



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 180/15

vom

11. Februar 2016

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 11. Februar 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richter Dr. Czub, Dr. Kazele und Dr. Göbel

beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 10. Juli 2015 wird auf Kosten der Beklagten als unzulässig verworfen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 15.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 8. Juni 2006 verkaufte der Kläger zwei Grundstücke zu einem Kaufpreis von 1.046.000 € an N. K. und P. H. (im Folgenden: Käufer). Auf einem dieser Grundstücke befand sich eine Gaststätte. Der Kaufpreis sollte über zehn Jahre in Raten beglichen werden. Die Besitzübergabe war nach Zahlung der ersten Kaufpreisrate von 160.000 € vereinbart; von diesem Zeitpunkt an sollten die Nutzungen und die Lasten der Grundstücke auf die Käufer übergehen. Der Kläger behielt sich ein vertragliches Rücktritts-

recht für den Fall vor, dass die Käufer mit einem Betrag von mehr als 15.000 € in Rückstand waren.

- 2 Zu diesem Kaufvertrag schlossen die Vertragsparteien am 23. August 2006 einen notariellen Nachtrag. In diesem bewilligte und beantragte der Kläger die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, nach der die Beklagte das ausschließliche Recht hat, auf dem belasteten Grundstück eine Schankwirtschaft oder eine Bierverkaufsstelle zu betreiben und zu unterhalten oder durch Dritte betreiben und unterhalten zu lassen und nach der es dem Eigentümer des Grundstücks verboten ist, Bier anzubieten, zu lagern oder auszuschenken.
- 3 Die Käufer schlossen am gleichen Tag mit der Beklagten ein Darlehens- und Bierlieferungsabkommen, mit dem diese ihnen ein Darlehen über 260.000 € gewährte. Die Käufer verpflichteten sich für zehn Jahre, nur das Bier der Beklagten zu beziehen und in der Gaststätte auszuschenken. Die Dienstbarkeit wurde in das Grundbuch eingetragen.
- 4 Die Käufer bedienten in der Folgezeit das von der Beklagten gewährte Darlehen nicht mehr und zahlten auch die Kaufpreisraten nur teilweise. Die Beklagte kündigte den Darlehensvertrag und machte nach Verwertung der Sicherheiten in einem Rechtsstreit erfolgreich eine Restforderung von 153.000 € gegen die Käufer geltend. Der Kläger trat von dem Grundstückskaufvertrag zurück, nachdem er die Käufer zuvor vergeblich zur Zahlung eines Rückstands fälliger Raten in Höhe von 104.639,12 € aufgefordert hatte. Er verklagte anschließend die Käufer auf Räumung und Herausgabe der Kaufgrundstücke; die Entscheidung zugunsten des Klägers ist im Verlauf dieses Rechtsstreits rechtskräftig geworden.

5 Von der Beklagten hat der Kläger die Zustimmung zur Löschung der Dienstbarkeit verlangt, was diese ablehnt. Die Klage auf Erteilung einer Löschungsbevolligung hat das Landgericht abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision, mit der sie die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen will.

II.

6 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 € nicht übersteigt (§ 26 Nr. 8 EGZPO). Für die Wertgrenze der Nichtzulassungsbeschwerde ist der Wert des Beschwerdegegenstands in dem beabsichtigten Revisionsverfahren maßgebend.

7 1. Dieser Wert ist von dem Beschwerdeführer darzulegen und gemäß § 294 ZPO glaubhaft zu machen (vgl. Senat, Beschluss vom 26. September 2013 - V ZR 262/12, Grundeigentum 2013, 1584 Rn. 6; Beschluss vom 7. Mai 2015 - V ZR 159/14, Grundeigentum 2015, 912 Rn. 5).

8 a) Die Nichtzulassungsbeschwerde geht im Ansatz zutreffend davon aus, dass für den Wert der Beschwer das Interesse der Beklagten an der Änderung des ihr ungünstigen Berufungsurteils maßgebend ist, das sich nach dem wirtschaftlichen Interesse an dem Fortbestand der Dienstbarkeit bestimmt. Aus den von der Nichtzulassungsbeschwerde vorgetragenen Umständen ergibt sich jedoch nicht, dass die Beschwer 20.000 € übersteigt.

- 9 b) aa) Das Interesse der Beklagten an der Dienstbarkeit an dem Grundstück des Klägers bemisst sich nicht nach der Höhe ihrer Darlehensforderung gegen die Käufer in Höhe von 153.000 €, die ihr nach Verwertung von Sicherheiten noch zusteht. Dabei kann dahinstehen, ob die Beklagte - wie die Nichtzulassungsbeschwerde meint - insoweit ein Zurückbehaltungsrecht an der Dienstbarkeit gegenüber einem Anspruch auf Zustimmung zur Löschung geltend machen könnte. Die Höhe der Darlehensrestschuld der Käufer von 153.000 € ist für den Wert der Beschwer der Beklagten schon deshalb nicht ausschlaggebend, weil der Kläger weder persönlich noch dinglich mit seinem Grundstück für diese Forderung haftet. Die Dienstbarkeit ist kein Grundpfandrecht. Die Beklagte macht im Übrigen kein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB an der Dienstbarkeit bis zur Befriedigung ihrer Darlehensforderung gegen die Käufer geltend, sondern erstrebt die Abweisung der Klage mit der Begründung, ihr Interesse an der Dienstbarkeit, die ein Recht zum ausschließlichen Vertrieb und Ausschank ihres Bieres sichere, sei nicht dadurch weggefallen, dass die Käufer nicht mehr im Besitz des Grundstücks seien und deshalb keine Gaststätte auf dem Grundstück des Klägers betrieben.
- 10 bb) Eine 20.000 € übersteigende Beschwer ergibt sich - entgegen der Ansicht der Nichtzulassungsbeschwerde - auch nicht aus der Gewinnerwartung nach den mit den Käufern abgeschlossenen Bierlieferungsabkommen, deren Höhe die Beklagte in den Tatsacheninstanzen unter Vorlage der Bescheinigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit 110.000 € angegeben hat. Daran lässt sich das Interesse der Beklagten an dem Fortbestand der Dienstbarkeit nach § 1090 BGB hier deshalb nicht bemessen, weil - wie die Nichtzulassungsbeschwerde in anderem Zusammenhang betont - der Kläger nicht Partei des mit der Dienstbarkeit abgesicherten Vertrags zwischen der Beklagten und den Käufern gewesen ist. Im Hinblick auf diesen Vertrag wäre das Interesse der

