AG Pfaffenhofen, Endurteil v. 11.06.2021 – 1 C 48/21

Titel:

Wohnhaus, Unterlassungsanspruch, Auslegung, Fahrzeug, Eintragungsbewilligung, Nutzung, Gemarkung, Fahrtrecht, Grunddienstbarkeit, Wegerecht, Unterlassung, Wohnung, Nutzbarkeit, Klage, durch Dritte, entsprechende Pflichten, Bestellung der Dienstbarkeit

Schlagworte:

Wohnhaus, Unterlassungsanspruch, Auslegung, Fahrzeug, Eintragungsbewilligung, Nutzung, Gemarkung, Fahrtrecht, Grunddienstbarkeit, Wegerecht, Unterlassung, Wohnung, Nutzbarkeit, Klage, durch Dritte, entsprechende Pflichten, Bestellung der Dienstbarkeit

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung fälligen Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 € und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten oder Ordnungshaft bis zu sechs Monate zu unterlassen, Fahrzeuge aller Art, insbesondere Lieferfahrzeuge und dergleichen auf dem Grundstück Flur-Nr. … parken zu lassen, sofern dies nicht im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks als Wohnhaus- und/oder Gartengrundstück erfolgt.

2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 3.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin macht einen Unterlassungsanspruch gegen den Beklagten geltend.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks der Gemarkung … der Beklagte ist Eigentümer des Grundstücks … derselben Gemarkung. Bei den Grundstücken handelt es sich um Nachbargrundstücke.

3
Mit notariellen Vertrag vom 23.07.2014 wurde zugunsten des Grundstücks des Beklagten unter anderem ein Geh- und Fahrtrecht bestellt mit dem Inhalt, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt ist, das dienende Grundstück zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren bzw. dritte Personen in gleicher Weise über das dienende Grundstück gehen und fahren zu lassen. Das Wegerecht darf darüber hinaus laut Notarvertrag nur im Rahmen der Nutzung als Wohnhaus und/oder Gartengrundstück unabhängig von der Anzahl der Wohnungen ausgeübt werden.

4
Am 25.09.2020 hatte der Sohn des Beklagten ein Möbelfahrzeug der Firma … durch die das Nachbargrundstück mit Möbel beliefert wurde, auf dem Grundstück Flur-Nr. … parken lassen.

5
Am 24.10.2020 hatte der Sohn des Beklagten das Fahrzeug seines Gastes, einen schwarzen VW-Bus, auf dem Grundstück Flur-Nr. … parken lassen.

6
Die Klägerin ist der Ansicht, der Beklagte ist sei nicht berechtigt, hier Dritte auf seinem Grundstück parken zu lassen, da er so die Schonungspflicht verletzt. Dies sei vom Geh- und Fahrtrecht nicht gedeckt. Da das Grundstück des Beklagten lediglich als Gartengrundstück genutzt würde, wäre das Parken von Pkw nicht notwendig, eine auch zukünftige Nutzung als Wohngrundstück wäre nicht maßgeblich. Nach dem weiteren Vortrag der Klagepartei habe der schwarze VW-Bus einen Anhänger gehabt, auf dem sich das Auto eines

Bewohners des Nachbarhauses befunden habe. Außerdem verfüge das Nachbargrundstück über ein eigenes Geh- und Fahrtrecht, sodass eine Nutzung des Geh- und Fahrtrechts des Beklagten daher nicht notwendig sei. Trotz Aufforderung der Klägerin würde der Beklagte sein Verhalten nicht geändert.

7
Die Klägerin beantragte zuletzt

Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung fälligen Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, im Wiederholungsfalle Ordnungshaft bis zu zwei Jahren, zu unterlassen, Fahrzeuge aller Art, insbesondere Lieferfahrzeuge und dergleichen auf seinem Grundstück Flur-Nr. …, Gemarkung … parken zu lassen, sofern dies nicht im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks als Wohnhaus- und/oder Gartengrundstück erfordert.

8
Der Beklagte beantragte zuletzt

Klageabweisung.

