

---

**Datum:** 17.06.2010  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 5. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** I-5 U 186/09  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2010:0617:I5U186.09.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Bielefeld, 18 O 66/08  
**Schlagworte:** Nutzungsbeschränkung und Baubeschränkung  
**Normen:** §§ 1004, 1027, 1018 BGB  
**Leitsätze:**  
Nutzungsbeschränkung und Baubeschränkung stellen verschiedene, selbständige Eigentumsbeschränkungen dar.

---

**Tenor:**

Die Be-ru-fung der Klä-ger gegen das am 21.10.2009 ver-kün-de-te Urteil der 18. Zi-vil-kam-mer des Land-ge-richts Bie-le-feld wird zu-rück-ge-wie-sen.

Die Klä-ger tra-gen die Kos-ten des Be-ru-fungs-ver-fah-rens.

Das Urteil ist vor-läu-fig voll-streck-bar.

Die Klä-ger kön-nen die Zwangs-voll-stre-ckung durch den Be-klag-ten gegen Si-cher-heits-leis-tung in Höhe von 120% des nach dem Urteil voll-streck-ba-ren Be-tra-ges ab-wen-den, wenn nicht der Be-klag-te vor der Voll-stre-ckung Si-cher-heit in Höhe von 120% des zu voll-streck-ba-ren Be-tra-ges leis-tet.

Die Re-vi-sion wird nicht zu-ge-las-sen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>Gründe</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1 |
| <b>(§ 540 ZPO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2 |
| <b>A)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3 |
| Die Parteien streiten darüber, ob der Beklagte es zu unterlassen hat, das in seinem Eigentum stehende Grundstück T-Straße 12 aufgrund einer Grunddienstbarkeit anders als zu Wohnzwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen. Ferner streiten die Parteien darüber, ob der Beklagte von ihm auf seinem Grundstück angelegte Stellplätze zu entfernen und eine Garage auf seinem Grundstück zu errichten hat. Die Kläger verlangen von dem Beklagten desweiteren, es zu unterlassen, die im Eigentum beider Parteien stehende Wegefläche T1, Flur #, Flurstück 3#### als Zufahrt oder Zugang zu einer Praxis für Präventions- und Physiotherapie, medizinische Fußpflege oder medizinische Fachkosmetik oder anderweitig gewerblich oder freiberuflich zu nutzen oder nutzen zu lassen. Schließlich haben die Kläger erstinstanzlich vom Beklagten die Zahlung von 6.109,46 € nebst Zinsen gefordert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4 |
| Wegen des weiteren Tatsachenvortrags der Parteien einschließlich der genauen Fassung der erstinstanzlich gestellten Sachanträge nimmt der Senat Bezug auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5 |
| Hinsichtlich des von den Klägern eingeklagten Zahlungsanspruchs haben die Parteien einen Teilvergleich geschlossen. Im Übrigen hat das Landgericht die Klage abgewiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6 |
| Hiergegen richtet sich die Berufung der Kläger, mit der sie ihre erstinstanzlichen Sachanträge, soweit sie nicht durch den Teilvergleich erledigt sind, weiter verfolgen. Die Kläger wiederholen und vertiefen ihren erstinstanzlichen Sachvortrag. Sie sind nach wie vor der Auffassung, ihnen stehe aufgrund der Grunddienstbarkeit gegen den Beklagten ein Anspruch darauf zu, sein Grundstück nicht gewerblich oder freiberuflich zu nutzen oder nutzen zu lassen. Das von dem Beklagten errichtete Gebäude sei ein solches mit Wohn- und Gewerbeeinheiten und kein Einfamilienhaus und stehe daher im Widerspruch zur Grunddienstbarkeit. Dies folge letztlich auch daraus, dass jedenfalls die Parteien bei Abschluss des Vertrags am 20.02.2003 einvernehmlich davon ausgegangen seien, dass auf dem Grundstück des Beklagten ausschließlich ein Einfamilienhaus zulässig sein sollte, das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Nur mit dieser Maßgabe hätten sie die Baulast bewilligt. Deshalb verstoße die jetzige Nutzung des Objekts durch den Beklagten bzw. dessen Ehefrau – annähernd die Hälfte der Gesamtfläche des Objekts, nämlich ein ganzes Geschoss werde gewerblich genutzt - jedenfalls gegen Treu und Glauben. | 7 |
| Die jetzige Nutzung des im gemeinschaftlichen Eigentum beider Parteien stehenden Weges durch Besucher der von der Ehefrau des Beklagten betriebenen Praxis stelle eine wesentliche Veränderung im Sinne des Gesetzes dar und sei daher zu unterlassen. Dabei komme es nicht darauf an, wie viele Besucher die Praxis im Haus des Beklagten heute besuchten. Tatsächlich sei seitens der Ehefrau des Beklagten beabsichtigt, ihre Praxistätigkeit in erheblichem Umfang auszuweiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8 |
| Ein Anspruch auf Beseitigung der Stellplätze bestehe ebenfalls aufgrund der Dienstbarkeit. Diese sei so zu verstehen, dass der Beklagte außer dem Einfamilienhaus und der Garage zwischen der Baugrenze auf dem Grundstück des Beklagten und ihrer Grundstücksgrenze keine andere bauliche Anlage errichten dürfe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 9 |

Schließlich sei der Beklagte aufgrund der Grunddienstbarkeit zur Errichtung der in dieser genannten Garage verpflichtet. Dies ergebe sich aus dem Sinn und Zweck der Dienstbarkeit.

