

## Die Ausübung von Dienstbarkeiten gegen Zahlung eines Entgelts am Beispiel von Stellplatzdienstbarkeiten – Neuigkeiten vom BGH

Michael Peter,  
Dr. Stefan Frick

Stellplatzdienstbarkeiten sind von erheblicher praktischer Relevanz: Insbesondere bei größeren Neubauprojekten teilen sich oft mehrere Grundstücke eine Tiefgarage nebst Zufahrt. Zunächst liegt es auf der Hand, dass die Grundstückseigentümer dabei vertragliche Absprachen über die gemeinschaftliche Nutzung der Stellplätze treffen. Diese Absprachen sollten jedoch stets dinglich durch (wechselseitige) Grunddienstbarkeiten abgesichert werden. Denn eine Grunddienstbarkeit besteht als dingliches Recht auch dann fort und gilt für und gegen den Erwerber, wenn eines der Grundstücke weiterveräußert wird. Eine vertragliche Absprache müsste hingegen übertragen werden, worauf man bei einer Veräußerung des jeweiligen Nachbarn typischerweise nur beschränkten Einfluss hat.

Der Bundesgerichtshof hat sich jüngst zu der Frage geäußert, ob die Pflicht zur Leistung eines Entgelts für die Nutzung Teil des dinglichen Rechtsinhalts einer solchen Grunddienstbarkeit sein kann. Aus dem Urteil ergeben sich hilfreiche Erkenntnisse für die Gestaltung entsprechender Grunddienstbarkeiten.

### Gegenstand einer Dienstbarkeit

#### Nutzungsrecht und Nebenabreden

Eine Dienstbarkeit unterliegt als dingliches Recht dem sogenannten sachenrechtlichen Typenzwang. Das heißt, dass eine Dienstbarkeit nicht beliebig ausgestaltet werden kann, sondern dass sie sich innerhalb der gesetzlichen Grenzen bewegen muss. § 1018 BGB beschreibt den Inhalt einer Grunddienstbarkeit im Wege einer Legaldefinition wie folgt: Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass (i) dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, (ii) auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder (iii) die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt. Wird die Dienstbarkeit nicht zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks, sondern zugunsten einer konkreten (natürlichen oder juristischen) Person mit dem oben

bezeichneten Inhalt bestellt, handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, für die gem. § 1090 Abs. 2 BGB im Grundsatz die Regelungen über Grunddienstbarkeiten entsprechend gelten.

Die typischen Anwendungsfälle einer Dienstbarkeit sind Nutzungsrechte des begünstigten Eigentümers (zum Beispiel das Recht, eine Fläche als Stellplatz zu nutzen) sowie Duldungs- und Unterlassungspflichten des belasteten Eigentümers (etwa die Pflicht, eine Nutzung zu dulden, und das Verbot, die entsprechende Fläche zu bebauen). Dass diese Rechte bzw. Pflichten mit dinglicher Wirkung durch Nebenabreden flankiert werden können, ist anerkannt und auch vom Gesetzgeber, beispielsweise für Instandhaltungspflichten, vorgesehen. Die Grenze der Gestaltungsfreiheit liegt aber darin, dass der Hauptinhalt einer Grunddienstbarkeit keine Handlungspflicht (insbesondere des belasteten Grundstückseigentümers) sein kann. Aus diesem Grund sind Vereinbarungen über ein Entgelt als Gegenleistung keineswegs trivial.

### Die Zahlung des Entgelts als Bedingung der Ausübung eines Nutzungsrechts

#### Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19. März 2021, Az.: V ZR 44/19

Die vom Bundesgerichtshof behandelte Grunddienstbarkeit berechnete die Klägerin als Eigentümerin des herrschenden Grundstücks, auf dem dienenden Grundstück der Beklagten 30 Kraftfahrzeuge abzustellen. Die Grunddienstbarkeit enthielt die Ergänzung, dass die Berechnete für die Einräumung des Nutzungsrechts eine angemessene und ortsübliche Nutzungsgebühr zu entrichten habe. Die Voreigentümerin des Grundstücks der Klägerin hatte das Nutzungsrecht zunächst nicht ausgeübt. Im Zuge des Erwerbs des Grundstücks im Jahre 2010 durch die Klägerin übertrug ihr die Voreigentümerin auch keine schuldrechtlichen Vereinbarungen (insbesondere nicht die Pflicht zur Zahlung des Nutzungsentgelts). Nunmehr nahm die Klägerin die Beklagten auf Duldung der Nutzung in Anspruch. Streitfrage des Urteils war unter anderem, ob die

Beklagten nur gegen Zahlung des Entgelts zur Duldung der Nutzung verpflichtet waren.

Nach dem Bundesgerichtshof kann die Pflicht zur Zahlung eines Entgelts nicht dinglicher Inhalt einer Dienstbarkeit sein. Dies überzeugt, denn wenn schon der Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht mit dinglicher Wirkung (in der Hauptsache) zu einer Handlung verpflichtet werden kann, dann muss dies erst recht für die vom begünstigten Grundstückseigentümer geschuldete Gegenleistung gelten. Auch ist die Zahlung eines Entgelts als Gegenleistung in der Regel keine lediglich untergeordnete Nebenpflicht. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat also aus der Dienstbarkeit keinen Anspruch auf Zahlung.