9
Der Beklagte trägt vor, die Klage sei hier im Wesentlichen rein als Schikane gegen die gemeinsame Nachbarin Klagenachbar gerichtet. Bezüglich der zwei benannten Vorfälle hätte sein Sohn das kurzfristige Parken genehmigt. Der Beklagte ist der Ansicht, dass es ihm hier freistehe, sein Grundstück nach Belieben zu nutzen, auch das vorübergehende Abstellen von Fahrzeugen sei gestattet. Bei dem geparkten VW-Bus am 24.10.2020 hätte es sich um einen Besucher seines Sohnes gehandelt. Am 25.09.2021 hätte es sich um eine einmalige kurzzeitige Parkerlaubnis, erteilt durch den Sohn des Beklagten, gehandelt.

10
Im Übrigen werden auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien und auf die mit den Schriftsätzen übersandten Anlagen als auch auf das Protokoll vom 05.05.2021 vollinhaltlich Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

11
Die zulässige Klage ist begründet.

12
Bei der Formulierung des Klageantrags im Termin vom 05.05.2021 handelte es sich nicht um eine inhaltliche Begrenzung des ursprünglichen Klageantrags und damit nicht um eine Teilklagerücknahme. Die Auslegung des ursprünglichen Klageantrags anhand der diesem zugrundeliegenden Klagebegründung zeigt gerade auf, dass der ursprüngliche Antrag bereits in der später präzisierten Form gestellt worden war. Danach war von Anfang an der nunmehr gestellte Antrag bereits erhoben und nachträglich lediglich klarstellend präzisiert worden.

I.

13
Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Unterlassungsanspruch nach § 100412 BGB i.V.m. § 1020 S. 1 BGB in tenoriertem Umfang.

14
Mit notariellem Vertrag vom 23.07.2014 war eine Grunddienstbarkeit i.S.d. § 1018 ff bestellt worden.

15
Berechtigter der Grunddienstbarkeit ist dabei keine bestimmte, sondern nur eine bestimmbare Person. Dies stellt eine sog. subjektive Verdinglichung dar (MüKoBGB/Mohr § 1018, Rn. 22) Berechtigter einer Grunddienstbarkeit ist somit der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

16
Dem Beklagten steht als derzeitigem Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. … der Gemarkung … ein Geh- und Fahrtrecht am dienenden Grundstück der Klägerin mit der Flur-Nr. … zu. Hierbei handelt es sich um ein sog. Geh- und Fahrtenrecht, welches dinglich gesichert ist.

17
Dies stellt eine Benutzungsdienstbarkeit (§ 1018 Var. 1 BGB) dar. Benutzen ist hiernach jede nicht nur kurzfristige Inanspruchnahme des dienenden Grundstücks, demnach ein Gebrauchmachen vom Grundstück zu bestimmten Zwecken (MüKoBGB/Mohr § 1018, Rn. 28).

18
Das Grundstück des Beklagten wird derzeit als Gartengrundstück genutzt.

19
1. Da die Parteien über die Reichweite dieser Grunddienstbarkeit streiten, ist der Inhalt dessen auszulegen.

20
Zur Auslegung einer Grunddienstbarkeit ist vorrangig auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie es sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Umstände außerhalb dieser Urkunde dürfen nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.

21
Für immer liegt der Umfang einer Grunddienstbarkeit, insbesondere wenn sie zeitlich nicht begrenzt ist, nicht von vornherein starr fest; er ist vielmehr wandelbar. Bei Bestimmung des Inhalts und Umfangs der für ihre Ausübung auf Veränderung angelegten Dienstbarkeit ist daher geänderten Verhältnissen, insbesondere einer Bedarfssteigerung sowie wirtschaftlichen und technischen Veränderungen Rechnung zu tragen. Für den Inhalt eines Wegerechts (wie auch sonst einer Dienstbarkeit) ist folglich das jeweilige Bedürfnis des herrschenden Grundstücks maßgebend, so dass mit einer Bedarfssteigerung zugleich der Inhalt der dinglichen Belastung wächst. Das gilt aber immer nur für eine solche Steigerung, die sich noch in den Grenzen einer der Art nach gleich bleibenden Benutzung des dienenden Grundstücks und im Rahmen einer als Dienstbarkeitsinhalt (ausdrücklich) festgelegten Beschränkung (zB Breite eines Weges; Befahren nur mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen) hält. (Schöner/Stöber GrundbuchR, Rn. 1158 Rn. 1157-1158, beck-online)

22
a. Laut II. 1 a) des Notarvertrages vom 23.07.2014 ist der Beklagten unter anderem berechtigt, das Grundstück der Klägerin mit Fahrzeugen aller Art zu befahren bzw. dritte Personen in gleicher Weise über das Grundstück der Klägerin fahren zu lassen.

