das Geh- und Fahrrecht „zum Keller“ bestätigt.

40

Zumindest aber sei eine Lagerung von Kartoffeln jederzeit möglich. Der Kartoffelanbau sei auch nicht durch die Mitglieder der Beklagten insgesamt eingestellt worden. Eine Verpflichtung zum Betreiben einer Brennerei beinhalte die Dienstbarkeit nicht.

41

Rechtsvorgänger der Kläger seien die damals verantwortlich Handelnden der Beklagten gewesen.

Eigentlich sei von Anfang an an eine Eigentumsübertragung an die Genossen gedacht gewesen. Für die Dienstbarkeit sei ein Vielfaches der 1965 erzielbaren Kaufpreise für Bauland erzielt worden. Die damalige Zahlung entspreche einem Kaufpreis von 26 DM/Quadratmeter. Es existierten Kaufurkunden aus dem Jahr

1958 mit einem Kaufpreis von 1 DM bis zu 2 DM/Quadratmeter bei Unterstellung mit einer möglichen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl bis zu 0,8.

42

Die Beklagte habe niemals auf eine Eigentumsübertragung verzichtet.

43

Entscheidend sei letztlich, dass es keinen Hinweis und auch keine Absichtserklärung der Beklagten dahingehend gebe, dass beabsichtigt sei, die Nutzungsmöglichkeit aufzugeben und dauerhaft auf diese verzichtet werde.

44

Die Beklagte nehme zwar im Rahmen neuer europäischer Regelungen die Begünstigungsrechte für Brennereiprodukte nicht mehr in Anspruch. Sie sei aber berechtigt, jederzeit selbst eine Brennerei zu betreiben. Zudem ergebe sich eine Vorteilslage daraus, dass die Beklagte 2015 einen Mietvertrag mit der Firma D. abgeschlossen habe. Das Mietobjekt sei zum Betrieb einer Destillerie/Brennerei (vornehmlich zur Erzeugung von Spirituosen und weiterer frei wählbarer zuordnenbarer Lebensmittel), diesbezüglicher Produktion und diesbezüglichem Verkauf vermietet worden. Eine Untervermietung sei mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters möglich. Es werde auch ernsthaft von den Mitgliedern der Beklagten erwogen, die Kartoffelproduktion zu diesem Zweck wiederaufzunehmen, da mit der Mieter „The D.“ vereinbart worden sei, die Produktion fortzusetzen und die Destillerie ihrerseits Rohalkohol durch die Vergärung heimischer Biokartoffeln gewinnen wolle.

45

Als Mitglied der Beklagten habe der Kläger dem Abschluss des Mietvertrags mit der Firma D. zugestimmt.

46

Die Beklagte habe niemals einen abschließenden Willen geäußert, auf Brennereiaktivitäten, in welcher Form auch immer, zu verzichten. Grundsätzlich bestehe diese Möglichkeit nach wie vor.

47

Die faktischen Verhältnisse vor Ort schlossen zudem eine Beseitigungsverpflichtung der Beklagten aus. Ein Abriss oder eine Wiederherstellung des Kellers sei zudem ohne Beteiligung des Eigentümers des Grundstücks des Klägers zu 1) sowohl rechtlich als auch tatsächlich unmöglich.

48

Die Beklagte bestreitet die Behauptungen des Klägers zu 2) zur Nutzungsbedürftigkeit und zu seinem Nutzungswillen.

49

Das Verfahren 31 O 5061/18 wurde mit Zustimmung der Parteien zum Verfahren 31 O 1173/18 hinzuverbunden.

Entscheidungsgründe

I.

50

Die zulässige Klage ist unbegründet. Weder Berichtigungsansprüche noch Beseitigungsansprüche bestehen, da die streitgegenständlichen Dienstbarkeiten nicht weggefallen sind.