Der Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung. Er wiederholt und vertieft seinen erstinstanzlichen Tatsachenvortrag. 11

Wegen des weiteren Tatsachenvortrags der Parteien einschließlich der genauen Fassung der zweitinstanzlich verfolgten Sachanträge nimmt der Senat Bezug auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen. 12

**B)** 13

Die Berufung ist unbegründet. Die Klage ist unbegründet. 14

I. Der Klageantrag zu 1) a) ist mit Haupt- und mit Hilfsantrag unbegründet. Ein Anspruch der Kläger aus §§ 1004 I 2, 1027, 1018 BGB, es zu unterlassen, das Grundstück des Beklagten anders als zu Wohnzwecken und anders als zur Errichtung eines 1- oder 1 ½-geschossigen Einfamilienhauses mit angebauter Garage bzw. gewerblich oder freiberuflich, insbesondere als Praxis für Präventions- und Physiotherapie, medizinische Fußpflege und Fachkosmetik zu nutzen oder nutzen zu lassen, besteht nicht. 15

Für die Auslegung einer Grunddienstbarkeit sind deren Wortlaut und Sinn entscheidend, wie ihn jeder unbefangene Dritte versteht. Inhalt des Grundbuchs ist, was sich aus dem Grundbucheintrag unmissverständlich und für jedermann zweifelsfrei erkennbar ergibt (BGH NJW 2002, 1797, 1798). Die Belastung des dem Beklagten gehörenden Grundstücks lautet auf "Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung)", wobei Bezug genommen wird auf die Eintragungsbewilligung vom 20.02.2003 (UR-Nr. 52/2003, Notar S). In der Eintragungsbewilligung heißt es, dass "auf dem belasteten Grundstück [darf] kein anderes Gebäude errichtet werden [darf], als ein ein- oder eineinhalbgeschossiges Einfamilienhaus mit Garage, ...". 16

Entgegen der Auffassung der Kläger ist nicht ersichtlich, dass es sich bei dem von dem Beklagten errichteten Haus nicht um ein solches Einfamilienhaus handelt. Dies ergibt sich schon aus dem Inhalt des von dem Beklagten gestellten Bauantrags vom 03.12.2005. Die Tatsache, dass der Beklagte das von ihm errichtete Objekt nicht ausschließlich zu Wohnzwecken, sondern auch zum Betrieb eines Instituts für Präventions- und Physiotherapie, medizinische Fußpflege und Fachkosmetik nutzt und dass hierfür beim Bau bestimmte – öffentlich-rechtliche – Vorschriften einzuhalten waren, ändert nichts daran, dass es sich bei dem Objekt selbst um ein Einfamilienhaus handelt. Der Betrieb des Instituts in den Kellerräumen betrifft ausschließlich die Nutzung des von dem Beklagten errichteten Einfamilienhauses. 17

Demzufolge begehren die Kläger letztlich auch nicht die Durchsetzung einer Baubeschränkung, sondern die Durchsetzung einer Nutzungsbeschränkung. Eine solche Nutzungsbeschränkung lässt sich weder dem Wortlaut der Eintragung noch dem der Eintragungsbewilligung entnehmen. Sie fällt schon nach dem allgemeinen Sprachgebrauch nicht darunter (vgl. BGH, Urteil vom 17.03.1967, V ZR 67/64, Juris Rz. 21 = BGH MDR 1967, 827; vgl. auch BGH NJW 1965, 2398). 18

Ohne Erfolg berufen sich die Kläger darauf, es sei auf den Sinn und Zweck der Grunddienstbarkeit abzustellen, wobei besonders zu berücksichtigen sei, dass die Vertragsparteien des notariellen Vertrags vom 20.02.2003 einvernehmlich davon 19

ausgegangen seien, dass auf dem belasteten Grundstück allein die Errichtung eines Einfamilienhauses zulässig sein sollte, das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Kläger verkennen, dass die Nutzungsbeschränkung eine von der Baubeschränkung verschiedene, selbständige Eigentumsbeschränkung darstellt. Die Nutzungsbeschränkung ergibt sich nicht etwa notwendigerweise aus der Baubeschränkung. Nach dem Inhalt der Eintragung sollte für das herrschende Grundstück nur der äußere Charakter des Hauses von Bedeutung sein und kein Anspruch auf eine bestimmte Art der inneren Benutzung des Hauses begründet werden (vgl. BGH, a.a.O.). Es kann auch keine Rede davon sein, dass sich eine Nutzungsbeschränkung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Eintragung bzw. der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ergibt. Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen bei der Auslegung nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH NJW 2002, 1797, 1798). Solche Umstände zeigen die Kläger nicht auf.

