

Der Anspruch der Klägerin ist auch in der Sache begründet. Nach der Ausübung des Vorkaufsrechts ist zwischen den Parteien ein wirksamer Kaufvertrag zustande gekommen, so daß die Klägerin die Auflassung des Grundstücks und die Einwilligung in die Eintragung der Klägerin als Eigentümerin beanspruchen kann (§§ 925, 433 Abs. 1 BGB).

Wegen des Inhalts des mit der Klägerin zustande gekommenen Vertrages finden die Bestimmungen des BGB Anwendung, soweit nicht das Reichssiedlungsgesetz abweichende Bestimmungen enthält (vgl. BGH NJW 1969, 1959, 1960 [= DNotZ 1970, 105]). Nach § 8 RSG findet § 505 Abs. 2 BGB entsprechende Anwendung. Daher ist zwischen der Klägerin und dem Beklagten ein Kaufvertrag lediglich unter den Bedingungen zustande gekommen, welche der Beklagte mit seinem Käufer vereinbart hat.

Der Beklagte verweist demgegenüber zu Unrecht darauf, daß der mit dem Käufer abgeschlossene Kaufvertrag nichtig sei, weil entgegen dem Inhalt des notariell beurkundeten Kaufvertrages anstelle des angegebenen Kaufpreises von 130 000,— DM ein solcher von 200 000,— DM vereinbart worden sei (§§ 117 Abs. 1, 125, 313 BGB). Denn gemäß § 4 Abs. 2 RSG gilt dem Siedlungsunternehmen gegenüber das beurkundete Entgelt als vereinbart (vgl. BGHZ 53, 52 [= DNotZ 1970, 174] und OLG Köln RdL 1965, 201). Demgegenüber wird in dem vorgelegten Gutachten vom 26.6.1984 zu Unrecht ausgeführt, dieser Bestimmung könne deshalb keine Wirksamkeit beigemessen werden, weil dadurch das Wesen des Vorkaufsrechts angetastet werde und ein Kaufvertrag zu anderen als den abgeschlossenen Bedingungen zustande komme und weil außerdem ein Verstoß gegen das Prinzip der Einheit der Rechtsordnung vorliege. Denn der Gesetzgeber ist nicht gehindert, von solchen Prinzipien aus bestimmten Gründen abzuweichen. Im vorliegenden Falle sollte aber durch die Bestimmung des § 4 Abs. 3 RSG das im Interesse der Allgemeinheit liegende siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht gegenüber den Vertragspartnern dadurch geschützt werden, daß ein solches Recht nicht durch die Berufung auf die Nichtigkeit des Kaufvertrages ausgeschaltet werden kann (vgl. BGHZ 53, 52, 54 [= DNotZ 1970, 174]).

Die Ausübung des Vorkaufsrechts stellt auch keine Enteignung dar. Denn der Käufer der Grundstücksflächen erwarb durch den Kaufvertrag vom 22.6.1982 lediglich einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums unter der Voraussetzung, daß das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG nicht ausgeübt wurde. Diese gesetzliche Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts bei einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück lag aber innerhalb der vom Gesetz allgemein bestimmten Grenzen, die dem Inhalt des Grundeigentums gezogen sind. Sie hält sich innerhalb der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und kann daher nicht als Enteignung gewertet werden (vgl. auch BGH WM 1977, 550 [= MittBayNot 1977, 113], WM 1960, 809 sowie OVG Münster NJW 1952, 1431).

Im übrigen würde sich das Ergebnis nicht ändern, wenn davon ausgegangen würde, daß eine Enteignung vorliegt. Der Beklagte würde sich in diesem Falle nicht darauf berufen können, daß § 4 Abs. 3 RSG dadurch, daß diese Bestimmung an den beurkundeten Kaufpreis anknüpft, gegen Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG verstoße.

