



JURISTISCHE FAKULTÄT



UNIVERSITÄT  
HEIDELBERG  
ZUKUNFT  
SEIT 1386

Zusammenfassung der Dissertation mit dem Titel

**„Das sogenannte gesetzliche Begleitschuldverhältnis  
Ansprüche bei der Grunddienstbarkeit“**

Dissertation vorgelegt von Judith Ulshöfer

Erstgutachter: Prof. Dr. Christian Baldus

Zweitgutachter: Prof. Dr. Thomas Lobinger

Institut für geschichtliche Rechtswissenschaft

## A. Ziel der Untersuchung

Nach der heute von Rechtsprechung<sup>1</sup> und Literatur<sup>2</sup> einhellig vertretenen Ansicht soll mit der Bestellung einer Grunddienstbarkeit nicht nur ein beschränktes dingliches Recht entstehen, das dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein Herrschaftsrecht an dem dienenden Grundstück einräumt. Vielmehr soll darüber hinaus mit der Bestellung der Grunddienstbarkeit ein in den §§ 1020 bis 1023 BGB normiertes gesetzliches Schuldverhältnis zwischen dem Eigentümer des herrschenden und dem Eigentümer des dienenden Grundstücks entstehen, auf das die allgemeinen schuldrechtlichen Vorschriften Anwendung finden<sup>3</sup>. So soll etwa in dem Fall, dass eine Grunddienstbarkeit den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Nutzung eines über das belastete Grundstück führenden Weges berechtigt, der Eigentümer des herrschenden Grundstücks gemäß § 278 BGB das Verschulden seines Mieters zu vertreten haben, wenn dieser bei der Benutzung des Weges schuldhaft einen Schaden verursacht<sup>4</sup>.

Nach Auffassung der Literatur soll es sich bei diesem auch als Begleitschuldverhältnis bezeichneten<sup>5</sup> Schuldverhältnis um kein gewöhnliches Schuldverhältnis handeln. Die Besonderheit dieses Begleitschuldverhältnisses soll in seiner „Zwitterstellung“<sup>6</sup> zwischen Schuld- und Sachenrecht liegen. Das kraft Gesetz entstehende Begleitschuldverhältnis soll nicht neben dem dinglichen Recht Grunddienstbarkeit stehen, sondern Teil seines Inhalts sein<sup>7</sup>. Als solches soll das Begleitschuldverhältnis nicht nur zwischen den ursprünglichen Eigentümern der Grundstücke, sondern auch zwischen etwaigen späteren Eigentümern bestehen<sup>8</sup>.

Welche Auswirkungen dieses Begleitschuldverhältnis und dessen angenommene Zwitterstellung zwischen Schuld- und Sachenrecht haben, ist Gegenstand lebhafter Auseinandersetzungen geworden. So hat sich der BGH im Rahmen der sogenannten Baulastfälle mit der Frage beschäftigt, ob und in welchem Umfang sich aus dem von ihm angenommenen gesetzlichen Schuldverhältnis weitere, im Gesetz nicht geregelte Pflichten ableiten lassen<sup>9</sup>. Besonders kontrovers wird in der Literatur die Frage diskutiert, in welchem Umfang das gesetzliche Schuldverhältnis für eine privatautonome, auch etwaige Rechtsnachfolger bindende Ausgestaltung zugänglich ist<sup>10</sup>. Uneinigkeit herrscht, um ein

---

<sup>1</sup> BGH NJW 1985, 2944 f.; BGH NVwZ 1990, 192 ff.; BGH NJW 1992, 2885 ff.; BGH NJW-RR 1991, 333, 334; BGH NJW-RR 1995, 15, 16; BGH NJW 2008 3703, 3704; LG Konstanz NVwZ 1992, 1022, 1022 f.; LG Bochum RNotZ 2002, 405, 405.

<sup>2</sup> *Adamczyk* MittRhNotK 1998, 105, 114; *Amann* DNotZ 1982, 396, 410; MüKo/*Joost* § 1018 RdNr. 9; *Staudinger/Mayer* § 1018 RdNr. 134 ff.; *Möller*, Servituten, S. 404; NK-BGB/*Otto* § 1020 RdNr. 1 ff.; *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, RdNr. 1152; *Soergel/Stürmer* § 1020 RdNr. 1.

<sup>3</sup> *Staudinger/Mayer* § 1018 RdNr. 136a; NK-BGB/*Otto* § 1020 RdNr. 1, 6, 13.

