LG Weiden, Endurteil v. 26.12.2025 – 11 O 402/23

Titel:

Schadensersatzanspruch wegen schuldhafter Verletzung eines Wasserableitungsrechts

Normenkette:

BGB § 280, § 1018

Leitsätze:

1. Die schuldhafte Verletzung eines Wasserableitungsrechts, das sich aus einer vereinbarten Grunddienstbarkeit ergibt, begründet einen Schadensersatzanspruch des Berechtigten gegen den Eigentümer des dienenden Grundstücks. (Rn. 24 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Hat sich der Berechtigte eines Wasserableitungsrechts - entgegen den Regelungen über den Inhalt der Grunddienstbarkeit - über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren selbst um die Vornahme der notwendigen Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltungsarbeiten an der Wasserversorgungsanlage gekümmert, kann ihm der Eigentümer des dienenden Grundstücks nicht ohne Weiteres unter Berufung auf den Inhalt der Grunddienstbarkeit den Zugang zur Wasserversorgungsanlage und die Durchführung der für die weitere Wasserversorgung für sein Anwesen erforderlichen Maßnahmen versagen. (Rn. 28 – 30 und 47) (redaktioneller Leitsatz)

3. Wird ein herrschendes Grundstück mit einem weiteren Grundstück vereinigt, erstreckt sich die Berechtigung aus der Grunddienstbarkeit formal auf das Gesamtgrundstück. Die Ausübung der Berechtigung ist aber grundsätzlich zugunsten des Teils des Gesamtgrundstücks beschränkt, der das ursprünglich herrschende Grundstück bildete. Der Ausübungsbeschränkung der Grunddienstbarkeit zugunsten des Teils des Gesamtgrundstücks, der dem früher herrschenden Grundstück entspricht, kann aber je nach der Art der Grunddienstbarkeit keine Bedeutung zukommen, nämlich dann, wenn das Bedürfnis der Nutzung des dienenden Grundstücks weder von der räumlichen Ausdehnung des herrschenden Grundstücks abhängig ist noch auch durch die Lage irgendeines seiner Teile bestimmt wird. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grunddienstbarkeit, Wasserableitungsrecht, Schadensersatz, Nutzungsrecht, Eigentümerwechsel, Zugangsbeschränkung, tatsächliche Übung, Schadensersatz wegen Pflichtverletzung, Falschbezeichnung in der Urkunde, Erstreckung Grunddienstbarkeit bei Grundstücksvereinigung

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 14.974,56 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus ab 06. 10. 2023 zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger die Kosten der außergerichtlichen Rechtsvertretung in Höhe von 1.134,55 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus ab 06. 10. 2023 zu bezahlen.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte

5. Das Urteil ist für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger macht gegenüber der Beklagten Schadensersatzansprüche wegen der Verletzung einer zugunsten seines Grundstücks, Flurnummer (FlNr.) … der Gemarkung A. – M., bestellten Grunddienstbarkeit geltend. Der Kläger ist der Rechtsnachfolger seiner Eltern H. und B. K., die zum Zeitpunkt der Bestellung der Grunddienstbarkeit Eigentümer des Grundstücks, FlNr. … der Germarkung … waren.

2
Die Beklagte ist Eigentümerin der Grundstücke FlNr. … sowie … der Gemarkung … Sie ist die Rechtsnachfolgerin ihrer Eltern H. und B. B..

3
Mit notarieller Urkunde des Notars Dr. D. W. vom 20. 04. 1972, URNr. …, wurde zugunsten des Grundstücks, FlNr. … der Gemarkung …, an dem Grundstück, Flurnr. …, der Beklagten eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt beschrieben:

„Die Eheleute H. und B. B. räumen hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. … der Gemarkung A.T.- derzeit die Eheleute H. und B. K. – an ihrem Grundstück FlNr. … der Gemarkung A.T. für alle Zukunft die folgenden Rechte ein:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks FlNr. … ist berechtigt, an die in FlNr. … liegende Wasserleitung in unmittelbarer Nähe des Geräteschupfens anzuschließen, von dort eine eigene Wasserleitung in das Grundstück FlNr. … in Richtung auf das berechtigte Grundstück FlNr. … zu legen und daraus das für das Grundstück FlNr. … (Anwesen Hs. Nr. … in E. . K.) notwendige Wasser abzuleiten sowie das Grundstück FlNr. … jederzeit zum Zwecke der Kontrolle und zur Vornahme von Reparaturen an der Wasserleitung zu betreten mit der Verpflichtung, den früheren Zustand unverzüglich wiederherzustellen und jeden angerichteten Schaden zu ersetzen.

Das abzuleitende Wasser stammt aus einem auf dem Grundstück FlNr. … befindlichen Brunnen mit Druckkessel und Pumpe.

Die Einräumung des Rechts erfolgt unentgeltlich im Interesse gutnachbarlicher Beziehungen.

Die Eigentümer des herrschenden Grundstücks sind verpflichtet, die Wasserleitung vom Anschluss bis zum berechtigten Grundstück allein zu unterhalten und für die sonstige Wasserversorgungsanlage, insbesondere für Brunnen, Druckkessel und Pumpe und die sonstigen Leitungen ein Drittel aller anfallenden Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltungskosten zu tragen.“

4
Entgegen dem Beschrieb in der notariellen Urkunde befand sich auf dem Grundstück der Rechtsvorgänger der Beklagten Fl.Nr. … zum damaligen Zeitpunkt kein Brunnen mit Druckkessel und Pumpe. Diese Gerätschaften befanden sich in einem Pumpenhaus auf dem ebenfalls zum damaligen Zeitpunkt den Eltern der Beklagten gehörenden Grundstück FlNr. … der Gemarkung …T., dessen Eigentümerin mittlerweile die Beklagte ist. Die Eltern des Klägers waren nicht die Einzigen, denen zum damaligen Zeitpunkt eine entsprechende Grunddienstbarkeit für ihr Grundstück bestellt wurde. Auch zugunsten des Grundstücks von R. B., … Str. Nr. 29, 97437 H. besteht nach wie vor eine entsprechende Grunddienstbarkeit. Bei R. B. handelt es sich um den Onkel der Parteien.

5
Die Wasserleitung auf dem Grundstück FlNr. …, an die die damaligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. … sowie auch alle jeweiligen Eigentümer dieses Grundstücks anschluss- und ableitungsberechtigt waren bzw. sind, transportiert das Wasser aus dem Brunnen auf dem Grundstück Fl.Nr. … und diente zum damaligen Zeitpunkt der Schaffung der notariellen Urkunde der Versorgung der umliegenden Wohnanwesen und landwirtschaftlichen Betriebe. In der Folgezeit kam es jedoch dazu, dass bisherige Nutzer des Wassers aus dem Brunnen dem Anschluss- und Benutzungszwang der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt H. unterlagen. Allein der Kläger ist derzeit in Besitz einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur weiteren Nutzung des Brunnenwassers. Die Beklagte besitzt eine solche nicht.

