

Aktenzeichen:  
4 O 219/17



## Landgericht Heidelberg

### Beschluss

In dem Rechtsstreit

[REDACTED], vertreten durch d. Oberbürgermeister, Rathaus, [REDACTED]

- Klägerin/Widerbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED], [REDACTED], Gz. [REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- Beklagte/Widerklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED], [REDACTED], Gz.: [REDACTED]

wegen Ausübung Wiederkaufsrecht

hat das Landgericht Heidelberg - 4. Zivilkammer - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht [REDACTED], den Richter am Amtsgericht [REDACTED] und den Richter am Landgericht [REDACTED] 18.04.2018 beschlossen:

I.

Die Parteien werden auf Folgendes hingewiesen:

Nach vorläufiger Einschätzung der Kammer im Anschluss an die bisherige Beweisaufnahme kommt ein Verstoß der Beklagten gegen die beschränkte persönliche Dienstbarkeit in

Betracht.

Dass die Dienstbarkeit erloschen ist, weil sie aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden kann und daher der Klägerin keinen Vorteil bietet (vgl. aus der Rechtsprechung BGH, Urteil vom 11.03.2016 - V ZR 208/15 -, juris Rn. 6; BGH, Urteil vom 19.01.2007 - V ZR 163/06 - juris Rn. 13), ist derzeit nicht ohne Weiteres ersichtlich. Die Kammer nimmt vorläufig nicht an, dass allein eine fehlende wirtschaftliche Rentabilität des Betriebs einer Gaststätte eine Ausübung des Unterlassungsanspruchs der Klägerin aus der Dienstbarkeit unmöglich macht im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und damit zum Erlöschen der Dienstbarkeit führt (vgl. dazu BGH, Urteil vom 21.10.1955 - V ZR 67/54 -, juris Rn. 41 = DNotZ 1956, S. 40 ff.; Mohr in, MünchKomm BGB, 7. Aufl. 2017, § 1019 Rn. 6 Rn. 41 m.w.N.). Angesichts dessen ist außerdem fraglich, ob dem Übermaßverbot nur durch einen Verzicht auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts Rechnung getragen werden kann.

Ob ein Anspruch auf Aufgabe der Dienstbarkeit aus Treu und Glauben in Betracht kommt, wenn deren Ausübung eine unzumutbare Belastung darstellt, hat der Bundesgerichtshof zuletzt offengelassen (vgl. BGH, Urteil vom 11.03.2016 - V ZR 208/15 -, juris Rn. 23). Dass in der Geltendmachung der Verpflichtung der Beklagten aus der Unterlassungsdienstbarkeit eine unzulässige Rechtsausübung seitens der Klägerin liegt wegen einer möglichen Unrentabilität des Betriebs einer Gaststätte, ist zudem fraglich, da der Einwand einer unzulässigen Rechtsausübung der Klägerin nicht greifen dürfte, wenn die Beklagte ihrerseits, wie im Rahmen der Beweisaufnahme angeklungen, auf dem Anwesen von vornherein keine Gaststätte betreiben wollte.

Aus diesem Grund soll nun zunächst Beweis erhoben werden zur Bemessung des Wiederkaufspreises. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur wirtschaftlichen Rentabilität des Betriebs einer Gaststätte bleibt vorbehalten.

**Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme. Frist: 1 Monat**

II.

Der Beklagten wird daher aufgegeben substantiiert und unter Beweisantritt darzulegen

- a) welche den Wiederkaufspreis erhöhenden Erschließungskosten und Anliegerbeiträge im Hinblick auf das streitgegenständliche Grundstück seit der Übereignung an Herrn [REDACTED] im Jahr 1998 erbracht wurden und
- b) in welcher Höhe und zu welchem Zweck zu welchem Zeitpunkt konkret zu benennende Investitionen im Hinblick auf das streitgegenständliche Grundstück seit der Übereignung an Herrn [REDACTED] im Jahr 1998 getätigt wurden.

**Frist: 1 Monat**

[REDACTED]  
Vorsitzende Richterin  
am Landgericht

[REDACTED]  
Richter  
am Amtsgericht

[REDACTED]  
Richter  
am Landgericht

Verkündet am 18.04.2018

[REDACTED] Alns'ın  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt  
Heidelberg, 18.04.2018

[REDACTED]  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt  
- ohne Unterschrift gültig