<sup>4</sup> BGH NJW 1985, 2944, 2945.

<sup>5</sup> *Amann* DNotZ 1989, 531, 534; *Adamczyk* MittRhNotK 1998, 105, 114; MüKo/*Joost* § 1018 RdNr. 9.

<sup>6</sup> *Amann* DNotZ 1989, 531, 536.

<sup>7</sup> *Amann* DNotZ 1989, 531, 543; *Heß* AcP 197 (1997), 489, 502 f.; *Staudinger/Mayer* § 1018 RdNr. 136; NK-BGB/*Otto* § 1020 RdNr. 2, 6, 20.

<sup>8</sup> *Adamczyk* MittRhNotK 1998, 105, 114; *Amann* DNotZ 1989, 531, 535 f.; *Heß* AcP 197 (1997), 489, 493; *Staudinger/Mayer* § 1018 RdNr. 136; NK-BGB/*Otto* § 1020 RdNr. 2.

<sup>9</sup> BGH NJW 1989, 1607 ff.; BGH NJW 1992, 2885 ff.; BGH NVwZ 1990, 192 ff.; BGH NJW-RR 1991, 333 f.; BGH NJW-RR 1995, 15 f.

<sup>10</sup> Für einen Überblick über den Streitstand siehe: *Staudinger/Mayer* § 1018 RdNr. 144 ff.; NK-BGB/*Otto* § 1020 RdNr. 25 ff.

weiteres Beispiel zu nennen, in der Literatur auch darüber, inwiefern sich die behauptete Zwitterstellung des Begleitschuldverhältnisses auf die Anwendbarkeit der allgemeinen schuldrechtlichen Normen auswirkt<sup>11</sup>.

Schon diese wenigen Beispiele verdeutlichen: Die wissenschaftliche Auseinandersetzung beschränkt sich bisher darauf, die Rechtsfolgen zu bestimmen, die sich aus dem Bestehen eines gesetzlichen Schuldverhältnisses bei der Grunddienstbarkeit und dessen angenommener Zwitterstellung zwischen Schuld- und Sachenrecht ergeben. Der Ausgangspunkt sämtlicher Überlegungen, nämlich die Annahme, dass die §§ 1020 bis 1023 BGB schuldrechtliche Ansprüche zwischen dem Eigentümer des herrschenden und dem Eigentümer des dienenden Grundstücks und damit ein Schuldverhältnis begründen, wird nicht in Frage gestellt. Dies überrascht. Schließlich ist diese Annahme nichts weiter als eine bloße Behauptung. Sie wurde bisher nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft. Dabei sind Zweifel an der Richtigkeit dieser Annahme schon deshalb angebracht, weil der BGH in seiner früheren Rechtsprechung<sup>12</sup> das Bestehen eines gesetzlichen Schuldverhältnisses ebenso ohne jegliche Begründung verneint hatte, wie er es mittlerweile bejaht.

Mit der vorliegenden Arbeit wird das bisher von Rechtsprechung und Literatur Versäumte nachgeholt. Es wird untersucht, ob die §§ 1020 bis 1023 BGB tatsächlich als schuldrechtliche Ansprüche ein gesetzliches Schuldverhältnis zwischen dem Eigentümer des herrschenden und dem Eigentümer des dienenden Grundstücks begründen oder ob diese Normen nicht rechtlich anderweitig einzuordnen sind.

## **B. Aufbau der Untersuchung**

Die Arbeit ist in drei Kapitel gegliedert.

Im ersten Kapitel gibt die Arbeit einen Überblick über die Grunddienstbarkeit im BGB.

Im zweiten Kapitel wird auf das rechtlichen Verhältnis des Eigentümers des dienenden Grundstücks und des Grunddienstbarkeitsberechtigten als der Inhaber zwei verschiedener dinglicher Rechte an derselben Sache, nämlich dem belasteten Grundstück, eingegangen. Schließlich kann erst, wenn dies geschehen ist, die Frage beantwortet werden, welche rechtliche Bedeutung den Vorschriften der §§ 1020 bis 1023 BGB in diesem Rahmen zukommt. Im zweiten Kapitel wird daher untersucht, welche Ansprüche dem Eigentümer des dienenden Grundstücks und dem Grunddienstbarkeitsberechtigten gegeneinander zustehen, wenn man die §§ 1020 bis 1023 BGB außer Acht lässt. In diesem Rahmen wird auch untersucht, wie es sich auswirkt, wenn auf Seiten des Grunddienstbarkeitsberechtigten dritte Personen wie beispielsweise Mieter, Familienangehörige oder Besucher beteiligt sind.