Beklagten am Fortbestehen der Dienstbarkeit zudem nicht nach der Gewinnerwartung für den gesamten zehnjährigen Bezugszeitraum, sondern nach der restlichen Laufzeit des Vertrags zu bemessen, die in wenigen Monaten (im September 2016) endet.

- 11 2. Ungeachtet der nicht hinreichenden Darlegungen der Nichtzulassungsbeschwerde wäre der Wert der in dem Revisionsverfahren geltend zu machenden Beschwer allerdings auf über 20.000 € anzusetzen, wenn sich aus den für das Revisionsgericht offenkundigen Tatsachen eine Beschwer in dieser Höhe ergäbe (vgl. BVerfG, NJW-RR 2007, 862, 863). Das ist indessen ebenfalls nicht der Fall.
- 12 a) Eine Dienstbarkeit, die dazu berechtigt, auf dem belasteten Grundstück eine Schankwirtschaft zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen und es dem Eigentümer des Grundstücks verbietet, Bier anzubieten, zu lagern oder auszuschenken, hat allerdings für die Brauerei auch einen Wert, wenn ein Bezugsvertrag nicht oder nicht mehr besteht. Sie sichert dann noch die Interessen, den Grundstückseigentümer zum Abschluss eines Bezugsvertrags zu bewegen (vgl. Senat, Urteil vom 3. Mai 1985 - V ZR 55/84, NJW 1985, 2474, 2475; BGH, Urteil vom 22. Januar 1992 - VIII ZR 374/89, NJW-RR 1992, 593, 594) oder zumindest eine Konkurrenz durch andere Brauereien oder Bierverleger von dem Grundstück fernzuhalten (vgl. Senat, Urteil vom 29. Januar 1988 - V ZR 310/86, NJW 1988, 2364, 2365).
- 13 b) Nach der Gewinnerwartung aus dem Bierausschank kann der wirtschaftliche Wert einer solchen Dienstbarkeit jedoch nur bestimmt werden, wenn auf dem belasteten Grundstück - gegenwärtig oder in absehbarer Zukunft - eine Schankwirtschaft oder ein Bierverlag durch die Brauerei, den Eigentümer oder

einen Dritten betrieben wird. Im vorliegenden Fall fehlt es dafür an Anhaltspunkten, weil das frühere Gaststättengrundstück von dem Kläger zu Wohnzwecken genutzt wird und weder festgestellt noch vorgetragen worden ist, dass auf dem Grundstück wieder eine Gaststätte betrieben werden wird.

14 Hinzu kommt, dass die Aufnahme eines Betriebes einer Gaststätte auf dem belasteten Grundstück durch die Beklagte nicht zu erwarten ist, weil die streitgegenständliche Dienstbarkeit keine hinreichend sichere Grundlage für Investitionen auf dem Grundstück des Klägers böte. Zwar ist es richtig, dass der Kläger nicht Partei der Sicherungsabrede der Beklagten mit den Käufern gewesen ist (zum Inhalt der Vereinbarung über die Bestellung einer Dienstbarkeit zur Sicherung von Bierbezugspflichten: Senat, Urteil vom 20. Januar 1989 - V ZR 181/87, NJW-RR 1989, 519; BGH, Urteil vom 22. Januar 1992 - VIII ZR 374/89, NJW-RR 1992, 593) und dass eine Abtretung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Rückübertragung der Dienstbarkeit nach dem Ende der Bezugsverpflichtung von den Käufer auf den Kläger weder festgestellt noch vorgetragen worden ist. Nach Scheitern des Grundstückskaufvertrags dürfte aber ein Anspruch des Klägers gegen die Käufer auf Abtretung dieses Anspruchs gegen die Beklagten in Betracht kommen. Angesichts des bevorstehenden Endes der mit den Käufern vereinbarten Bezugspflicht muss die Beklagte daher damit rechnen, sich alsbald einem schuldrechtlichen Anspruch auf Rückübertragung der Dienstbarkeit ausgesetzt zu sehen.

15 c) Vor diesem Hintergrund vermag der Senat nicht zu erkennen, dass der Wert der Beschwerde der Beklagten durch ihre Verurteilung, die Löschung der Dienstbarkeit zu bewilligen, 20.000 € übersteigt.

16

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Czub

Kazele

Göbel

Vorinstanzen:

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 17.08.2012 - 2/2 O 169/12 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 10.07.2015 - 1 U 246/12 -