23
Es wird hier dem Charakter der Grunddienstbarkeit Rechnung getragen, wonach die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks und nicht die persönlichen Vorteile des Eigentümers maßgebend sind, weshalb die Berechtigung auch von dritten Personen ausgeübt werden kann, die zum Eigentümer des herrschenden Grundstücks in besonderer Beziehung stehen (MüKoBGB/Mohr § 1018, Rn. 22), insbesondere Mieter, Pächter oder Besucher (BGH DNotZ 71, 471).

24
Gemäß § 1019 S. 1 BGB kann eine Grunddienstbarkeit nur bestehen, wenn diese für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten Vorteil bietet.

25
Ein Vorteil für den Eigentümer persönlich ist nicht ausreichend (Jauernig BGB, § 1019, Rn. 3).

26
Gegenwärtig soll es durch die Grunddienstbarkeit ermöglicht werden, das herrschende Grundstück anzufahren, um eine Nutzung überhaupt ermöglichen zu können. Für die Nutzbarkeit des herrschenden Grundstücks ist diese Grunddienstbarkeit somit von essenzieller Bedeutung.

27
In diesem Zusammenhang ist die Grunddienstbarkeit nach den §§ 1018 ff. BGB strikt von der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach den §§ 1090 BGB abzugrenzen. Während die Grunddienstbarkeit nur ein subjektiv-dingliche Recht regelt, werden bei der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auch subjektiv-persönliche Rechte zugunsten bestimmter Personen begründet (MüKoBGB/Mohr § 1090 Rn. 1).

28

Dies ist bei der Auslegung zu beachten.

29
b. Die Grunddienstbarkeit ist laut Notarurkunde darüber hinaus dahingehend beschrieben, als dass das Geh- und Fahrtrecht „nur … im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks als Wohnhaus- und/oder Gartengrundstück, und zwar unabhängig von der Anzahl der Wohnungen“ ausgeübt werden darf.

30
Diese Regelung stellt nach Ansicht des Gerichts und auch der Beteiligten eine Einschränkung dahingehend dar, dass das Geh- und Fahrtrecht nur im Rahmen der Nutzung des herrschenden Grundstücks des Beklagten als Wohnhaus- und/oder Gartengrundstück unabhängig von der Anzahl der Wohnung ausgeübt werden darf.

31
Schon nach dem Wortlaut wird deutlich, dass das umfassende Geh- und Fahrtrecht im Rahmen der Ausübung eingeschränkt werden soll.

32
Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine im Rahmen einer als Dienstbarkeitsinhalt ausdrücklich festgelegten Beschränkung wie beispielsweise der Bestimmung der Breite des Geh- und Fahrtrechts oder der Nutzbarkeit des Geh- und Fahrtrechts nur durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.

33
Vielmehr handelt es sich hierbei um die Beschreibung der Grenzen und damit um die inhaltliche Ausformung des Übermaßverbotes. Das herrschende Grundstück hat gegenständlich auch dann einen Vorteil, wenn Dritte lediglich Fahrzeuge dort abstellen können.

34
Demgemäß erfährt die gegenständliche Grunddienstbarkeit durch die vertragliche Beschreibung des Ausübungscharakters keine inhaltliche Einschränkung. Hierdurch wird das Geh- und Fahrtrecht nicht quasi von innen heraus und damit inhaltlich ausgeformt. Vielmehr betrifft dies allein die Ausübung und ist damit im Rahmen der Übermaßnutzung von Bedeutung.

35
2. Entsprechend der gerade getroffenen Feststellung muss eine Grunddienstbarkeit demnach schonend ausgeübt werden unter Berücksichtigung des durch die Verkehrsauffassung bestimmten und durch äußerliche Merkmale sich ausprägenden Charakters des belasteten Grundstücks.

36
Ob eine Übermaßnutzung vorliegt ist durch umfassende Gewichtung und Abwägung der Interessen aufgrund einer Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls zu klären.