6
In der Vergangenheit wurde auch vom Kläger bzw. dessen Rechtsvorgängern die Stromversorgung für das Pumpenhaus vom Anwesen der Beklagten weg zum Anwesen des Klägers verlegt. Der Kläger bzw. seine Rechtsvorgänger haben in den letzten 25 Jahren für den Unterhalt und die Funktion des Pumpenhauses samt Gerätschaften Sorge getragen und die notwendigen Reparaturen durchführen lassen und bezahlt. Der Kläger hatte zum Pumpenhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. … der Beklagten bis zum Jahre 2021 auch den Schlüssel, der ihm den Zutritt gewährte.

7

Im N. 2021 stellte der Kläger fest, dass das Schloss zu diesem Brunnen- bzw. Wasserhaus ausgetauscht war. Die Beklagte gewährte dem Kläger in der Folgezeit nicht den Zutritt zum Wasserhaus, dies obwohl der Kläger am 01. 11. 2021 feststellte, dass mit dem Auswechseln des Schlosses der Türe zum Wasserhaus auch kein Brunnenwasser für sein Grundstück mehr verfügbar war.

8
Zwischenzeitlich, seit N. 2021, ist durch einen im Wasserhaus entstandenen Brand auch die Funktion der dort sich befindenden Gerätschaften zur Versorgung der Wasserleitung mit Wasser nicht mehr gewährleistet. Über die Ursache dieses Brandes herrscht ebenfalls Streit zwischen den Parteien. Seit diesem Zeitpunkt im N. 2021 muss der Kläger Wasser über die Stadtversorgung beziehen und bezahlen, welches das Wasser ersetzt, das er täglich aus der Brunnenleitung entnommen hat. Der Kläger benötigt das Wasser u.a. für – wie er im vorliegenden Verfahren angab – 70 bis 80 Großvieheinheiten sowie zum Waschen, Reinigen und Futter mischen, wobei er in bestimmten Bereichen und für den privaten Verbrauch auf die städtische Wasserversorgung zurückgreifen muss.

9
Seit der Schaffung der notariellen Urkunde und Beurkundung der Grunddienstbarkeit im Jahr 1972 haben sich sowohl die Größe des herrschenden Grundstücks FlNr. … der Gemarkung …T. als auch die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks des Klägers verändert. Das herrschende Grundstück hatte zum Zeitpunkt der notariellen Urkunde im Jahr 1972 eine Größe von … m². Im Jahr 2001 wurde das herrschende Grundstück mit dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung A.T. mit einer Größe von mehr als … m² vereinigt und verschmolzen und das vereinigte Grundstück im Bestandsverzeichnis unter der FlNr. … mit einer nunmehrigen Größe von … m² fortgeführt. Von den Eltern des Klägers wurde die Nutztierhaltung ursprünglich auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung A.T. betrieben. Mittlerweile befindet sich auf dem hinzuverbundenen Grundstücksteil ein … für die Großvieheinheiten, die der Kläger in den zu Beweiszwecken beigezogenen Verfahren 1 C 69/22 – Amtsgericht Tirschenreuth im Gegensatz zum hiesigen Verfahren mit über 120 Großvieheinheiten bezifferte.

10
Trotz verschiedener gerichtlicher Verfahren und mehrmaliger Aufforderung an die Beklagte, ihm den Zugang zum Wasserhaus zu gewähren und damit die Wiederherstellung des Wasserzuflus4. ses zu ermöglichen, wurde der Wasserzufluss zum Grundstück des Klägers nicht erneut gewährleistet. In einem vorangegangenen Verfahren beim Amtsgericht Tirschenreuth, Az. C 63/22, wurde die Beklagte rechtskräftig zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 2.546,20 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus ab dem 10. 02. 2022 am 28. 02. 2023 verurteilt, wobei die Verurteilung den Zeitraum für den Wasserbezug v. 02. 11. 2021 b. 28. 12. 2021 betraf.

11
Seit 19. 09. 2022 ist der Kläger wieder gezwungen, Wasser aus der städtischen Versorgung auch für die Bereiche, in denen er zuvor auf das Brunnenwasser zurückgreifen konnte, zu beziehen. Mit der Klage macht er die in dem Zeitraum v. 19. 09. 2022 b. 28. 08. 2023 dadurch entstandenen Mehrkosten als Schadensersatz geltend.

12
Der Kläger ist der Meinung, dass ihm die Beklagte aufgrund des rechtskräftigen Urteils des Amtsgerichts Tirschenreuth vom 31. 01. 2023, Az. 1 C 69/22, den Zugang zum Brunnen- und Wasserhaus zu gewähren habe und dass die Auffassung des Amtsgerichts Tirschenreuth, dass die Grunddienstbarkeit für den Wasserbezug am Grundstück FlNr. … in der notariellen Urkunde vereinbart werden sollte, zutreffe. Demzufolge sei das Verhalten der Beklagten evident pflichtwidrig, nachdem jahrzehntelang ein Wasserbezug aus dem Brunnen auf dem Flurstück Nr. … erfolgt sei und er sich in diesem Zeitraum auch um die Funktionsfähigkeit des Brunnens gekümmert habe. Die Verlegung der Stromleitung von seinem Grundstück zum Grundstück der Beklagten FlNr. … stelle auch keinen widerrechtlichen Eingriff in den Stromkreislauf dar, sondern sei Folge davon, dass er der alleinige Nutzer des Brunnens sei und deshalb auch die entsprechenden Stromkosten tragen müsse. Aus dem auf dem Grundstück der Beklagten FlNr. … der Gemarkung A. b.T. vorhandenen Hauswasserbrunnen sei keine Versorgung des klägerischen und des Grundstücks der Beklagten erfolgt. Der Anschluss an den Brunnen auf dem Flurstück … der Beklagten sei bereits vor der notariellen Vereinbarung erfolgt und diese Wasserversorgung habe seit … Jahren bestanden, wobei zeitweise der Hof der Familien B. und R. B. ebenfalls mitversorgt worden seien. Diese

Versorgung sei seit Anfang der 2000 Jahre jedoch nicht mehr erfolgt, so dass allein sein Hof aus der Leitung mit Wasser versorgt werde. Die Veränderung des ursprünglichen Zustands, nämlich das Abklemmen der Stromversorgung vom Anwesen der Beklagten und die Verlegung zu seinem Anwesen sei auf Wunsch der Mutter der Beklagten erfolgt. Die Beklagte habe durch die neu geschaffene Regelung auch keine Nachteile, da der Brunnen seit mehr als 25 Jahren von ihm gewartet, unterhalten und erhalten werde.