Ob die Kläger mit dem Verkäufer bei Kaufvertragsabschluss einvernehmlich davon ausgingen, dass auf dem nunmehr im Eigentum des Beklagten stehenden Grundstück ein Einfamilienhaus errichtet werde, das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werde, ist unerheblich, da der Beklagte an Gesprächen zwischen den Vertragsparteien ebenso wenig beteiligt war wie bei der notariellen Beurkundung des Vertrags. Selbst wenn die Vertragsparteien seinerzeit den Zweck, jede gewerbliche oder freiberufliche Nutzung des zu errichtenden Einfamilienhauses zu verhindern, zum Inhalt der Dienstbarkeit hätten machen wollen (dingliche Einigung), wäre eine Dienstbarkeit mit diesem Inhalt nicht entstanden. Ein solcher Wille findet nämlich in der Grundbucheintragung auch unter Berücksichtigung der zu ihrer Auslegung heranzuziehenden Umstände keinen Ausdruck, so dass es an der für die Entstehung der Dienstbarkeit erforderlichen Eintragung (§ 873 BGB) fehlen würde (BGH a.a.O.).

20

II. Der Klageantrag zu 1) b) ist ebenfalls unbegründet. Den Klägern steht gegen den Beklagten kein Anspruch darauf zu, es zu unterlassen, die Wegefläche Gemarkung T I, Flur 5, Flurstück 3509 als Zufahrt oder Zugang zu einer Praxis für Präventions- und Physiotherapie, medizinische Fußpflege und Fachkosmetik zu nutzen oder nutzen zu lassen.

21

Ein Anspruch aus §§ 1004 I 2, 745 III BGB besteht nicht. Eine wesentliche Änderung im Sinne des § 745 III 1 BGB liegt nur dann vor, wenn durch die begehrte Maßnahme die Zweckbestimmung oder die Gestalt des Gemeinschaftseigentums einschneidend verändert würde (BGH NJW-RR 2004, 809, 810). Hierfür ist im vorliegenden Fall nichts ersichtlich. Die Wegeparzelle diente von Anfang an auch der Erschließung des nunmehr im Eigentum des Beklagten stehenden Grundstücks T-Straße 12. Bei dieser Sachlage kann eine § 745 III BGB widersprechende wesentliche Veränderung der gemeinsamen Sache in der Mitbenutzung der Parzelle durch Besucher der im Haus des Beklagten gelegenen Praxis selbst dann nicht vorliegen, wenn mehr als 4 Personen das Objekt der Beklagten pro Tag besuchen, wie dies heute nach dem Vortrag der Kläger der Fall sein soll (BGH NVwZ 1992, 290, 291). Es ist weder dargelegt noch sonst erkennbar, dass die Nutzung der gemeinschaftlichen Wegefläche durch Besucher des im Haus des Beklagten gelegenen Instituts die wirtschaftliche Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Grundstücks erheblich verändern würde.

22

III. Ein Anspruch auf Beseitigung der von dem Beklagten auf seinem Grundstück angelegten Stellplätze besteht ebenfalls nicht. Die Voraussetzungen der §§ 1004 I 1, 1027, 1018 BGB liegen nicht vor. Der Wortlaut der auf dem Grundstück des Beklagten lastenden Dienstbarkeit ist eindeutig. "Auf dem belasteten Grundstück darf kein anderes Gebäude errichtet werden

23

als ein ein- oder eineinhalbgeschossiges Einfamilienhaus mit angebauter Garage, ferner müssen das Gebäude und die Garage von der südlichen Grenze des begünstigten Grundstücks im Bereich der schraffierten Fläche mindestens 7,80 m und von der westlichen Grenze des Flurstücks 2#### mindestens 12 m entfernt bleiben". Bei den von dem Beklagten angelegten Stellplätzen handelt es sich weder um ein Gebäude noch um eine Garage, sondern allenfalls um sonstige bauliche Anlagen (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 2 BauO NRW). Der Beklagte war daher nicht gehalten, die in der Bewilligung der Grunddienstbarkeit genannten Abstandsflächen einzuhalten.

IV. Schließlich ist der Beklagte nicht zur Errichtung einer Garage verpflichtet. Im Grundbuch ist die Dienstbarkeit als Baubeschränkung und nicht als Bauverpflichtung bezeichnet. Das Landgericht hat in diesem Zusammenhang zutreffend darauf hingewiesen, dass eine aktive Handlung des Verpflichteten nicht Hauptpflicht einer Grunddienstbarkeit sein kann (BGH NJW-RR 2003, 733, 735; Palandt-Bassenge, BGB, 69. Auflage, § 1018 Rz. 5). 24

V. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 I, 708 Ziffer 10, 711, 713 ZPO. Die Revision hat der Senat nicht zugelassen, weil die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 543 II ZPO nicht vorliegen. 25