37
Im Ausgangspunkt ist hierbei das Interesse der Klägerin an der ungehinderten Nutzung ihres Grundstücks sowie das Interesse des Begünstigten an der sachgemäßen Ausübung seines Rechts gegeneinander abzuwägen (vgl. MüKoBGB/Mohr § 1020 Rn. 5).

38
Die Regelung des § 1020 BGB ist Ausdruck der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, die sich gemäß § 242 BGB aus der gemeinschaftlichen Benutzung des dienenden Grundstücks ergibt. Diese Pflicht konkretisiert sich in einem gesetzlichen Begleitschuldverhältnis, das infolge der Bestellung der Dienstbarkeit zwischen den Parteien ex lege entsteht. „Dieses gesetzliche Begleitschutzverhältnis umfasst die das Nutzungsrecht begleitenden Pflichten des aus der Dienstbarkeit Berechtigten sowie entsprechende Pflichten des Eigentümers des belasteten Grundstücks.“ (MüKoBGB/Mohr § 1020 Rn. 11)

39
Darüber hinaus ist zusätzlich zu beachten, dass die Dienstbarkeit zeitlich nicht begrenzt ist, aus diesem Grund also ein Dauerschuldverhältnis mit insofern auch gesteigerten Rücksichtnahmepflichten begründet (vgl. MüKoBGB/Mohr § 1020 Rn. 11).

40

Die Interessenabwägung dient dem Ziel der Herstellung einer „praktischen Konkordanz“. Bei der Prüfung, ob eine Dienstbarkeit tunlichst schonend ausgeübt wird, sind das Interesse des Grundstückseigentümers an der ungehinderten Nutzung seines Grundstücks im Übrigen einerseits und das Interesse des Begünstigten an der sachgemäßen Ausübung seines Rechts andererseits gegeneinander abzuwägen. Die Interessen beider Beteiligten sind in einen Ausgleich zu bringen, sodass die Herrschaftsbefugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstücks nur in dem Umfang eingeschränkt werden, wie es zur Erreichung des mit der Grunddienstbarkeit verfolgten Zwecks geboten ist. Darüber hinaus gehende Einschränkungen muss der Belastete nicht hinnehmen. Umgekehrt darf die Schonungspflicht aber nicht so weit gefasst werden, dass der Berechtigte praktisch auf einen Teil seines Rechts verzichten muss. (BeckOGK/Kazele, 1.5.2021, BGB § 1020 Rn. 42).

41
Bei dem Vorfall vom 25.09.2020 wurde ein Lieferwagen der Firma … welcher unstreitig eine Mieterin auf dem Nachbargrundstück belieferte, genehmigt durch den Sohn des Beklagten, auf dem Grundstück des Beklagten geparkt. Es bestand hier keine besondere Beziehung zum Beklagten.

42
Bezüglich des Vorfalls vom 24.10.2020 ist strittig, ob der Fahrer des schwarzen VW-Busses ein Gast des Sohnes des Beklagten auf dessen Grundstück war oder als Anwohner der Nachbarin lediglich auf dem Grundstück des Beklagten parkte. Das Gericht kommt gemäß der Ausführungen der Klägerin nebst Fotomaterial jedoch zu dem Entschluss, dass auch bei diesem Vorfall einem in keinerlei besonderer Beziehung stehendem Dritten vom Sohn des Beklagten genehmigt wurde, auf dem Grundstück des Beklagten zu parken. Dies kann allerdings dahinstehen, da es gerade hierauf nicht ankommt.

43
Diese Form der Nutzung ist entgegen der Vorstellung der Beklagtenseite von den subjektiv-dinglichen Rechte der Grunddienstbarkeit nicht mehr umfasst.

44
Dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks soll entgegen der Auffassung der Beklagtenseite gerade nicht ermöglicht werden, jedem Dritten zu gestatten, sein Fahrzeug auf seinem Grundstück abzustellen und in dieser Beziehung das Geh- und Fahrtrecht des Beklagten zu nutzen.

45
Insofern handelt es sich um eine Übermaßnutzung.

46
Der Beklagte verstößt gegen seine Pflicht nach § 1020 S. 1 BGB, wonach er bei der Ausübung seiner Dienstbarkeit das Interesse des Eigentümers des dienenden Grundstücks tunlichst zu schonen hat.