Allerdings kann die Anknüpfung an den beurkundeten Kaufpreis zu dem Ergebnis führen, daß das von dem Siedlungsunternehmen zu zahlende Entgelt niedriger ist als der Wert des Grundstücks. Die Voraussetzung könnte im vorliegenden Falle gegeben sein, wenn es zutrifft, daß die Parteien des Kaufvertrages in Wirklichkeit einen Kaufpreis von

200 000,— DM vereinbart haben und der Käufer demgemäß bereits vorweg 70 000,— DM zusätzlich zahlen mußte oder auch schon gezahlt hat. Der Beklagte hat darüber hinaus in der Berufungsinstanz neu vorgebracht, die ursprünglichen Parteien des Kaufvertrages hätten außerdem mündlich vereinbart, daß der Käufer „In Zukunft noch weiter für verminderte Gebühren den Beklagten in seinen baulichen Angelegenheiten beraten wollte“. Es kann jedoch dahingestellt bleiben, ob die Parteien mündlich einen höheren Kaufpreis vereinbart haben und ob die letztbezeichnete Vereinbarung überhaupt hinreichend bestimmt ist. Denn auch in diesem Falle würde ein Verstoß gegen die Vorschrift des Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG nicht vorliegen. Nach dieser Verfassungsbestimmung ist bei einer Enteignung eine Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Die Entschädigung liegt aber in diesem Rahmen, wenn sich die Höhe danach bemessen soll, was die Parteien in einem beurkundungspflichtigen schriftlichen Kaufvertrag als Entgelt niedergelegt haben. Wenn der Gesetzgeber dabei der Möglichkeit, daß (entgegen dem Gesetz) ein anderes Entgelt mündlich vereinbart worden sein kann und sich eine solche Vereinbarung im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts zum Nachteil des Verkäufers auswirken kann, keine Rechnung getragen hat, so kann die gesetzliche Regelung des § 4 Abs. 3 RSG deshalb nicht als verfassungswidrig angesehen werden. Außerdem verfolgt diese Regelung — wie schon angeführt — einen bestimmten billigungswerten Zweck.

Die Berufung auf das Vorkaufsrecht stellt schließlich keinen Mißbrauch dar. Ein unredliches Verhalten der Klägerin liegt nicht vor. Selbst wenn der Grundstückspreis besonders günstig war und der Klägerin das bekannt war, war die Klägerin nicht gehindert, das Vorkaufsrecht auszuüben, zumal im Gesetz ausdrücklich bestimmt ist, daß das beurkundete Entgelt als vereinbart gilt. Daß der Klägerin andererseits positiv bekannt war, daß der Beklagte und sein Käufer mündlich einen höheren Kaufpreis vereinbart hatten, ist dagegen von dem Beklagten nicht unter Beweis gestellt worden. Es ist auch nicht dargetan, daß die Klägerin bestimmte Vorstellungen über einen bestimmten Wert der Grundstücke hatte und in welchem Maße dieser gegebenenfalls den im Vertrag protokollierten Kaufpreis überstieg. Im übrigen hätte der Beklagte damit rechnen müssen, daß bei einem Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt ein Vorkaufsrecht in Betracht kommen könnte und daß die Ausübung dieses Vorkaufsrechts für ihn nachteilige Folgen haben konnte für den Fall, daß mündlich ein höherer Kaufpreis vereinbart wurde.

5. BGB §§ 917, 812 (Zivilrechtlicher Bereicherungsanspruch trotz öffentlich-rechtlicher Baulast)

1. Das Verlangen des Eigentümers nach § 917 Abs. 1 BGB ist Tatbestandsmerkmal für das Entstehen einer Duldungs- und damit auch der Rentenzahlungspflicht.

2. Der Eigentümer eines Grundstücks, der öffentlich-rechtlich durch eine Baulast gebunden ist, kann gegen den Baulastbegünstigten, der das Grundstück baulastgemäß, aber ohne zivilrechtlichen Rechtsgrund nutzt, einen Bereicherungsanspruch wegen unbefugter Inanspruchnahme seines Eigentums haben. Die Baulast selbst stellt keinen Rechtsgrund für die Nutzung dar (Fortführung von BGHZ 88, 97).

BGH, Urteil vom 19.4.1985 — V ZR 152/83 — mitgeteilt von *D. Bundschuh*, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer einer von der Firma A-Bau GmbH & Co. KG (im folgenden: A-Bau) errichteten und dann veräußerten Anlage an der A-Straße in K. (Haus Nr. 1/3/5 Flurstück-Nr. 5197). Die mit einem Mietwohngebäude bebauten Nachbargrundstücke (Haus Nr. 7/9/11 Flurstück-Nr. 5195 und 5196) gehören dem Beklagten. Auf diesen Grundstücken und dem der Kläger befindet sich eine Tiefgarage mit Stellplätzen für die Kläger und die Mieter des Beklagten. Sie hat eine gemeinsame Zufahrt, die auf dem Grundstück der Kläger liegt. In einer schriftlichen Vereinbarung vom 7. Juni 1979 zwischen dem Beklagten und der A-Bau ist u. a. folgendes geregelt:

„2. Für die Tiefgarage, die durch A-Bau genutzt wird, auf der Parzelle 5197, wird den Nutzern der Tiefgarage K ein Durchfahrtsrecht eingeräumt, da eine Zufahrt von der Straße zur Tiefgarage K nur über die Tiefgarage A möglich ist (Auflage des Bebauungsplanes).