Im dritten Kapitel wird schließlich untersucht, ob zwischen dem Eigentümer des dienenden Grundstücks und dem Grunddienstbarkeitsberechtigten tatsächlich ein gesetzliches Schuldverhältnis gemäß den §§ 1020 bis 1023 BGB besteht. Dabei wird zunächst auf den Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung eingegangen. Anschließend werden die Regelungen der §§ 1020 bis 1023 BGB jeweils danach untersucht, ob sie tatsächlich schuldrechtliche Ansprüche zwischen dem Eigentümer des dienenden Grundstücks und dem

---

<sup>11</sup> Dazu NK-BGB/Otto § 1020 RdNr. 7 ff.; Staudinger/Mayer § 1018 RdNr. 136a.

<sup>12</sup> BGH DNotZ 1959, 240, 241; BGH NJW 1969, 673, 673.

Grunddienstbarkeitsberechtigten begründen oder ob sie nicht vielmehr rechtlich anderweitig einzuordnen sind.

### **C. Wesentliche Ergebnisse der Untersuchung der §§ 1020 bis 1023 BGB**

Während bezüglich der wesentlichen Ergebnisse der Arbeit im Übrigen auf deren thesenartige Zusammenfassung am Ende der Arbeit verwiesen wird, seien die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung der §§ 1020 bis 1023 BGB an dieser Stelle wie folgt zusammengefasst:

- Entgegen der in Literatur und Rechtsprechung einhellig vertretenen Ansicht begründet § 1020 S. 1 BGB keine Pflicht des Grunddienstbarkeitsberechtigten zur schonenden Ausübung und somit kein gesetzliches Schuldverhältnis zwischen diesem und dem Eigentümer des dienenden Grundstücks. § 1020 S. 1 BGB konkretisiert vielmehr den Inhalt des dinglichen Rechts. In den Fällen, in denen sich die Grenzen des durch die Grunddienstbarkeit eingeräumten Rechts nicht durch Auslegung ermitteln lassen, legt § 1020 S. 1 BGB diese fest, indem er bestimmt, dass das Recht an dem belasteten Grundstück nur soweit reicht, wie die Interessen des Eigentümers des belasteten Grundstücks tunlichst geschont werden.
- Auch § 1020 S. 2 BGB begründet entgegen der allgemein vertretenen Auffassung keinen schuldrechtlichen Anspruch des Eigentümers des dienenden Grundstücks gegen den Grunddienstbarkeitsberechtigten auf die Erhaltung der zur Ausübung der Grunddienstbarkeit auf dem dienenden Grundstück gehaltenen Anlage. Bei § 1020 S. 2 BGB handelt es sich vielmehr um einen Unterfall des § 1020 S. 1 BGB, der wie dieser die Grenzen des durch die Grunddienstbarkeit eingeräumten Rechts festlegt, wenn sich diese nicht durch Auslegung ermitteln lassen. Für den Fall, dass der Grunddienstbarkeitsberechtigte eine zur Ausübung der Grunddienstbarkeit gehaltene Anlage nicht in ordnungsmäßigem Zustand erhält, legt § 1020 S. 2 BGB für Zweifelsfälle fest, dass Eigentumsbeeinträchtigungen des dienenden Grundstücks, welche von dieser Anlage ausgehen, nicht von dem durch die Grunddienstbarkeit eingeräumten Recht umfasst sind.
- § 1020 S. 2 BGB ist nicht auf Fälle anwendbar, in denen die Grunddienstbarkeit lediglich das Recht einräumt, eine Anlage auf dem dienenden Grundstück mitzubenutzen. In diesen Fällen bestimmen sich die Grenzen des dinglichen Rechts ausschließlich nach § 1020 S. 1 BGB. Gehen von einer gemeinsam benutzten Anlage faktische Störungen des dienenden Grundstück aus, so hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks gegen den Grunddienstbarkeitsberechtigten gemäß § 1004 I BGB lediglich einen Anspruch auf die Duldung der Maßnahmen, die zur Beseitigung bzw. Verhinderung faktischer Störungen des dienenden Grundstücks durch die Anlage erforderlich sind.
- Bei dem Recht auf Unterhaltung der Anlage, das entweder gemäß § 1021 I BGB durch Vereinbarung oder unter den Voraussetzungen des § 1022 BGB kraft Gesetz entsteht, handelt es sich entgegen der allgemein vertretenen Auffassung nicht um ein obligatorisches Recht. Es handelt sich vielmehr um ein dingliches Recht auf

Befriedigung wegen der rückständigen Unterhaltungsleistungen, welches sich von der Reallast lediglich durch seine Akzessorietät zur Grunddienstbarkeit unterscheidet. Mit diesem durch Einigung und Eintragung entstehenden dinglichen Recht entsteht kraft Gesetz, nämlich gemäß § 1021 II i.V.m. § 1108 I BGB analog bzw. § 1022 i.V.m. § 1108 I BGB analog, ein vertraglich abdingbares obligatorisches Recht auf die einzelnen Unterhaltungsleistungen.

