

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Einleitung .....	1
A. Problemaufriss .....	1
B. Zielsetzung, Gang und Methode der Untersuchung .....	2
1. Teil: Die Grunddienstbarkeit im System des BGB .....	5
A. Grundlagen des Rechts der Grunddienstbarkeiten .....	5
B. Der Inhalt der Grunddienstbarkeit .....	38
C. Grunddienstbarkeiten als Instrument zur Ausgestaltung des nachbarlichen Verhältnisses .....	64
D. Ergebnis zum ersten Teil .....	74
2. Teil: Möglichkeiten der Ausgestaltung .....	75
A. Dinglich .....	75
B. Im Rahmen des gesetzlichen Begleitschuldverhältnisses .....	93
C. Schuldvertraglich .....	117
D. Ergebnis zum zweiten Teil .....	121
3. Teil: Grenzen der Ausgestaltung .....	123
A. Rechtsprechungspraxis und Ansichten der Literatur .....	123
B. Sachenrechtliche Prinzipien .....	134
C. Institutsimmanente Grenzen .....	166
D. Allgemeine rechtsgeschäftliche und wettbewerbsrechtliche Grenzen .....	192

VIII	<i>Inhaltsübersicht</i>
E. Ergebnis zum 3. Teil .....	203
4. Teil: Folgerungen für die Praxis .....	205
A. Einzelne positive Handlungspflichten als Inhalt von Grunddienstbarkeiten .....	205
B. Wettbewerbsbeschränkende Unterlassungsgrunddienstbarkeiten .....	216
C. Festlegung von Spezifika der Nutzung .....	220
D. Absicherung für den Fall der Veränderung tatsächlicher Umstände .....	223
E. Ausblick: Grunddienstbarkeiten als Mittel des Natur- und Umweltschutzes .....	231
Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse .....	237
Literaturverzeichnis .....	245
Register .....	255

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	v
Inhaltsübersicht .....	vii
Abkürzungsverzeichnis .....	xvii
Einleitung .....	1
A. Problemaufriss .....	1
B. Zielsetzung, Gang und Methode der Untersuchung .....	2
1. Teil: Die Grunddienstbarkeit im System des BGB .....	5
A. Grundlagen des Rechts der Grunddienstbarkeiten .....	5
I. Die gesetzliche Regelung der §§ 1018–1029 BGB .....	5
II. Genese der heutigen Grunddienstbarkeiten und Bedeutung des historischen Vorverständnisses .....	7
1. Die Servituten des römischen Rechts .....	7
a) Grundlagen .....	7
b) Typengebundenheit .....	9
aa) Grabmalservitut .....	9
bb) Weideservituten .....	11
cc) Der Fall der Käseräucherei .....	11
c) Fazit .....	14
2. Entstehungsgeschichte der Grunddienstbarkeit des BGB .....	14
a) Konzeption des ersten Teilentwurfs .....	15
b) Motive des weiteren Gesetzgebungsverfahrens .....	18
c) Fazit .....	20
3. Bedeutung der Genese für Anwendung und Auslegung der §§ 1018 ff. BGB .....	21
a) Das Recht der Grunddienstbarkeiten als droit constant .....	23
b) Schlussfolgerungen .....	27
III. Beschränktheit der Grunddienstbarkeit .....	27
IV. Abgrenzungen .....	31
1. Besonderheiten in Abgrenzung zu anderen Arten von Dienstbarkeiten .....	31