Die Kosten für die Zufahrtsrampe zwischen Straßenanschluß und Eingang Tiefgarage A werden im Verhältnis der durch diese Zufahrtsrampe erschlossenen Stellplätze aufgeteilt. Das Verhältnis ist derzeit 61 (K) zu 32 (A-Bau).

Die Durchfahrt wird gemäß einer von Herrn A zu fertigenden Skizze auf kürzest möglicher Strecke erfolgen.

3. Die Unterhaltungskosten für die Zufahrtsrampe sowie für die Verkehrsfläche werden ebenfalls im Verhältnis 61:32 zukünftig umgelegt.

In der Tiefgarage A verläuft die Grundstücksgrenze so, daß in dieser Tiefgarage sowohl Einstellplätze K wie auch A angeordnet sind.

Die Verwaltung der Tiefgarage A auf der Parzelle 5197 erfolgt durch den Verwalter der Eigentumsanlage A-Bau. Die laufenden Kosten für diese Tiefgarage werden im Verhältnis der Belegung dieser Tiefgarage aufgeteilt und durch die Verwaltung dieser Tiefgarage K jährlich bekanntgegeben. Das Verhältnis beträgt 32:61.“

Im Baulastenverzeichnis der Stadt K. wurde am 16. Januar 1980 folgende Baulast eingetragen:

„Als Eigentümer der Grundstücke Flurstücke Nr. 5195, 5196 und 5197 in K., A-Straße, übernehmen Herr Ernst Wilhelm K. und die Firma A-Bau GmbH & Co. KG jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung (Baulast), daß die o. gen. Grundstücke für die Dauer ihrer Bebauung als Grundstückseinheit im Sinne des § 15 (3) LBauO zusammengefaßt bleiben.“

In den Kaufverträgen der Kläger mit der A-Bau wird darauf hingewiesen, daß bezüglich der Tiefgarage Baulasten eingetragen sind, die „bestehen bleiben“. In einer den Klägern übergebenen Baubeschreibung ist die durch Baulast geregelte Zufahrt zur Tiefgarage in dem Nachbargebäude Haus Nr. 7/9/11 erwähnt.

Die Kläger verlangen vom Beklagten aus ungerechtfertigter Bereicherung oder unter dem Gesichtspunkt einer Notwegrente Zahlung einer Entschädigung für diese Tiefgaragenzufahrt. Sie haben beantragt, den Beklagten zur Zahlung einer Jahresrente (in zweiter Instanz: 3 954,15 DM) auf die Dauer von 100 Jahren, hilfsweise ihres kapitalisierten Wertes (in der zweiten Instanz: 78 481,60 DM) zu verurteilen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Die Revision der Kläger war erfolgreich.

Aus den Gründen:

I. Die Kläger haben keinen Anspruch auf Zahlung einer Notwegrente nach § 917 Abs. 2 BGB. Vor Entstehung des Notwegrechts muß keine Rente bezahlt werden. Nach § 917 Abs. 1 BGB kann der Eigentümer des notleidenden Grundstücks einen Notweg verlangen. Dieses Verlangen ist Tatbestandsmerkmal für das Entstehen der Duldungs- und damit auch der Rentenzahlungspflicht. Der Senat folgt insoweit der herrschenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur (so wohl schon das Senatsurt. v. 28. Mai 1976, V ZR 195/74 [= DNotZ 1977, 366], BGB LM § 917 Nrn. 12/13; vgl. auch RGZ 87, 424, 425; BGB-RGRK 12. Aufl. § 917 Rdnr. 9 und Rdnr. 21; *Erman/Hagen*, BGB 7. Aufl. Rdnr. 4 und 6; *Jauernig*, BGB 3. Aufl. § 917 Anm. 1 und Anm. 2; *Palandt/Bassenge*, BGB 44. Aufl. § 917 Anm. 2 d und Anm. 5; *Soergel/Baur*, BGB