- Eine Vereinbarung gemäß § 1021 I 1 BGB, die dem Eigentümer des dienenden Grundstücks die Unterhaltungslast auferlegt, verdrängt nicht die gesetzliche Regelung des § 1020 S. 2 BGB, wonach der Grunddienstbarkeitsberechtigte die Anlage zu erhalten hat, soweit das Interesse des Eigentümers des dienenden Grundstücks es erfordert. Dies ergibt sich aus dem unterschiedlichen Regelungsgehalt beider Normen. § 1020 S. 2 BGB legt die Grenzen des durch die Grunddienstbarkeit eingeräumten Rechts für Zweifelsfälle dergestalt fest, dass Beeinträchtigungen, die von einer nicht in ordnungsmäßigem Zustand gehaltenen Anlage ausgehen, nicht vom Inhalt der Grunddienstbarkeit umfasst sind. Unter den Begriff der „Erhaltung“ i.S.d. § 1020 S. 2 BGB fallen daher diejenigen Maßnahmen, die dazu dienen, von der Anlage ausgehende Beeinträchtigungen des Eigentums am dienenden Grundstück zu vermeiden. Demgegenüber betrifft § 1021 I 1 BGB die Unterhaltung der Anlage, also die Aufrechterhaltung desjenigen Zustandes, der zur Ausübung des Nutzungsrechts durch den Grunddienstbarkeitsberechtigten erforderlich ist. § 1021 I 1 BGB räumt den Parteien die Möglichkeit ein, ein mit der Grunddienstbarkeit akzessorisch verbundenes reallastgleiches dingliches Recht auf Befriedigung aus dem dienenden bzw. – im Fall des § 1021 I 2 BGB – dem herrschenden Grundstück wegen rückständiger Unterhaltungsleistungen zu begründen.
- Freilich gibt es Maßnahmen, die sowohl der Erhaltung der Anlage als auch deren Unterhaltung dienen. Auch bezüglich dieser Maßnahmen stellt sich jedoch nicht das Problem, ob der Grunddienstbarkeitsberechtigte – gemäß § 1021 II BGB i.V.m. § 1108 BGB – oder der Eigentümer des dienenden Grundstücks – gemäß § 1004 I 2 BGB – die Vornahme dieser Maßnahmen vom jeweils anderen verlangen kann. Denn § 1020 S. 2 BGB, wonach von einer nicht ordnungsgemäßen Anlage ausgehende Beeinträchtigungen nicht vom Inhalt des durch die Grunddienstbarkeit eingeräumten Rechts gedeckt und daher vom Eigentümer des dienenden Grundstücks nicht gemäß § 1004 II BGB zu dulden sind, kommt hier gar nicht erst zur Anwendung. Haben die Parteien nämlich vereinbart, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks die Anlage zu unterhalten hat, so ergibt die Auslegung der Grunddienstbarkeit, dass solche Beeinträchtigungen, die durch Maßnahmen verhindert werden können, welche zugleich auch der Funktionsfähigkeit, also der Unterhaltung der Anlage dienen, vom Inhalt der Grunddienstbarkeit umfasst sind. Es besteht in diesem Fall keine Unsicherheit über die Grenzen des durch die Grunddienstbarkeit eingeräumten Rechts, die mithilfe des § 1020 S. 2 BGB beseitigt werden müsste.
- Da es sich bei dem Recht auf Unterhaltung der Anlage gemäß § 1021 I BGB um ein dingliches Recht handelt, das sich von der Reallast nur durch seine Akzessorietät zur Grunddienstbarkeit unterscheidet, sind bei der Ausgestaltung dieses Rechts die für die Ausgestaltung der Reallast geltenden Grenzen einzuhalten. Bei der Ausgestaltung

dieses Rechts sind die Parteien nicht darauf beschränkt, eine Vereinbarung bezüglich der Vornahme der Unterhaltungsmaßnahmen zu treffen. Sie können auch lediglich eine Vereinbarung über die Kostentragung treffen.