a)	<b>Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	32
b)	<b>Grunddienstbarkeit und Nießbrauch</b>	32
	aa) Maßstab der Abgrenzung	33
	bb) Fazit	35
2.	<b>Konkurrenz zur Baulast</b>	36
B.	<b>Der Inhalt der Grunddienstbarkeit</b>	38
I.	<b>Ausgestaltungsbedarf</b>	38
	1. Ausgestaltung als gesetzliches Konzept	39
	2. Ausgestaltung als praktisches Bedürfnis	40
	a) Modalitäten der Nutzung, der Unterlassung oder des Ausschlusses	42
	b) Beendigung und Dauer der Grunddienstbarkeit	43
	c) Anpassung bei Änderung der Verhältnisse	43
	3. Fazit	44
II.	<b>Auslegung des Inhalts einer Grunddienstbarkeit</b>	44
	1. Der Stand der Meinungen	45
	2. Die Bedeutung der Debatte	47
	3. Einbeziehung der dinglichen Einigung	49
	a) Wortlaut und Systematik	49
	b) Telos	51
	c) Historie	53
	d) Zwischenergebnis	54
	4. Maßstab der Auslegung	55
	a) §§ 133, 157 BGB als Regelfall der Auslegung	55
	b) Funktion und Rechtsnatur der Eintragung	57
	c) Verkehrsschutz	60
	d) Praktische Folgen	62
	5. Fazit	63
C.	<b>Grunddienstbarkeiten als Instrument zur Ausgestaltung des nachbarlichen Verhältnisses</b>	64
I.	<b>Bestehende nachbarrechtliche Bezüge des Rechts der Grunddienstbarkeiten</b>	66
	1. Funktionale Überschneidungen	66
	2. Das Erfordernis der Vorteilhaftigkeit als Ausdruck eines nachbarrechtlichen Charakters	68
	3. Fazit	71
II.	<b>Konsequenzen</b>	72
D.	<b>Ergebnis zum ersten Teil</b>	74

	<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XI
<b>2. Teil: Möglichkeiten der Ausgestaltung .....</b>	<b>75</b>	
<i>A. Dinglich .....</i>	<i>75</i>	
I. Exkurs: Die Grunddienstbarkeit als dingliches Recht, absolutes Recht und Sachenrecht .....	76	
1. Gleichsetzung von Sachenrecht und dinglichem Recht? .....	76	
2. Das „Wesen der Dinglichkeit“ .....	78	
a) Die Diskussion .....	78	
b) Zentrale Charakteristika .....	80	
3. Dinglichkeit und Absolutheit .....	80	
4. Zusammenfassung und Fazit .....	81	
II. Ausgestaltungen im Rahmen der dinglichen Einigung .....	82	
1. Kerninhalt des dinglichen Rechts .....	83	
a) Grundbuchrechtliche Vorgaben .....	83	
b) Vorgaben des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes .....	83	
2. Begleitende Regelungen .....	86	
a) Problematik geringer Vorgaben .....	87	
b) Diskutierte Gegenstände begleitender dinglicher Regelungen .....	88	
3. Fazit .....	89	
III. Die Grundbucheintragung als Voraussetzung der dinglichen Wirkung einer Grunddienstbarkeit .....	90	
<i>B. Im Rahmen des gesetzlichen Begleitschuldverhältnisses .....</i>	<i>93</i>	
I. Existenz und Herleitung des gesetzlichen Begleitschuldverhältnisses .....	93	
1. Argumente der herrschenden Ansicht .....	93	
a) §§ 1020 ff. BGB als Ausdruck einer allgemeinen Rücksichtnahmepflicht .....	94	
b) Systematischer Vergleich mit dem Nießbrauch und dem Erbbaurecht .....	94	
2. Die Gegenansicht <i>Ulhöfers</i> .....	95	
a) § 1020 BGB .....	96	
b) §§ 1021, 1022 BGB .....	96	
c) § 1023 BGB .....	97	
d) Zusammenfassung .....	98	
3. Stellungnahme .....	98	
a) Historie des Grunddienstbarkeitenrechts: Grundsatz des civiliter uti als Vorgänger des gesetzlichen Begleitschuldverhältnisses .....	99	
b) Gesetzeszusammenfassung .....	101	
c) Rechtliche und praktische Konsequenzen .....	103	
4. Zwischenfazit .....	105	
II. Inhalt des gesetzlichen Begleitschuldverhältnisses .....	105	