11. Aufl. § 917 Rdnr. 13 und 18; *Staudinger/Beutler*, BGB 12. Aufl. Rdnr. 26 m.w.N. und Rdnr. 44; *Westermann*, Sachenrecht 5. Aufl. 1969 § 65 III 1; *Wolff/Raiser*, Sachenrecht 10. Aufl. § 56 II 1; *Meisner/Stern/Hodes/Dehner*, Nachbarrecht im Bundesgebiet 6. Aufl. § 27 II 1 und II 4 m.w.N.; a. A. *MünchKomm/Säcker* § 917 Rdnr. 19 und Rdnr. 39). Für sie spricht schon der Wortlaut von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB. Wenn eine gerichtliche Feststellung nach § 917 Abs. 1 Satz 2 BGB nur „erforderlichenfalls“ durch Urteil erfolgt, so setzt dies auch voraus, daß nach einem Verlangen des Berechtigten eine Einigung zwischen den Nachbarn gescheitert ist. Eine Duldungspflicht, die ohne vorheriges Verlangen entstehen würde, ist weder erforderlich noch dem Eigentümer des „belasteten“ Grundstücks zuzumuten.

Im vorliegenden Fall hat der Beklagte ein Notwegrecht nicht verlangt. Seine Mieter nehmen die Zufahrt zur Tiefgarage aufgrund der Baulast in Anspruch, die Kläger selbst halten sich nach ihren Ausführungen in der Revision „öffentlich-rechtlich“ für verpflichtet, die Tiefgaragenzufahrt auch für den Beklagten offenzuhalten und erheben „in Erkenntnis der öffentlich-rechtlich gegebenen Rechtslage“ keine Abwehransprüche. Es kann deshalb offen bleiben, ob für die Tiefgarage auf dem Grundstück des Beklagten eine Zugangsnot besteht.

II. Die Kläger stützen ihren Klageanspruch auch auf § 812 Abs. 1 in Verbindung mit § 818 Abs. 2 BGB.

1. Sie sehen den bereicherungsrechtlich relevanten Vorgang primär in der Bestellung der Baulast, die sich einerseits als Beschränkung ihres Eigentums, andererseits als Vermögensmehrung für den Beklagten auswirke. Demgemäß berechnen sie ihren Zahlungsanspruch in Anlehnung an die Grundsätze einer Notwegrente als Bruchteil des Wertes der nach ihrer Auffassung „vom Zufahrtsrecht erfaßten“ Grundstücksfläche, mit der Behauptung, die Restnutzungsdauer der Zufahrt betrage mindestens noch 100 Jahre. Unter diesem Blickwinkel hat das Berufungsgericht einen Bereicherungsanspruch der Kläger zutreffend verneint.

Nach dem Inhalt des Baulastenverzeichnisses besteht hier die Baulast darin, daß die Flurstücks-Nrn. 5195, 5196 (Grundstücke des Beklagten) und 5197 (Grundstück der Kläger) „für die Dauer ihrer Bebauung als Grundstückseinheit im Sinne des § 15 (3) LBauO zusammengefaßt bleiben“. Zwar kommt dem Baulastenverzeichnis und seinen Eintragungen (§ 121 Abs. 1 LBauO RhPf) nur deklaratorische Bedeutung zu, der Umfang der Baulast richtet sich nach der für ihre Entstehung maßgeblichen Verpflichtungserklärung (BGHZ 79, 201, 208 m.w.N.; *Stich/Sayn/Gabelmann*, LBauO RhPf § 120 Rdnr. 21 und 34). Es ist aber davon auszugehen, daß diese mit dem Inhalt des Baulastenverzeichnisses übereinstimmt, da die Parteien nichts Gegenteiliges vortragen. Zweifelhaft ist schon, ob diese baurechtlich gewährleistete Grundstückseinheit und die daraus folgende öffentlich-rechtliche Pflichtenlage (§ 120 Abs. 1 LBauO RhPf) als Ausgangspunkt einer Baugenehmigung für die Errichtung „eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken“ (§ 15 Abs. 3 LBauO RhPf) in der Hand des Baulastbegünstigten überhaupt als Bereicherungsgegenstand („etwas“ im Sinne von § 812 Abs. 1 BGB) angesehen werden kann. Diese Frage kann jedoch offenbleiben, denn jedenfalls erlangte der Beklagte insoweit nichts „auf Kosten“ der Kläger, weil eine etwaige Vermögensverschiebung durch Bestellung der Baulast nicht zwischen den Klägern und dem Beklagten, sondern — schon vor dem Eigentumserwerb der Kläger — zwischen A-Bau und dem Beklagten stattfand. Nach den unangefochtenen Feststel-