13
Der Kläger ist ferner der Meinung, dass auch die Zusammenlegung des herrschenden Grundstücks mit dem angrenzenden, vielfach größeren Grundstücks, vormals FlNr. … der Gemarkung A. b.T., ohne Konsequenz für das Wasserbezugsrecht sei. Vielmehr sei Ziel und Zweck der notariellen Vereinbarung gewesen, den Kläger sowie dessen Rechtsvorgänger mit Wasser aus dem Brunnen, u.a. für die Viehhaltung, zu versorgen. Auch die Familie B., die vormals bezugsberechtigt gewesen sei, sei nach Umsiedelung auf eine neue Flurnummer außerhalb der Ortschaft E. weiter über den streitgegenständlichen Brunnen durch Erweiterung der Zuleitung versorgt worden. Desweiteren sei das Wasserbezugsrecht für ihn und seine Rechtsvorgänger auch speziell für die Viehhaltung eingeräumt worden. Den Eltern der Beklagten sei es bei Zustimmung zur notariellen Urkunde aus dem Jahr 1972 bewusst gewesen, dass das Wasser auch für die damals schon betriebene Viehhaltung genutzt werde. Diese Verwendung sei auch in den letzten Jahrzehnten so fortgeführt worden. Das Absperren des Pumpenhauses und die weitere Verhinderung des Zutritts zum Pumpenhaus zur Gewährleistung der Wasserversorgung sei ohne jeglichen Anlass erfolgt.

14
Weiter ist der Kläger der Meinung, dass die Umstände, die sich aus dem Verhalten der Beklagten bzw. ihrer Rechtsvorgängerin in den letzten Jahrzehnten ergeben würden, dazu führten, dass die Rechtsfrage, ob die Ausübung der Berechtigung zugunsten des Teils des Gesamtgrundstücks … beschränkt sei, im streitgegenständlichen Verfahren nicht zu prüfen sei. Vielmehr sei maßgeblich der Sinn und Zweck der notariellen Vereinbarung, dass die komplette Wasserversorgung für seinen landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet sein sollte. So sei im Jahr 1972 auch ein … auf dem zum Grundstück Fl.Nr. … angrenzenden Grundstück Fl.Nr. … seiner Eltern mit dem Wasser versorgt worden. Zum Teil seien im Jahr 1984 außerdem … bereits auf dem Grundstück Fl.Nr. … gewesen. Auf seinem Hof werde seit … Tierhaltung betrieben. Im Jahr 1971 sei dort der erste … für … im Landkreis H. errichtet worden.

15
Weiter trägt der Kläger vor, dass ausschließlich er Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks sei. Seit 29. 09. 2023 besteht zwar eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zwischen ihm und seinem Sohn O. K., deren Zweck jedoch ausschließlich die gemeinsame Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs sei.

16
Weiter behauptet der Kläger, dass die Wasserzähler, deren Aufzeichnungen Grundlage für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch seien, zum Grundstück FlNr. … gehören würden. Die von ihm ermittelte Schadenshöhe sei zutreffend. Ein Wasserzähler für die Abwassermenge bestehe nicht.

17
Der Kläger hat deshalb beantragt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 15.333,12 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus ab 06. 10. 2023 zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger die Kosten der außergerichtlichen Rechtsvertretung in Höhe von 1.134,55 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus ab 06. 10. 2023 zu bezahlen.

18
Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

19

Die Beklagte ist der Meinung, dass dem Kläger kein Wasserbezugsrecht hinsichtlich des Brunnens im Wasserhaus zustehen würde. Sie bestreitet mit Nichtwissen den ungehinderten Bezug von Wasser über Jahrzehnte durch die Rechtsvorgänger des Klägers. Weiter trägt sie vor, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. … verschiedene Wasseranschlüsse vorhanden wären und mehrere Nachbarschaftsgrundstücke mit Wasser versorgt würden. Die Beklagte bestreitet auch, dass der Kläger bzw. seine Eltern sich selbst um den Brunnen bzw. dessen Funktionstüchtigkeit gekümmert hätten. Sie ist der Meinung, der Kläger habe kein Verfügungsrecht über den Brunnen und das Wasserhaus auf dem ihr gehörenden Grundstück, FlNr. … Dass die Funktionstüchtigkeit des Brunnens nicht mehr gegeben sei, sei auf ein eigenes Verschulden des Klägers zurückzuführen. Nach dem Tod ihres Vaters im F. 1998 habe dieser die Stromleitung auf der Hofstelle, FlNr. … abgeschnitten und über ein früheres Zwischengrundstück zum Wasserhaus auf dem FlNr. … geleitet. Dies stelle einen eigenmächtigen Eingriff in den Stromkreislauf dar. Auch habe der Kläger in den späteren Jahren Manipulationen am Wasserhaus und den darin befindlichen Stromkasten vorgenommen. Im J. 22 habe er eigenmächtig ein mobiles Stromaggregat auf dem dortigen Grundstück aufgestellt und das Wasser aus dem Brunnen entnommen und in einen Teich abgeleitet. Im J. 22 hätte sie auch feststellen müssen, dass im Wasserhaus Teile der Stromleitungen verbrannt seien und die Tür offen gestanden sei. Seitdem sei das Wasserhaus nur eingeschränkt begehbar und verschlossen, da ein offener Stromkasten Gefahr für Leben und Gesundheit darstelle. Auch der dort im Wasserhaus entstandene Schwelbrand sei auf das Verhalten des Klägers zurückzuführen, weil vermutlich die dort installierte Pumpe trocken gelaufen sei. Weiter behauptet die Beklagte, dass die Wasserleitung, an welche der Kläger anschließen durfte, dieser vor Jahren durchtrennt habe, um eine eigene Leitung zu legen, die nur sein Grundstück mit Wasser versorge. Die Beklagter droht damit, dass, solange nicht der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werde, die Leitung, die im notariellen Vertrag beschrieben worden sei, kein Wasser führen werde. Für die alleinige Versorgung des Grundstücks des Klägers bestehe keine Dienstbarkeit. Der Kläger habe vielmehr die Beklagte und weitere Nutzer von der Wasserversorgung abgeschnitten und nicht umgekehrt. Eine Garantie, dass die Wasserleitung überhaupt mit Wasser versorgt werde, sei in der Urkunde nicht abgegeben worden. Im Übrigen beschränke sich der Wasserbezug nur auf das „notwendige Wasser“, wobei dies der Kläger darzulegen und zu beweisen hätte. Die Beklagte bestreitet ferner, dass die geltend gemachten Wassermengen ersatzweise aus der gemeindlichen Wasserleitung entnommen werden mussten, um den fehlenden Wasserbezug aus dem Brunnen zu kompensieren, da der streitgegenständliche Brunnen die behaupteten Wassermengen überhaupt nicht habe liefern können. Ohnehin habe der Kläger kein ausschließliches Entnahmerecht nach der notariellen Urkunde, welche außerdem kein Selbstvornahmerecht und Betretensrecht beinhalte. Außerdem hätten sich die tatsächlichen Verhältnisse entscheidend geändert. Zum Zeitpunkt der Belastung sei das herrschende Grundstück nur ca. … m² groß gewesen und dort ein … mit nicht mehr als … Tieren vorhanden gewesen. Nachdem das Flurstück E. . 23 hinzuverbunden worden sei, seien dort große … errichtet worden und habe sich der Tierbestand vervielfacht. Bestritten werde deshalb, dass für das ursprüngliche Grundstück überhaupt Wasser aus der Leitung verwendet werden könne und verwendet werde. Die Beklagte bestreitet auch, dass der Großvater der Parteien in den … Jahren auf dem Grundstück Fl.Nr… das streitgegenständliche Wasserhaus mit Pumpwerk errichtet habe und dass auch das Anwesen ihrer Eltern zum Zeitpunkt der Errichtung der notariellen Urkunde über diese Leitung versorgt worden sei. Vielmehr würden auf dem Grundstück FlNr. … noch zwei weitere Brunnen vorhanden sein. Die Beklagte bestreitet ferner die Aktivlegitimation des Klägers für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch, insbesondere, dass er im streitgegenständlichen Zeitraum noch Eigentümer des Grundstücks gewesen sei. Des Weiteren wird die Schadensberechnung bestritten. Insbesondere trägt die Beklagte vor, dass auch für Brunnenwasser Abwassergebühren zu zahlen seien. Auch die Berechnung des Klägers hinsichtlich des Abzugsbetrags für im eigenen Haushalt verwendetes Wasser aus der öffentlichen Versorgung sei nicht zutreffend. Es gebe im Übrigen auch betriebliche Entnahmen von Wasser, welches nicht aus dem Brunnen bezogen werden dürfe, so z.B. für die Reinigung von Gerätschaften bei der Milchproduktion sowie für den Betrieb einer eigenen Käseproduktion mit Direktvermarktung. Schließlich ist die Beklagte der Meinung, dass nur zugunsten des Grundstücks FlNr. … die Dienstbarkeit eingetragen sei und die Begrenzung essentiell sei.