Der Bundesgerichtshof hält es aber für möglich, die Ausübung des aus der Dienstbarkeit folgenden Nutzungsrechts mit dinglicher Wirkung unter die Bedingung der Zahlung eines Entgelts zu stellen. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann also im Ergebnis keine Zahlung verlangen, er kann aber die Nutzung verweigern, solange er kein Entgelt erhält.

## **Der Unterschied von Zahlungspflicht und Ausübungsbedingung**

### **Aus Perspektive des belasteten Grundstücks bedarf es weiterhin einer schuldrechtlichen Abrede**

Das Urteil des Bundesgerichtshofs ist für den Eigentümer des belasteten Grundstücks ein zweiseitiges Schwert. Im konkret entschiedenen Fall hilft es ihm. Denn ohne diese Lösung hätte er die Nutzung ohne jegliches Entgelt gewähren müssen, weil dem Erwerber des herrschenden Grundstücks keine entsprechenden schuldrechtlichen Pflichten übertragen worden waren. Ein Anspruch auf Zahlung steht ihm aber weiterhin nicht zu. Dies kann äußerst problematisch sein. Während der begünstigte Grundstücksinhaber jederzeit von seinem Nutzungsrecht (durch Zahlung des Ausübungsentgelts) Gebrauch machen kann, kann er darauf aber auch – wie hier die Voreigentümerin – über viele Jahre verzichten. Der belastete Eigentümer ist dann in einem Dilemma: Er kann die entsprechenden Stellplätze nicht (langfristig) ohne rechtliche Risiken an einen Dritten weitervermieten, da er jederzeit mit der Ausübung des Nutzungsrechts durch den Begünstigten rechnen muss. Verzichtet er aber auf eine Weitervermietung, erwirtschaftet er – bei Nichtausübung des Nutzungsrechts – auch keine Rendite.

Aus dem Urteil sollte deshalb aus Perspektive des Eigentümers des belasteten Grundstücks keinesfalls abgeleitet werden, dass eine isolierte dingliche Regelung über das Entgelt genüge. Der Anspruch auf Zahlung eines Entgelts muss aus Perspektive des belasteten Grundstücks auch weiterhin schuldrechtlich (mit Rechtsnachfolgeklausel) gesichert werden. Ergänzend dazu könnte – in Anlehnung an das Muster des VdP für Mieterdienstbarkeiten – die Dienstbarkeit auflösend auf die Nichtzahlung des Ausübungsentgelts bedingt ausgestaltet werden. Als rechtlich findiger Eigentümer des begünstigten Grundstücks mag man das Urteil zum Anlass nehmen, eine bloß dingliche Absicherung des Entgelts vorzuschlagen und sich so die oben aufgezeigte Flexibilität zu sichern.

## **Gestaltungshinweise für die Beratungspraxis**

### **Dingliche Regelungen sind klar zu kennzeichnen**

Weiterhin enthält das Urteil hilfreiche Fingerzeige, wie man die Zahlung eines Entgelts (ggf. zusätzlich und ergänzend zur schuldrechtlichen Vereinbarung) als dingliche Bedingung ausgestalten kann. Insofern stellt das Urteil recht strenge Anforderungen. Zunächst sollte die Gestaltung der Bewilligungsurkunde die getroffenen Regelungen systematisch in einen schuldrechtlichen und einen dinglichen Abschnitt einteilen. Im dinglichen Abschnitt sollte sodann sprachlich klar eine Bedingung (und nicht ein Zahlungsanspruch) formuliert werden und als Verpflichteter nicht der konkrete aktuelle Eigentümer des begünstigten Grundstücks, sondern der „jeweilige Eigentümer“ aufgeführt werden. Der Bundesgerichtshof hält es hingegen nicht für erforderlich, die Bedingung der Zahlung eines Entgelts in das Grundbuch selbst einzutragen, die Bezugnahme auf die Bewilligungsurkunde genügt insoweit.

Das Urteil gibt damit in zweierlei Hinsicht einen Impetus für die Beratungspraxis: Hat man selbst die Möglichkeit zur Gestaltung der Dienstbarkeit, unterscheidet sich die zweckmäßige Gestaltung aufgrund der gegensätzlichen Interessen, je nachdem, ob man den Berechtigten oder den Belasteten berät. Daneben mahnt das Urteil, bei Ankaufsprüfungen mit einem geschärften Blick auf entsprechende Dienstbarkeiten zu schauen und daraus entstehende Risiken deutlich zu machen.

## Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autoren Michael Peter und Dr. Stefan Frick unter +49 40 500360 730 oder [mpeter@goerg.de](mailto:mpeter@goerg.de)/[sfrick@goerg.de](mailto:sfrick@goerg.de) an. Informationen zu den Autoren finden Sie auf unserer Homepage [www.goerg.de](http://www.goerg.de).

## Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

### BERLIN

Kantstraße 164, 10623 Berlin  
Tel.: +49 30 884503-0, Fax: +49 30 882715-0

### KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel.: +49 221 33660-0, Fax: +49 221 33660-80

### FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 69 170000-17, Fax: +49 69 170000-27

### MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München  
Tel.: +49 89 3090667-0, Fax: +49 89 3090667-90

### HAMBURG

Alter Wall 20–22, 20457 Hamburg  
Tel.: +49 40 500360-0, Fax: +49 40 500360-99