lungen des Berufungsgerichts gab die A-Bau die Verpflichtungserklärung bereits vor dem Abschluß der Kaufverträge mit den Klägern vor der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ab. Damit entstand die Baulast. Die Kläger erwarben Wohnungseigentum, das öffentlich-rechtlich im Sinne der Baulast gebunden war (vgl. auch § 120 Abs. 1 Satz 2 LBauO RhPf), der Beklagte erlangte seine Stellung als Baulastbegünstigter (vgl. § 120 Abs. 3 Satz 3 LBauO RhPf) jedenfalls nicht auf Kosten der Kläger. Es kann deshalb auch auf sich beruhen, ob die Baulastbestellung als „Leistung“ der A-Bau gegenüber dem Beklagten angesehen werden könnte, mit der Folge, daß insoweit grundsätzlich nur in diesem Verhältnis ein Bereicherungsausgleich in Betracht käme (BGHZ 40, 272, 278; 58, 184, 188; 69, 186, 189).

2. Das Berufungsgericht übersieht jedoch, daß die Kläger einen bereicherungsrechtlich relevanten Vorgang auch in der fortwährenden Benutzung der auf ihrem Grundstück liegenden Tiefgaragenzufahrt durch die Mieter des Beklagten sehen und einen Bereicherungsanspruch wegen dieser tatsächlich in Anspruch genommenen Nutzung ihres Eigentums geltend machen. Ein solcher Anspruch kommt hier in Betracht (vgl. etwa BGHZ 20, 270, 275; 22, 395, 400), ist jedoch aus verschiedenen Gründen noch nicht zur Entscheidung reif.

Die Baulast ist kein Rechtsgrund für eine unentgeltliche Inanspruchnahme der Tiefgaragenzufahrt durch die Mieter des Beklagten. Aus der Tatsache, daß die baulastbetroffenen Grundstücke bauordnungsrechtlich als Einheit zu behandeln sind, die Stellplatzverpflichtung (vgl. § 71 Abs. 2 LBauO RhPf) durch eine einheitliche Tiefgarage erfüllt wird, zu der es nur eine Zufahrt gibt, mag sich öffentlich-rechtlich ergeben, daß diese Zufahrt allen befugten Benutzern der Tiefgarage offen stehen muß, mit der Folge, daß die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich diesen Inhalt der Baulast im Wege einer Ordnungsverfügung durchsetzen könnte (vgl. OVG Lüneburg NJW 1984, 380). Privatrechtlich gewährt indessen die Baulast dem dadurch Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie den Eigentümer, die Nutzung zu dulden. Der Senat hat dies für eine durch Baulast begründete Stellplatzverpflichtung mit notwendigem Geh- und Fahrweg bereits entschieden (BGHZ 88, 97, 99 ff [= DNotZ 1984, 176]). Im vorliegenden Fall gilt nichts anderes.

Auch wenn nur die Mieter des Beklagten die Tiefgaragenzufahrt nutzen, kann der Beklagte Bereicherungsschuldner sein, wenn er „in sonstiger Weise“ (sog. Eingriffskondition) etwas auf Kosten der Kläger erlangt. Die sogenannte Unmittelbarkeit der Vermögensverschiebung (vgl. BGH Urt. v. 31. März 1977, VII ZR 336/75, NJW 1977, 1287) dient nach heutiger Auffassung u. a. dazu, die Parteien der Nichtleistungskondition festzulegen und die Herausgabeverpflichtung auf den durch den Eingriff unmittelbar Begünstigten zu beschränken (vgl. *Erman/Westermann*, BGB 7. Aufl. § 812 Rdnr. 64; *MünchKommL* § 812 Rdnr. 16—18; *Jauernig/Schlechtriem*, BGB 3. Aufl. § 812 Anm. II 1 d; *Palandt/Thomas*, BGB 44. Aufl. § 812 Anm. 5, insbesondere unter B). Unmittelbar begünstigt aus der Nutzung der Tiefgaragenzufahrt ist der Beklagte, wenn er die Tiefgaragenplätze vermietet hat und auch die hierfür nötige Zufahrt schuldet. Sein Vermögensvorteil besteht dann in den ersparten Aufwendungen für die möglicherweise unberechtigte Nutzung des Eigentums der Kläger. Ihr etwaiger Anspruch daraus läßt sich allerdings nicht nach einem Bruchteil des Wertes der in Anspruch genommenen Zufahrtsfläche berechnen.