20

Vorrangig sei die Versorgung der Wohnhäuser auf den entsprechenden Grundstücken gewesen. Nach Auffassung der Beklagten besteht keine Berechtigung des Klägers das Wasser auf den zum ursprünglich herrschenden Grundstück hinzu verbundenen weitaus größeren Grundstücksteil zu verwenden,

insbesondere nachdem sich der Viehbestand ebenfalls deutlich vergrößert habe und etwa das 10fache des Bestandes zum Zeitpunkt der Vereinbarung der Dienstbarkeit betragen würde.

21
Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze und vorgelegten Urkunden Bezug genommen.

22
Die Kammer hat Beweis erhoben durch die Einvernahme der Zeugen J. H., O. B., R. B., S. N. und B. B. im Verhandlungstermin vom 30. 10. 2024. Des Weiteren wurde das Verfahren 1 C 69/22- Amtsgericht Tirschenreuth zu Beweiszwecken beigezogen.

Entscheidungsgründe

I.

23
1. Die zulässige Klage ist zum überwiegenden Teil begründet.

24
Dem Kläger steht gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Schadensersatz, wie tituliert, aufgrund der schuldhaften Verletzung des Wasserableitungsrechts, welches sich aus der zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien vereinbarten Grunddienstbarkeit vom 20. 04.1972 ergibt.

25
a) Bei der Grunddienstbarkeit handelt es sich um ein dingliches Recht, welches durch Einigung und Eintragung auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks entsteht. Neben der Grunddienstbarkeit als dingliches Recht besteht ein gesetzliches Schuldverhältnis zwischen dem jeweiligen Eigentümer und Berechtigten mit dem Inhalt nach den §§ 1020-1023 und Nebenpflichten (vgl. BGH DNotZ 89, 565). Dieses Begleitschuldverhältnis hat dienende Funktion und umfasst das Nutzungsrecht begleitende Pflichten des aus der Dienstbarkeit Berechtigten, aber auch entsprechende Pflichten des Eigentümers des belasteten Grundstücks. Diese Pflichten bestimmen sich nach Inhalt und Zweck der Dienstbarkeit (vgl. BGH NJW 2019, 2615 RdNr. 11 mit weiteren Nachweisen).

26
b) Aus der streitgegenständlichen Grunddienstbarkeit ergibt sich auch für den Kläger als Rechtsnachfolger das Recht, an die in Flur-Nr. …, dem Grundstück der Beklagten liegenden Wasserleitung (in unmittelbarer Nähe des Geräteschuppens) anzuschließen, von dort eine eigene Wasserleitung in das dienende Grundstück Flur-Nr. … in Richtung auf sein, das berechtigte Grundstück Flur-Nr. …, zu legen und daraus das für sein Grundstück, Flur-Nr. … notwendige Wasser abzuleiten, sowie das Grundstück Flur-Nr. … der Beklagten jederzeit zum Zwecke der Kontrolle und zur Vornahme von Reparaturen an der Wasserleitung zu betreten, mit der Verpflichtung, den früheren Zustand unverzüglich wiederherzustellen und jeden angerichteten Schaden zu ersetzen.

27
Die Verlegung der Wasserleitung vom Grundstück der Beklagten zum Grundstück der Kläger wurde schon vom Vater und Rechtsvorgänger des Klägers veranlasst.

28
In der notariellen Urkunde ist zugleich festgehalten, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks, somit jetzt der Beklagte verpflichtet ist, diese Wasserleitung von dem Anschluss auf dem Grundstück der Beklagten bis zu seinem Grundstück allein zu unterhalten und für die sonstige Wasserversorgungsanlage, insbesondere für Brunnen, Druckkessel und Pumpe und die sonstigen Leitungen ein Drittel aller anfallenden Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltungskosten zu tragen.

29
Dem Kläger bzw. seinem Rechtsvorgänger stand demzufolge nicht das Recht zu, selbst notwendige Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltungsarbeiten für die Wasserversorgungsanlage, insbesondere für Brunnen, Druckkessel und Pumpe selbst vorzunehmen oder die Vornahme durch Dritte zu veranlassen.

30

Allerdings hat sich diese Übung bis zu dem Zeitpunkt, bis zu dem die Beklagte den Zugang des Klägers und von ihm beauftragter Personen zur Wasserversorgungsanlage bzw. dem Pumpenhaus verhinderte, in den vergangenen 25 Jahren herausgebildet, wohl geschuldet dem Umstand, dass der Vater der Beklagten und Onkel des Klägers im F. 1998 verstarb und dass der Kläger bzw. sein Rechtsvorgänger seit etwa diesem Zeitpunkt allein noch aufgrund einer wasserrechtlichen Erlaubnis berechtigt war, das Brunnenwasser für sein Anwesen zu nutzen. Erst durch das Anbringen eines Schlosses zu diesem Brunnen- bzw. Wasserhaus auf dem Grundstück der Beklagten, Flur-Nr. …, wurde dies dem Kläger unmöglich gemacht.