47
Eine in diesem Sinne übermäßige Nutzung braucht der Eigentümer des dienenden Grundstücks nicht zu dulden (Senat, Urt. v. 06.02.2004, V ZR 196/03).

48
Die Klägerin kann gegen eine solche aus § 1020 S. 1 BGB folgende Beeinträchtigung ihres Eigentums gemäß § 1004 BGB mit der Klage auf Beseitigung, falls Wiederholungsgefahr besteht, auch Unterlassung der Störung verlangen.

49
Vorliegend hat die Klägerin Interesse daran, dass mit ihrem Grundstück, auf welchem die Dienstbarkeit eingetragen ist, schonend umgegangen und nicht durch übermäßiges, beispielsweise ständiges oder unnötiges Befahren zusätzlich belastet wird.

50
Grundgedanke der Einschränkung „nur im Rahmen der Nutzung als Wohnhaus- und/oder Gartengrundstück“ ist, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks den Verkehr halbwegs einschätzen kann und sichergestellt ist, dass dieser nicht befürchten muss, dass eine Nutzungsänderung dahingehend stattfindet, dass mit einem überhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden muss. Das Verkehrsaufkommen sowohl bei einem Wohnhausgrundstück als auch bei einem Gartengrundstück ist

jedenfalls beschränkt dahingehend, dass in der Regel nur die Bewohner nebst bisweilen Besuchern das herrschende Grundstück anfahren.

51
Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass das herrschende Grundstück gegenwärtig nicht mit einem Wohnhaus bebaut ist, sondern als Gartengrundstück genutzt wird. Dies hat insoweit Auswirkungen auch auf die Ausübbarkeit des Geh- und Fahrtrechts. Damit wird es auch für die Beurteilung des Übermaßverbotes bedeutsam.

52
Der Beklagte hat zwar gegenständlich mitunter auch ein persönliches Interesse daran, dass auch Dritte sein Geh- und Fahrtrecht auszuüben können. Dieses Recht besteht jedoch nur hinsichtlich einer sachgemäßen vertragskonformen Ausübung. In diesem Sinne ist die Ausübung des Geh- und Fahrtrechts durch Dritte, die auf dem herrschenden Grundstück des Beklagten parken, nicht mehr gedeckt. Mag das Parken auf dem herrschenden Grundstück noch für das Grundstück selbst vorteilhaft sein, wird hierdurch schon der sprachlich gefasste Charakter der Nutzung als „Gartengrundstück“ verlassen hin zu einem „Parkplatzgrundstück“. Auch liegt erkennbar keine schonende Nutzung mehr vor, wenn statt Fahrzeugen, die im Rahmen der Gartengrundstücksnutzung zu erwarten sind, im streitgegenständlichen Fall Lieferfahrzeuge in Form von Möbelfahrzeugen bzw. Kfz-Lieferfahrzeuge das Geh- und Fahrtrecht des Beklagten ausüben.

53
Gegenständlich kommt hinzu, dass die besagten Fahrzeuge überhaupt nicht das gegenständliche Grundstück des Beklagten anfahren wollten, denn es handelte sich zum einen um einen Möbellaster, der Möbel für einen Bewohner des Nachbargrundstücks anlieferte, zum anderen um ein Transportfahrzeug, dass ein Fahrzeug für das Nachbargrundstück brachte.

54
Die Ausübung des Geh- und Fahrtrechts erfolgte insoweit nicht mehr innerhalb der Grenzen einer schonenden Nutzung des Geh- und Fahrtrechts.

55
Der Umstand, dass es sich hierbei um einzelne Fälle handelt, ist insoweit unbeachtlich, da auch hierin eine Übermaßnutzung zu sehen und nach Überzeugung des Gerichts aufgrund gegenständlich zweier Ereignisse auch eine Wiederholungsgefahr gegeben ist, woraus sich ein Unterlassungsanspruch der Klägerin nach § 1004 I 2 BGB i.V.m. § 1020 S. 1 BGB gegen den Beklagten ergibt.

56
Die Ordnungsgeldandrohung beruht auf § 890 ZPO.

57
Die Klage ist daher begründet.

II.

58
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 S. 1 ZPO.