Das Berufungsgericht hat sich jedoch bislang nicht mit der Frage befaßt, ob im Verhältnis der Parteien ein schuldrechtlicher Rechtsgrund für die Nutzung der Tiefgaragenzufahrt besteht. Zu prüfen wird sein, ob sich die Vereinbarung zwischen der A-Bau und dem Beklagten vom 7. Juni 1979 als Mietvertrag über die Zufahrtsfläche darstellt, in den die Kläger nach § 571 oder § 578 BGB eingetreten sein könnten. Unabhängig davon könnte sich unter Umständen im Wege der Auslegung aus den Kaufverträgen zwischen A-Bau und den Klägern ergeben, daß diese eine schuldrechtlich vereinbarte Nutzungsberechtigung hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrt übernommen haben.

Zur Höhe eines etwaigen Bereicherungsanspruchs wird das Berufungsgericht berücksichtigen müssen, daß aus der Tatsache einer einheitlichen Tiefgarage (auf einer öffentlich-rechtlichen Grundstückseinheit) nicht nur der Beklagte durch Nutzung der Zufahrt Vorteile zieht, sondern auch die Kläger Vorteile daraus haben. Nach dem Vortrag des Beklagten sollen sie insbesondere sein Grundstück auch dafür in Anspruch nehmen, um auf ihre Tiefgaragenplätze zu gelangen.

Da mithin weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

6. BGB §§ 1090, 1018 (*Biervertriebsdienstbarkeit*)

Aus einer auf „immerwährende Zeiten“ und ohne entsprechende Bierbezugsverpflichtung eingeräumten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (hier: ausschließliches Recht, auf dem belasteten Grundstück Biersorten jeder Art zu vertreiben oder vertreiben zu lassen) kann der Rechtsinhaber Unterlassung des Biervertriebs verlangen, auch wenn er damit nur das Ziel verfolgt, den Grundstückseigentümer zum Abschluß eines inhaltlich zulässigen Bierbezugsvertrages zu veranlassen.

BGH, Urteil vom 3. 5. 1985 — V ZR 55/84 — mitgeteilt von *D. Bundschuh*, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Den Beklagten gehört ein Hausgrundstück, auf dem sie ein Hotel und eine Gaststätte betreiben. Voreigentümerin war die Brauerei K—oHG, die das Grundstück aufgrund notariellen Kaufvertrages im Jahre 1979 an die Beklagten veräußerte. Die K—oHG bestellte 1972 zugunsten der Klägerin an diesem Grundstück eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die als „Biervertriebsrecht für die Firma L. in M.“ in das Grundbuch eingetragen wurde. Die dazu in Bezug genommene Eintragungsbewilligung vom 21. September 1972 lautet wie folgt:

„Die Firma L. (die Klägerin) hat das ausschließliche Recht, auf dem belasteten Grundstück Biersorten jeder Art zu vertreiben oder durch Dritte vertreiben zu lassen mit der Maßgabe, daß die Ausübung des Rechtes Dritten überlassen werden kann. Dieses Recht wird auf immerwährende Zeiten eingeräumt.“

Die Beklagten vertreiben auf dem erwähnten Grundstück Bier der Brauerei Me. Zwischen den Parteien ist ein Bierlieferungsvertrag nicht zustande gekommen. Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zur Unterlassung der Beeinträchtigung ihres (der Klägerin) ausschließlichen Biervertriebsrechts auf dem Grundstück zu verurteilen. Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Die Revision der Kläger hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Die Beklagten dürfen ohne Zustimmung der Klägerin auf dem Grundstück kein Bier vertreiben (§§ 1090 Abs. 2, 1027, 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Rechtsstreit ist zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).