31
Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme, insbesondere der Ausführungen des Zeugen R. B., ist die Kammer auch der Auffassung, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Passus in der notariellen Urkunde vom 20. 04. 1972, URNr. 534, des Notars Dr. D. W. um eine Falschbezeichnung handelte. Irrtümlich wurde in die notarielle Urkunde aufgenommen, dass das abzuleitende Wasser aus einem „auf dem Grundstück, Flur-Nr. …, befindlichen Brunnen mit Druckkessel und Pumpe“ stamme. Im Sitzungstermin vom 30. 10. 2024 führte der Zeuge R. B., der Onkel der Parteien, aus, dass für sein Grundstück ebenfalls noch eine Grunddienstbarkeit bestehe, die ihn berechtige, an die Wasserleitung, die seine Eltern geschaffen hätten, anzuschließen und Wasser aus dieser zu eigenen Zwecken zu entnehmen. Er führte weiter aus, dass der Brunnen und das dazugehörige Pumpenhaus nicht auf dem Hofgrundstück, welches damals seinen Eltern gehört hätte, sondern ca. … m entfernt stehe. Auf dem Hofgrundstück gebe es keinen weiteren Brunnen mit Pumpe und Pumpenhaus. Lediglich auf dem Hausgrundstück sei ein kleiner Hausbrunnen, der aber nicht geeignet sei, für die Versorgung von … … Anwesen und … Wohnhäusern. Das Pumpenhaus sei durch eine Wasserleitung und eine Stromleitung, welche ebenfalls seine Eltern geschaffen hätten, angeschlossen worden. Es gebe keinen anderen Brunnen als den auf Flurstück-Nr. …, der für den Wasserbezug angeschlossen worden. Weiter führte der Zeuge aus, dass er über lange Zeit jährlich im Pumpenhaus an den Wasserzählern und Stromzählern den jeweiligen Zählerstand abgelesen und diese dann dem Vater der Beklagten mitgeteilt habe und er dann für jeden der fünf Berechtigten die Abrechnung gemacht habe. Jeder der Berechtigten habe dann den Stromverbrauch seinem Bruder S. B., dem Vater der Beklagten, der den Stromverbrauch im Voraus verauslagt hatte, entsprechend seinem Anteil erstattet. Dies sei von ihm bis 1996 so gehandhabt worden.

32
Die Kammer hat keine Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Zeugen, da diese sachlich und, soweit in seiner Erinnerung verhaftet, präzise waren und eine Tendenz zur Parteinahme auf einer Seite der beiden Parteien nicht erkennbar war. Die Aussage des Zeugen erklärt aus Sicht der Kammer schlüssig, dass es sich bei der Bezeichnung des Standorts des Brunnens in der notariellen Urkunde eindeutig, was das benannte Grundstück anbelangt, um eine Falschbezeichnung handelte. Aus der Aussage des Zeugen schließt die Kammer auch, dass eine Stromleitung zum Brunnenhaus vom Anwesen der Beklagten zumindest bis 1996 verlegt war.

33
Was deren Abänderung anbelangt, ergibt sich dies aus den Angaben des Zeugen O. B., der auf Anweisung des Klägers den Stromanschluss für die Pumpe im Anwesen der Beklagten abgeklemmt hat. Der Zeuge datierte diesen Vorgang ungefähr auf die Jahre 2000 oder 2001. Der Zeuge berichtete ferner davon, dass die auf dem Grundstück der Mutter der Beklagten vorzunehmenden Arbeiten so abliefen, dass diese ihn in das Anwesen gelassen und den entsprechenden Anschluss bzw. den Stromverteiler gezeigt und dabei geäußert habe, dass sie mit dem Anschluss nichts mehr zu tun haben wolle. Bei dem Anschluss sei es um den Stromanschluss für irgendeine Wasserpumpe gegangen. Der Zeuge bestätigte auch die Aussage des Zeugen R. B., dass sich das Wasserhaus auf einem anderen Grundstück und nicht auf dem Grundstück der Klägerin befand. Im Hinblick auf die Umklemmung des Stromanschlusses sei es notwendig gewesen, die Drehrichtung der im Wasserhaus installierten Pumpe zu überprüfen. Deshalb sei man zum Wasserhaus gefahren Stromanschlusses sei es notwendig gewesen, die im Wasserhaus installierte Pumpe zu überprüfen. Weiter gab der Zeuge an, dass er nichts davon wisse, dass damals, zum gleichen Zeitpunkt auch der Wasseranschluss auf dem Grundstück der Beklagten abgeklemmt werden sollte. Bei seinen Arbeiten sei es nur um die Änderung der Stromleitung gegangen.

34
Die Ausführungen des Klägers, dass er bzw. im Vorgriff seine Eltern sich schon längere Zeit um den Brunnen gekümmert hätten, entgegen der ursprünglichen Regelung im notariellen Vertrag, bestätigte auch

der Zeuge J. H., Cousin der Parteien. Er führte aus, dass es schon längere Zeit zurückliege, dass sich die Eltern beider Parteien um den Brunnen gekümmert haben. Nach dem Tode des Vaters der Beklagten sei diese Aufgabe jedoch vollumfänglich der Familie des Klägers zugefallen. Der Zeuge datierte diese Veränderung auf Anfang der 2000 Jahre. Weiter gab er an, dass, wenn Arbeiten am Brunnenhaus bzw. an der dortigen Installation zu verrichten gewesen seien, er dies gemacht habe. Den Auftrag habe er immer vom Kläger erhalten, der auch seine Rechnung bezahlt habe. Zuletzt sei er etwa vor vier Jahren im Pumpenhaus gewesen.

35
Die Kammer hat keinerlei Zweifel an der Richtigkeit der Angaben der beiden Zeugen B. und B., die ihre Ausführungen jeweils sehr sachlich und ohne erkennbare Tendenz zugunsten einer Partei machten und die auch mit der Veränderung der tatsächlichen Verhältnissen hinsichtlich des Wasserbezugs in Einklang zu bringen sind.

36
Beide Zeugen berichteten aus Sicht der Kammer objektiv und im Gesamtkontext schlüssig von den Aufträgen, deren Ausführung und den Auftraggebern. Aus den Angaben der Zeugen ergibt sich zur Überzeugung der Kammer auch, dass das von beklagter Seite behauptete Abklemmen des Wasseranschlusses auf dem Grundstück der Beklagten nicht erfolgt ist. Dieser Aufwand war für die alleinige Nutzungsmöglichkeit durch den Kläger nicht erforderlich. Im Hinblick auf die berechtigte Alleinnutzung des Wassers aus dem Brunnen im Pumpenhaus, ist es dagegen plausibel und schlüssig, dass der Kläger nach dem Tod des Vaters der Beklagten die Stromleitung und damit die Versorgung des Pumpenhauses mit elektrischer Energie über seinen Stromanschluss bewerkstelligen ließ, was sich im Hinblick auf die zwischenzeitlich entstandenen, damals vielleicht schon absehbaren Konflikten als vorausschauend erwies.