51

1. Ein Anspruch auf Bewilligung der Löschung von Dienstbarkeiten besteht nach § 894 BGB gegen den Eigentümer des herrschenden Grundstücks unter dem Gesichtspunkt der Grundbuchberichtigung, wenn die Dienstbarkeiten erloschen sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erlischt eine Dienstbarkeit, wenn die Ausübung dauernd ausgeschlossen ist oder der Vorteil für das herrschende Grundstück durch die Dienstbarkeit (§ 1019 BGB) infolge grundlegender Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der rechtlichen Grundlage objektiv und endgültig wegfällt. (BGH, Urteil vom 15. Januar 1999 - V ZR 163/96 -; BGH, Urteil vom 24.02.1984 - V ZR 177/82, jeweils zitiert nach juris).

52

Die Darlegungs- und Beweislast trägt die Klägerin, die sich auf den Wegfall beruft. Die Beurteilung, ob der Vorteil objektiv und endgültig nicht mehr besteht, obliegt in erster Linie dem Tatrichter.

53

Das Gericht ist nicht überzeugt, dass der Vorteil der Beklagten durch die Grunddienstbarkeit objektiv und dauerhaft weggefallen ist.

54

Für den Inhalt und den Zweck von Grundbucheintragungen ist nach ständiger Rechtsprechung auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung können nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann - nicht nur die an der Bestellung des dinglichen Rechts Beteiligten - ohne weiteres erkennbar sind.

55

Irrelevant ist daher, ob bei Bestellung der Grundschuld die Beklagte davon ausging, dass ihr eine quasi eigentümerähnliche Stellung übertragen werden sollte, denn aus dem Grundbuch ist hierfür nichts ersichtlich.

56

Aus unbefangener Sicht verpflichteten sich die Grundstückseigentümer der klägerischen Grundstücke, einen Kartoffelkeller mit Erdaufschüttung und unterirdischem Schwemmkanal auf ihrem Grundstück zu dulden. Dabei ist aus Sicht eines unbefangenen Betrachters davon auszugehen, dass der Kartoffelkeller in jeder zulässigen Weise genutzt werden darf.

57

Für die Annahme des objektiven und dauerhaften Vorteilwegfalls reicht es nicht aus, dass die Beklagte die Anlage bereits seit längerem nicht mehr für das Schwemmen und einlagern von Kartoffeln nutzt.

58

Berechtig die Dienstbarkeit zum Halten einer Anlage (§ 1020 S. 2 BGB), ist für den Begriff des haltens zwar auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Das Halten endet, wenn der Berechtigte die Nutzung nach außen hin erkennbar aufgibt. Da der Dienstbarkeitsberechtigte nicht verpflichtet ist, von der eingetragenen Nutzungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, kann eine Grunddienstbarkeit auch im Hinblick auf mögliche tatsächliche Veränderungen vorgehalten werden, wenn der Berechtigte von den aus dinglichem Recht folgenden Befugnissen einstweilen keinen Gebrauch macht. Aus dem einstweiligen Nichtgebrauch kann nicht auf den dauerhaften Fortfall des durch die Grunddienstbarkeit gesicherten Fortfalls geschlossen werden (BGH, Urteil vom 17.12.2010 - V ZR 125/10 -, zitiert nach juris).

59

Bei der Beklagten besteht insoweit die Besonderheit, dass sie als Genossenschaft, deren Gegenstand zunächst die Branntweinbrennerei war, ursprünglich einen klaren Unternehmensgegenstand hatte, der wegen Wegfall des Branntweinmonopolgesetzes unter den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist. Insoweit obliegt es den Mitgliedern, für die Zukunft der Genossenschaft oder deren Auflösung und die Verwertung ihres Vermögens eine mehrheitsfähige Lösung zu finden. Dieser Prozess scheint noch nicht abgeschlossen.