1. Gesetzlicher Inhalt .....	106
2. Gewillkürter Inhalt .....	108
<b>III. Dogmatische Einordnung des gesetzlichen</b>	
Begleitschuldverhältnisses .....	110
1. Wirkweise .....	111
2. Verhältnis zum dinglichen Recht .....	113
a) Stellung der beiden Rechtsverhältnisse zueinander .....	113
b) Abgrenzung der Abreden im Rahmen des gesetzlichen	
Begleitschuldverhältnisses von dinglichen Begleitabreden ...	115
<b>IV. Fazit .....</b>	<b>117</b>
<b>C. Schuldvertraglich .....</b>	<b>117</b>
<b>I. Im Rahmen des Kausalverhältnisses .....</b>	<b>118</b>
<b>II. Sonderfall Sicherungsgrunddienstbarkeit: Sicherungsabrede als</b>	
<i>causa</i> .....	119
<b>III. Sonstige schuldvertragliche Abreden .....</b>	<b>120</b>
<b>D. Ergebnis zum zweiten Teil .....</b>	<b>121</b>
<b>3. Teil: Grenzen der Ausgestaltung .....</b>	<b>123</b>
<b>A. Rechtsprechungspraxis und Ansichten der Literatur .....</b>	<b>123</b>
<b>I. Analyse der Rechtsprechung .....</b>	<b>123</b>
1. Einschränkung der Vereinbarung positiver Handlungspflichten	124
2. Keine Beschränkung der Verfügungs- oder Verpflichtungsmacht .....	125
3. Wesenskriterium des BayObLG .....	126
<b>II. Ansätze in der Literatur .....</b>	<b>127</b>
1. Ausgestaltungsfreundliche Ansätze .....	127
a) Hermann Amann: Unmittelbarer Zusammenhang mit der Ausübung .....	127
b) Burkhard Heß: Materielle Inhaltskontrolle .....	129
c) Sonstige .....	130
2. Strenge Ansätze .....	131
a) Rolf Stürner: Formelle Inhaltskontrolle .....	131
b) Sonstige .....	132
<b>III. Zusammenfassung und Fazit .....</b>	<b>133</b>
<b>B. Sachenrechtliche Prinzipien .....</b>	<b>134</b>
<b>I. Einführung: Die Rolle von Prinzipien im Deutschen Sachenrecht</b>	<b>134</b>
1. Die sachenrechtlichen Prinzipien als Rechtsprinzipien .....	135
2. Reichweite der sachenrechtlichen Prinzipien .....	136
<b>II. Trennungs- und Abstraktionsprinzip .....</b>	<b>137</b>
<b>III. Typenzwang und Typenfixierung .....</b>	<b>140</b>
1. Typenzwang als formale Ausgestaltungsgrenze .....	140

2.	Materielle Begrenzung des Inhalts dinglicher Rechte durch die Typenfixierung .....	141
a)	Ansätze zur Legitimation von Typenfixierung .....	142
aa)	Anforderungen von Rechtsklarheit und Rechtssicherheit .....	142
bb)	Praktische Bedürfnisse .....	144
cc)	Zwischenergebnis .....	145
b)	Legitimation der Typenfixierung durch objektiv anerkannte Interessen .....	145
3.	Konsequenzen für das Verhältnis von Privatautonomie und Sachenrecht .....	148
4.	Konsequenzen für die Grunddienstbarkeit: Vorteilserfordernis als Ausdruck von Typenfixierung .....	149
a)	Auslegung des § 1019 BGB anhand eines objektiv-individuellen Maßstabs .....	150
b)	Parallelen zur römisch-rechtlichen utilitas .....	152
c)	Keine Anwendbarkeit von § 1019 BGB auf das gesetzliche Begleitschuldverhältnis .....	152
5.	Zwischenfazit .....	153
IV.	Bestimmtheitsgrundsatz .....	154
1.	Eigenständige Bedeutung des Bestimmtheitsgrundsatzes .....	154
2.	Je-desto-Formel als Maßstab für Bestimmtheit .....	155
3.	Systematisierung der Rechtsprechung anhand der je-desto-Formel .....	157
a)	Abreden über den Kerninhalt der Benutzungsdienstbarkeit .....	157
b)	Abreden über den Kerninhalt der Unterlassungs-/Ausschlussdienstbarkeit .....	158
c)	Nebenabreden über den Ausübungsbereich .....	159
4.	Zwischenfazit .....	161
V.	Publizitätsprinzip .....	162
1.	Keine originären inhaltlichen Vorgaben .....	162
2.	Eintragung des Inhalts des gesetzlichen Begleitschuldverhältnisses .....	164
VI.	Fazit .....	165
C.	<i>Institutsimmanente Grenzen</i> .....	166
I.	Interessen Dritter .....	166
1.	Interessen etwaiger Rechtsnachfolger .....	166
2.	Interessen anderer Realberechtigter .....	168
a)	Interessen der Inhaber anderer dinglicher Nutzungsrechte .....	168
b)	Interessen der Inhaber dinglicher Verwertungsrechte .....	168
3.	Interessen sonstiger Dritter .....	170
II.	Das Wesen der Grunddienstbarkeit .....	172