37
Schon aus der ständigen Übung über mehr als 20 Jahre, nämlich, dass der Kläger sich während dieser Zeit als Nutzungsberechtigter um die Funktionsfähigkeit der Brunnenanlage kümmerte, ergibt sich ein Indiz dafür, dass er grundsätzlich ein Recht hat, sich auch weiterhin um die Wasserversorgung über diesen Brunnen auf dem Grundstück der Beklagten für sein Grundstück zu kümmern und entsprechende Aufträge an Handwerker zu erteilen. Im Übrigen steht aufgrund des Urteils des Amtsgerichts Tirschenreuth vom 28. 02. 2023 im Verfahren 1 C 69/22 rechtskräftig fest, dass dem Kläger Zugang zum Brunnen und dem Wasserhaus auf dem Grundstück, Flur-Nr. …, der Gemarkung … zu gewähren und nicht zu behindern sei.

38
Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass Kläger dieses Recht verwirkt hätte. Anhaltspunkte dafür ergeben sich auch nicht aus der Vernehmung der … der Beklagten, B. B. und ihres Verlobten, M. G., im Termin vom 30. 10. 2025 als Zeugen.

39
Letzterer berichtete davon, dass der Kläger beim Pumpenhaus ein Notstromaggregat aufgestellt und eine Videokamera installiert habe. Er habe außerdem im Jahr 2021 festgestellt, dass Wasser aus dem Brunnen im Pumpenhaus in einen neben dem Pumpenhaus sich befindenden … abgeleitet worden sei. Weiter berichtete der Zeuge, dass dieser … unmittelbar in der Nähe des Pumpenhauses der Beklagten gehört und 2018 stillgelegt worden sei. Zuvor sei dort von der Beklagten, … betrieben worden.

40
Anschließend berichtete der Zeuge, er sei 2021 auf einer beruflichen Reise nach M. gewesen, als er einen Anruf erhalten habe, dass es im Pumpenhaus brennen würde. Als Auslöser des Brandes sei ein verschmorter Trafo festgestellt worden. Als Ursache dafür komme ein technischer Fehler oder auch Sabotage in Betracht.

41
Zur aktuellen Situation gab der Zeuge an, dass am Pumpenhaus nunmehr Vorhängeschlösser angebracht worden seien, zu denen Schlüssel der Beklagten nicht passen würden.

42
Hinsichtlich des Wahrheitsgehalts der Angaben des Zeugen bestehen erhebliche Zweifel, insbesondere an der von ihm unterstellten Ableitung von Wasser aus dem Brunnen in den vormaligen … der Beklagten durch den Kläger. Für die Kammer ist kein Grund ersichtlich, warum der Kläger dies tun sollte oder, was die

weitere Aussage des Zeugen für die Kammer auch implizierte, durch einen von ihm initiierten Sabotageakt die für die Zuleitung des Wassers aus dem Brunnen notwendigen Gerätschaften bewusst lahmlegen sollte. Eher nachvollziehbar wäre schon die andere Alternative, die der Zeuge in den Raum stellt, nämlich, dass ein technischer Defekt ursächlich für den Brand gewesen sein könnte. Eher plausibel ist für die Kammer, dass diese vom Zeugen berichteten Ereignisse, soweit sie auf zielgerichtetes menschliches Handeln zurückzuführen wären, aus dem Aktionskreis der Beklagten stammen könnten, z.B. im Zusammenhang mit der Äußerung der Beklagten im Termin vom 09. 05. 2025, dass sie selbst nach ihrer Hofübernahme 2017 Kontakt zum Kläger aufgenommen und diesem mitgeteilt habe, dass sie das Brunnenwasser u.a. für den … wieder brauchen würde, um den zu niedrigen Wasserstand zu erhöhen, und diese Zufuhr durch eine Tauchpumpe bewerkstelligt werden könnte. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung, das Brunnenwasser zu nutzen, hat die Beklagte aber nach wie vor nicht.

43
Die Kammer kann den Angaben des Zeugen G. unter Würdigung des Verhaltens der Beklagten, welches sich aus den Feststellungen in den Vorverfahren ergibt, keinen Glauben schenken. Der Versuch des Zeugen, die Zuverlässigkeit des Klägers im Umgang mit den der Beklagten gehörenden Gerätschaften und dem Brunnenhaus in Frage zu stellen, scheitert schon daran, dass der Zeuge H. glaubhaft berichtete, dass dieser sich seit Jahrzehnten um die Wasseranlage kümmert und die Kosten der Instandhaltung trägt und die Ursache für dieses Verfahren darin liegt, dass die Beklagte rein faktisch vom Zugang zum Brunnen und damit zur Versorgung seines Anwesens mit dem Brunnenwasser ausgesperrt hat, was in den Vorverfahren 1 C 69/22- AG Tirschenreuth auch rechtskräftig festgestellt wurde. Der Kläger wird nach wie vor aufgrund der Maßnahmen der Beklagten am ungehinderten Zugang zum Pumpenhaus gehindert und er kann die notwendigen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten auch nicht in Auftrag geben.

44
Die Kammer kann auch den Angaben der Zeugin B. B., der Mutter der Beklagten, im Termin vom 30. 10. 2024 keinen Glauben schenken, insoweit diese von einem Verlegen der Wasserleitung auf eine andere Trasse berichtete. Als Grund dafür gab sie an, dass von Seiten des Klägers und seines Vaters angegeben worden sei, dass die alte Leitung nicht mehr funktionstüchtig sei. Mit der Verlegung der neuen Leitung zum Anwesen des Klägers sei, so berichtete die Zeugin weiter, auch die Leitung zum jetzigen Anwesen der Beklagten abgesperrt bzw. gekappt worden. Dies sei gegen ihren Willen erfolgt. Auf ihre Frage hin hätten der Kläger und sein Vater betont, dass sie die neue Leitung bräuchten und gefragt, „was sie wolle“. Als alleinstehende Witwe habe sie kein Gehör gefunden. Auf konkrete Nachfrage, ob sie zum damaligen Zeitpunkt das Brunnenwasser noch genutzt habe, konnte die Zeugin keine Auskunft geben.

45
Weiter führte die Zeugin aus, dass sie den Brand im Pumpenhaus festgestellt habe, ebenso Gerätschaften zum Ableiten von Wasser aus dem Pumpenhaus.