60

Ob die Destillerie D., an die die Anlage derzeit vermietet ist, den Kartoffelkeller zu Brennzwecken benutzen möchte, ist nicht entscheidend, da bereits die Möglichkeit der Nutzung des Kartoffelkellers durch einen späteren Mieter oder Eigentümer einen Vorteil für die Beklagte begründet.

61

Die streitgegenständliche Dienstbarkeit ist zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks bestellt. Im Rahmen der Verwertung des Vermögens der Genossenschaft ist auch die schuldrechtliche Überlassung der Nutzung des Kartoffelkellers durch den herrschenden Eigentümer beispielsweise an einen Mieter oder Pächter zulässig. Im Zweifel berechtigt die Dienstbarkeit den herrschenden Eigentümer zur Übertragung der Nutzungsbefugnis an Besucher oder Mieter (vgl. Palandt-Herrler, BGB, 77. Auflage, § 1018 BGB, Rdnr. 34 m.w.N.).

62

Derzeit kommt in Betracht, dass die Beklagte oder ein Dritter, an den sie das Grundstück veräußert, später auf dem Grundstück wieder eine Branntweinbrennerei betreibt oder das Grundstück beispielsweise als entsprechendes Museum nutzt. Rechtlich schließt die Abfindung der alten Brennrechte nicht aus, dass die Beklagte oder ein Dritter, der das Grundstück der Beklagten später wieder zum Herstellen von Branntwein nutzt. Unter den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist dies zwar nicht sinnvoll. Die Rahmenbedingungen können sich jedoch wieder ändern. Denkbar erscheint es auch, den Kartoffelkeller unabhängig von der Branntweinherstellung für das Ausschwemmen und Lagern von Kartoffeln oder anderen Wurzelgemüsen zu nutzen. Eine Nutzungsänderung der Baugenehmigung ist nicht erforderlich, wenn die geänderte Nutzung nicht anderen oder weitgehenderen Anforderungen bauordnungs- oder bauplanungsrechtlicher Art unterworfen ist, als die Nutzung als Kartoffelkeller.

63

Unzweifelhaft bestehen würde der Anspruch auf Löschung hingegen beispielsweise, wenn die Beklagte oder ein späterer Grundstückseigentümer sich entschließen würde, die Branntweinbrennerei abzureißen und statt dessen eine Wohnbebauung vorzunehmen.

64

Die Angst der Kläger, auf den Kosten der Beseitigung des Kartoffelkellers „sitzen zu bleiben“ ist für den objektiven Wegfall des Vorteils ohne Belang und erscheint zudem unbegründet. Das Grundstück Flurnummer 51 erscheint in einer Region wie München werthaltig genug, um die Kosten der Beseitigung der für die Beseitigung der baulichen Anlagen entstehenden Kosten zu finanzieren. Wird das Grundstück von der Beklagten veräußert, entsteht der Anspruch aus § 1004 BGB auf Beseitigung der baulichen Anlage bei Wegfall des Vorteils gegen denjenigen, der dann Eigentümer des Grundstücks ist. Die Kläger haben zudem nach § 1020 S. 2 BGB einen Anspruch gegen die Beklagte, die Anlage in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, soweit ihr Interesse dies erfordert.

65

2. Ein Anspruch auf Beseitigung des Kartoffelkellers nebst Erdaufschüttung und Schwemmkanal sowie Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Grundstücke der Kläger besteht nicht. Insbesondere ergibt sich ein derartiger Anspruch nicht aus § 1004 Abs. 1 BGB. Solange die Dienstbarkeiten bestehen sind die Kläger als Grundstückseigentümer zur Duldung der baulichen Anlagen verpflichtet, § 1004 Abs. 2 BGB.

II.

66

1. Die Kostenentscheidung entspricht §§ 91, 100 Abs. 1 ZPO.

67

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt § 709 ZPO.

68

3. Die Streitwertfestsetzung entspricht § 48 GKG, §§ 3 ff. ZPO. Der Streitwert wurde für beide Kläger jeweils auf 200.000 € geschätzt.