- Auf den Fall, dass die Grunddienstbarkeit nur ein Recht zur Mitbenutzung der Anlage einräumt und keine Vereinbarung über die Unterhaltung der Anlage getroffen wurde, ist § 748 BGB entgegen der jüngsten Rechtsprechung des BGH nicht analog anwendbar. Hierfür fehlt es bereits an einer planwidrigen Regelungslücke. Denn der Funktion des Sachenrechts als Zuordnungsrecht, nach der die Inhaber verschiedener dinglicher Rechte an derselben Sache unverbunden wie beliebige Dritte nebeneinander stehen, entspricht es gerade, wenn das Gesetz für den Fall, dass der Inhaber des einen dinglichen Rechts eine Aufwendung auf die Sache macht, welche auch dem Inhaber des anderen dinglichen Rechts zugutekommt, keine Regelung vorsieht, wonach der eine vom anderen verlangen kann, sich an den Kosten zu beteiligen.
- § 1023 I 1 Hs. 1, S. 2 BGB begründet lediglich für den in § 1023 I 2 BGB geregelten Fall, dass nach dem Inhalt der Grunddienstbarkeit eine bestimmte Lage ihres Ausübungsbereichs festgelegt ist, einen schuldrechtlichen Anspruch des Eigentümers des dienenden Grundstücks gegen den Grunddienstbarkeitsberechtigten. Dieser Anspruch ist gerichtet auf die Mitwirkung des Grunddienstbarkeitsberechtigten an der inhaltlichen Änderung der Grunddienstbarkeit (§ 877 BGB) dergestalt, dass als Ausübungsbereich der Grunddienstbarkeit anstelle des bisherigen Bereichs ein anderer Bereich festgelegt wird. Der andere Bereich muss zum einen für die Ausübung der Grunddienstbarkeit ebenso geeignet sein wie der bisherige Bereich. Zum anderen muss auf diesem Bereich die Ausübung der Grunddienstbarkeit für den Eigentümer des dienenden Grundstücks weniger beschwerlich sein. Der Anspruch gemäß § 1023 I 1 Hs. 1, S. 2 BGB gehört nicht zum Inhalt des dinglichen Rechts.
- Für den Fall, dass nach dem Inhalt der Grunddienstbarkeit keine bestimmte Lage des Ausübungsbereichs festgesetzt ist, begründet § 1023 I 1 Hs. 1 BGB hingegen keinen schuldrechtlichen Anspruch. Für diesen Fall wiederholt § 1023 I 1 Hs. 1 BGB lediglich, was der Eigentümer des dienenden Grundstücks vom Grunddienstbarkeitsberechtigten gemäß § 1004 I 2 BGB verlangen kann, wenn es auf dem dienenden Grundstück einen Bereich gibt, der zum einen für die Ausübung der Grunddienstbarkeit ebenso geeignet ist und auf dem zum anderen die Ausübung der Grunddienstbarkeit den Eigentümer des dienenden Grundstücks weniger in der Ausübung seines Eigentumsrechts beeinträchtigt. Nutzt der Grunddienstbarkeitsberechtigte in diesem Fall weiterhin den bisherigen Bereich, so überschreitet er damit die Grenzen, die der Grundsatz der schonenden Ausübung gemäß § 1020 S. 1 BGB seinem durch die Grunddienstbarkeit eingeräumten Nutzungsrecht zieht. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks kann daher vom Grunddienstbarkeitsberechtigten gemäß § 1004 I 2 BGB verlangen, dass dieser die in der Nutzung des bisherigen Bereichs liegende vom Inhalt der Grunddienstbarkeit nicht gedeckte Beeinträchtigung des Eigentums am dienenden Grundstück unterlässt, die Ausübung der Grunddienstbarkeit also – um es mit den Worten des § 1023 I 1 Hs. 1 BGB zu sagen – auf eine andere, für den Berechtigten ebenso geeignete Stelle verlegt.

- § 1023 I 1 Hs. 2 BGB begründet einen schuldrechtlichen Anspruch des Grunddienstbarkeitsberechtigten gegen den Eigentümer des dienenden Grundstücks darauf, dass dieser die Kosten der Verlegung der Ausübung der Grunddienstbarkeit trägt und vorschießt. Dieser Anspruch gehört nicht zum Inhalt des dinglichen Rechts.