46
Auf den vom Zeugen B. berichteten Vorgang der Verlegung der Stromleitung für das Brunnenhaus zum Anwesen des Klägers angesprochen, gab die Zeugin an, dass niemand da gewesen sei, was allerdings nach den glaubhaften Angaben der Zeugen R. B. und O. B. nicht der Fall gewesen sein kann, weil dazu Zutritt zum Anwesen der Beklagten erforderlich war. Letztlich berief sich die Zeugin auf Erinnerungslücken wegen des Zeitablaufs seit diesem Vorgang. Für die Kammer ergeben sich aus den Angaben der Zeugin B. B. keine greifbaren Anhaltspunkte für einen Vorgang der Verlegung des ursprünglichen Wasserleitungsanschlusses auf dem Grundstück der Beklagten. Insbesondere wurde kein Grund genannt, warum dies erforderlich sein sollte. Von Grabungsarbeiten zur Neuverlegung wurde auch nicht berichtet, auch nicht inwieweit diese behauptete neue Wasserleitung auf einer Trasse, von dem in der notariellen Urkunde vorgegebenen Anschlusspunkt „in unmittelbarer Nähe des Geräteschuppens“ abweichen soll. Wie schon dargestellt macht eine derartige Änderung auch keinen Sinn, wenn die Wasserleitung nicht renovierungsbedürftig war und der Wasserzulauf zum Anwesen des Klägers weiterhin über diese Leitung gewährleistet war. Es mag sein, dass, wie die Zeugin berichtete, dass vom Kläger und dessen Vater sie vor deren Entscheidungen nicht befragt oder gehört wurde, was aber im Hinblick auf die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt zwar nicht klug, aber durchaus nachvollziehbar ist. Mehr plausibel erscheinen in diesem Zusammenhang, was die Haltung der Zeugin anbelangt, allerdings die Angaben des Zeugen B., dass die Zeugin bei Umverlegung der Stromleitung ihm gegenüber geäußert habe, dass sie mit der ganzen Sache „nichts mehr zu tun haben wolle“.

47
Für die Kammer ergeben sich deshalb aus den Aussagen der Zeugin B. B. und des Zeugen M. G. keinerlei greifbare Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger durch sein Verhalten gegenüber der Beklagten bzw. deren Mutter und durch Einwirkung auf die Gerätschaften im Pumpenhaus Anlass gegeben hätte, ihm den ungehinderten Zugang zum Pumpenhaus und zu den dortigen Einrichtungen und die zur Durchführung aller für die weitere Wasserversorgung für sein Anwesen erforderlichen Maßnahmen zu versagen.

48
c) Im vorliegenden Fall führt nach Auffassung der Kammer auch die Vergrößerung des herrschenden und zum Wasserbezug berechtigten Grundstück, E.. 18 der Gemarkung A. b.T. durch Hinzuverbindung des weitaus größeren Grundstücks, E..23, zu keiner Veränderung des mit der Grunddienstbarkeit festgelegten Wasserbezhugsrechts.

49
Im Grundsatz ist es zwar so, dass, wenn ein herrschendes Grundstück mit einem weiteren Grundstück vereinigt wird, sich zwar die Berechtigung aus der Grunddienstbarkeit formal auf das Gesamtgrundstück erstreckt, aber die Ausübung der Berechtigung zugunsten des Teils des Gesamtgrundstücks beschränkt ist, der das ursprünglich herrschende Grundstück bildete (Bayer. Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 05.12.2002, Az.: 2 Z BR 73/02, DNotZ 2003, 352f. In diesem Beschluss legt das Bayerische Oberste Landesgericht allerdings auch dar, dass der Ausübungsbeschränkung der Grunddienstbarkeit zugunsten des Teils des Gesamtgrundstücks, der dem früher herrschenden Grundstück entspricht, je nach der Art der Grunddienstbarkeit keine Bedeutung zukommen kann, nämlich dann, wenn das Bedürfnis der Nutzung des dienenden Grundstücks weder von der räumlichen Ausdehnung des herrschenden Grundstücks abhängig ist, noch auch durch die Lage irgendeines seiner Teile bestimmt wird (Bayerisches Oberstes Landesgericht, a.a.O. m.w.N.).

50
Durch die Zusammenlegung der beiden Grundstücke hat sich am Umfang der Nutzung des dienenden Grundstücks der Beklagten keinerlei Änderung ergeben. Diese besteht nach wie vor in der Berechtigung des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks, an die schon auf dem Grundstück der Beklagten vorhandene Wasserleitung anzuschließen und auf diese Art und Weise Wasser für eigene Zwecke aus dem Brunnen auf dem Grundstück Flurnummer … der Gemarkung A. b.T. abzuleiten. Diese Nutzung des Grundstücks der Beklagten hat sich durch die Zusammenlegung der Grundstücke, Flur-Nummer … und … der Gemarkung A., nicht verändert.

51
Der Kläger kann der streitgegenständlichen Wasserleitung nur so viel Wasser entnehmen, wie der Brunnen über die Leitung zur Verfügung stellen kann. Der Kläger hat als einziger die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zur Nutzung des Wassers aus dem Brunnen. Unstreitig ist er auch der einzige Nutzer des Brunnenwassers seit einigen Jahren. Bis zu dem Zeitpunkt, zu dem er an dieser Nutzung u. a. durch Maßnahmen der Beklagten gehindert wurde, war die zur Verfügung stehende Wassermenge offensichtlich ausreichend, um das Wasser zum Zwecke der Nutztierhaltung auf dem Grundstück, Flur-Nr. …, und dem hinzu verbundenen Grundstücksteil, früher Grundstück Flur-Nr. … der Gemarkung …, zu verwenden. Die Behauptung der Beklagten, dass das Wasser nicht ausreiche für den Umfang der nunmehr betriebenen Viehhaltung ist aus Sicht der Kammer nicht belastbar, da die Verschmelzung und Vereinigung der Grundstücke nach dem vorgelegten Grundbuchauszug des Amtsgerichts Tirschenreuth bereits vor dem 28. 12. 2001 erfolgte und zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragen wurde.

52
Der Kläger hat auch durch die Vorlage der Abrechnungen der S. G. b. M. vor der Unterbrechung der Wasserzufuhr durch die Beklagte für die Jahre 2019 (Anlage K 10) und 2020 (Anlage K11) dargelegt, in welch deutlich geringerem Umfang sich in diesen Jahren der Verwendung von Brunnenwasser sich der Wasserverbrauch seines Anwesens im Hinblick auf den Bezug von „Stadtwasser“ bewegte. Von Seiten der Beklagten erfolgte aufgrund dieser Situation in den Vorjahren keinerlei Ausführungen dazu, dass und aus welchem anderen Grund als durch ihre Absperrmaßnahme sich der Wasserbezug auf dem Grundstück des Klägers sich in den Folgejahren quasi explosionsartig vergrößerte.

53

Bei seiner persönlichen Anhörung im Termin vom 09. 05. 2025 hat der Kläger außerdem plausibel angegeben, dass es nicht zutreffe, dass die von ihm und seinem Sohn betriebene Tierhaltung seit Verschmelzung der Grundstücke immens gewachsen sei. Die Viehhaltung sei nach wie vor als Familienbetrieb zu betrachten. Früher seien es … bis … Kühe gewesen, die sie gehabt hätten, jetzt seien es etwa … Kühe. Der alte …, der sich auf dem früheren Grundstück, Flur-Nr. …, befinde, werde jetzt für die Nachzucht und für Jungtiere verwendet. Bereits früher sei auch auf dem hinzu verbundenen Grundstück, Flur-Nr. …, ein kleiner Anbau gewesen und schon damals habe eine Wasserleitung auch zu diesem Stall geführt. Der neue Stall sei deshalb größer errichtet worden, weil es mittlerweile veränderte Voraussetzungen für die Tierhaltung gebe. Vor der Absperrung sei das Brunnenwasser hauptsächlich zum Tränken, Futter mischen und für Reinigungsvorgänge bei Maschinen, d.h. der Melkmaschinen, waschen etc. verwendet worden. Auf Nachfrage erklärte der Kläger auch, dass, da eine Nitratbelastung des Brunnenwassers zuletzt nicht gegeben war und sich die Landwirtschaft mittlerweile auf einem anderen Niveau befinde, könne das Wasser auch zum Tränken der … verwendet werden. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung, die auch diese Verwendung mit umfasse, liege vor.