## XIV

### *Inhaltsverzeichnis*

<b>III.</b> Das Verbot positiver Handlungspflichten .....	173
1. Ausnahmslose Geltung als abstrakter Grundsatz im dinglichen Rechtsverhältnis .....	173
2. Begrenzte Geltung im gesetzlichen Begleitschuldverhältnis .....	176
a) Fehlende Tauglichkeit als Maßstab für die Ausgestaltung des Begleitschuldverhältnisses .....	176
b) Präzisierung der §§ 1020–1022 BGB .....	177
aa) Definition der Unterhaltungspflicht .....	178
bb) Definition der Schonungspflicht i.S.v. § 1020 Satz 1 BGB .....	180
cc) Keine Notwendigkeit weitergehender Einschränkungen .....	182
3. Zwischenfazit .....	182
<b>IV.</b> Hinreichender Bezug zum Grundeigentum .....	183
1. Hintergründe .....	184
2. Vorgeschlagene Kriterien und ihre Bewertung .....	185
3. Abhilfe durch negative Ausfüllung .....	188
<b>V.</b> Die Regelungen zum gesetzlichen Begleitschuldverhältnis als <i>leges speciales</i> .....	190
<b>VI.</b> Fazit .....	192
<b>D.</b> <i>Allgemeine rechtsgeschäftliche und wettbewerbsrechtliche Grenzen</i> .....	192
<b>I.</b> Grenzen rechtsgeschäftlicher Nichtigkeitstatbestände, insbesondere § 138 BGB .....	193
1. Kein automatisches Durchschlagen des Nichtigkeitsvorwurfs auf das dingliche Recht .....	194
2. Fälle der Nichtigkeit des Inhalts einer Grunddienstbarkeit .....	195
3. Zwischenfazit .....	196
<b>II.</b> Begrenzung durch allgemeine rechtsgeschäftliche Inhaltskontrolle .....	197
1. Fehlende dogmatische Fundiertheit .....	198
a) Verstoß gegen das Abstraktionsprinzip .....	198
b) Kein Fehlen der Richtigkeitsgewähr .....	198
2. Geringe Praktikabilität .....	201
<b>III.</b> Grenzen des speziellen Wettbewerbsrechts .....	202
<b>IV.</b> Fazit .....	203
<b>E.</b> <i>Ergebnis zum 3. Teil</i> .....	203
<b>4. Teil:</b> Folgerungen für die Praxis .....	205
<b>A.</b> <i>Einzelne positive Handlungspflichten als Inhalt von Grunddienstbarkeiten</i> .....	205
<b>I.</b> Einmalig stattfindende Handlungen .....	206
1. Erstmalige Herstellung oder Beseitigung einer Anlage .....	206

*Inhaltsverzeichnis* XV

2. Rückbaupflicht nach Ende des Dienstbarkeitsverhältnisses .....	208
II. Spezielle Schonungs- und Unterhaltungspflichten .....	208
1. Verkehrssicherungspflichten .....	209
2. Kostentragungspflichten .....	211
III. Beseitigung natürlich sich entwickelnder Zustände .....	213
IV. Mitwirkungspflichten .....	214
 <i>B. Wettbewerbsbeschränkende Unterlassunggrunddienstbarkeiten</i> .....	216
I. Verbot der Verdinglichung einer positiven Handlungspflicht .....	217
II. Bezug zu den Befugnissen aus dem Grundeigentum .....	218
III. Vorteilhaftigkeit .....	219
IV. Fazit .....	220
 <i>C. Festlegung von Spezifika der Nutzung</i> .....	220
I. Beidseitige begleitende Pflichten .....	221
II. Sonstige Spezifizierungen der Berechtigung .....	221
 <i>D. Absicherung für den Fall der Veränderung tatsächlicher Umstände</i> .....	223
I. Die Rechtsprechung zur Anpassung der Grunddienstbarkeit an sich verändernde Verhältnisse .....	223
II. Strategien der Ausgestaltung .....	225
1. Minimierung des Risikos einer Anpassung durch präzise Formulierung .....	226
2. Einflussnahme auf das Ergebnis der inhaltlichen Wandlung .....	229
 <i>E. Ausblick: Grunddienstbarkeiten als Mittel des Natur- und Umweltschutzes</i> .....	231
I. Mögliche Anwendungsfelder .....	231
II. Grenzen der natur- und umweltschützenden Anwendungsmöglichkeiten von Grunddienstbarkeiten .....	233
III. Fazit .....	235
 Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse .....	237
Literaturverzeichnis .....	245
Register .....	255