54
Da die Kammer zu der Meinung gekommen ist, dass die Ausübungsbeschränkung der Grunddienstbarkeit zugunsten des Teils des Gesamtgrundstücks, der dem früher herrschenden Grundstück entspricht, nach der Art der vorliegenden Grunddienstbarkeit keine Bedeutung zukommt, weil das Bedürfnis der Nutzung des dienenden Grundstücks von der räumlichen Ausdehnung des herrschenden Grundstücks nicht abhängig ist, kommt es letztlich nicht auf die ergänzend von der Kammer vertretene Auffassung an, dass durch die langjährige Duldung bzw. sogar durch eine stillschweigende Vereinbarung zwischen den Parteien eine entsprechende Nutzungserweiterung für das Grundstück, Flur-Nr. …, auf schuldrechtlicher Basis erfolgt ist. Dies ist nach Auffassung der Kammer jedenfalls insoweit anzunehmen, als schon in der Vergangenheit durch eine Verlängerung der Leitung, mit der Wasser zum Grundstück, Flur-Nr. …, abgeleitet wurde, zu dem Gebäude auf dem Grundstück, Flur-Nr. …, die Versorgung des Viehbestandes dort unmittelbar gesichert wurde. Dies war u. a. nach Auffassung der Kammer Grundlage des Zwecks der Grunddienstbarkeit, nämlich eine auch die Viehhaltung mit umfassende Wasserversorgung der anschlussberechtigten landwirtschaftlichen Grundstücke zu sichern, und den Vorgängern der Beklagten als unmittelbare Nachbarn des Klägers bzw. seiner Rechtsvorgänger auch bekannt.

55
d) Durch Vorlage des Grundbuchauszugs des Amtsgerichts Tirschenreuth vom 01. 05. 2025 im Termin vom 09. 05. 2025 hat der Kläger auch nachgewiesen, dass er nach wie vor Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks, Flur-Nr. … der Gemarkung S. – M. ist.

56
2. a) Der Kläger ist nach Auffassung der Kammer auch berechtigt, die Schadensersatzbeträge wegen schuldhafter Verletzung des Wasserbezugsrechts nach der ihm zustehenden Grunddienstbarkeit für den Zeitraum v. 19. 09. 2022 b. 28. 08. 2023 geltend zu machen. Dass für diesen Zeitraum seine Aktivlegitimation als nachgewiesen anzusehen ist, ergibt sich aus seiner Eigenschaft als Eigentümer des Grundstücks und aus dem Umstand, dass die Gründung der … mit dem Zweck der gemeinsamen Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs auf seinem Grundstück erst nach dem von ihm vorgelegten Vertragauszugs am 06. 09. 2023 und die Aufnahme des Betriebs erst zum 29. 09. 2023 erfolgte (Anlage K 12).

57
b) Für das Jahr 2022 hat die Kammer folgende Schadensberechnung vorgenommen:

Zählerstand 19. 09. 2022 (vgl Anlage K5): 1565m³

Zählerstand 28. 12. 2022 2795 m³

Differenz (vgl. Anlage K 7): 1230 m³

Verbrauch 29. 12. 2022 – 28. 01. 2023: 147 m³

Verbrauch 19. 09. 2022 – 28. 01. 2023: 1377 m³

- Verbrauch zu eigenen Zwecken/Tag 1,1 m³ x 131 Tage: 144 m³

Mehrverbrauch wg. fehlenden Brunnenwasser: 1233 m³

Wasser 1233 m³ x 1,79 € = 2.207,07 € netto

Abwasser 1233 m³ x 1,73 € = 2.133,09 €

insgesamt: 4.340,16 €

58
c) Für das Jahr 2023 hat die Kammer folgende Schadensberechnung vorgenommen:

Zählerstand 28. 01. 2023 (vgl Rechn. 2022, Bl.156): 2941 m³

Zählerstand 28. 08. 2023 (vgl. Anlage K 8): 5727 m³

Differenz (vgl. Anlage K 7): 2786m³

- Verbrauch zu eigenen Zwecken/Tag 1,2 m³ x 212 Tage: 254 m³

Mehrverbrauch wg. fehlenden Brunnenwasser: 2532 m³

Wasser 2532 m³ x 2,47 € = 6.254,04 € netto

Abwasser 2532 m³ x 1,73 € = 4.380,36 €

insgesamt: 10.634,40 €

59
d) Da der Kläger nach eigenen Angaben vorsteuerabzugsberechtigt ist, wurde bei den Kosten für den Wasserverbrauch die Umsatzsteuer in Höhe von 7%, somit für 2022 154,50 € und für … 437,78 € nicht berücksichtigt.

60
Es ergibt sich aufgrund der vorgelegten Abrechnungen deshalb ein von der Beklagten verursachter Gesamtschaden des Klägers in Höhe von 14.974,56 € für den streitgegenständlichen Zeitraum.

61
Die Kammer hat bei der Berechnung der zusätzlich aus der städtischen Wasserversorgung verbrauchten Wassermengen auch den Eigenverbrauch im Haushalt des Klägers, in der Höhe wie von ihm vorgetragen und seiner Berechnung zugrunde gelegt, in Ansatz gebracht. Dass dieser Ansatz den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, ergibt sich für die Kammer schlüssig aus den vom Kläger vorgelegten Anlagen K 10 und K 11, die den Wasserverbrauch des Anwesens unter der Bedingung der Verfügbarkeit des Brunnenwassers widerspiegeln.

62
Der Sachvortrag der Beklagten zum gestiegenen eigenen Wasserverbrauch auf dem Anwesen des Klägers erschöpft sich in Mutmaßungen und Behauptungen, die nicht unter Beweis gestellt wurden.

63
3. Soweit der Kläger mit der Klage mehr als 14.974,56 € geltend gemacht hat, war die Klage hinsichtlich des Mehrbetrags als unbegründet abzuweisen.

64
Der Zinsanspruch ist in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus dem zuerkannten Betrag ab dem geltend gemachten Zeitpunkt 06. 10. 2023 begründet.

65
4. Aus Schadensersatzgründen schuldet die Beklagte dem Kläger auch die geltend gemachten Kosten der außergerichtlichen Rechtsvertretung in Höhe von 1.134,55 € nebst den geltend gemachten Zinsen.

II.

66
Der Kostenausspruch beruht auf den Vorschriften der §§ 91, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO; der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus der Vorschrift des § 709 ZPO.