OLG Nürnberg, Hinweisbeschluss v. 03.04.2025 – 3 U 2360/24

Titel:

Grunddienstbarkeit mit Verbotsinhalt (Bierverkauf)

Normenkette:

BGB § 138, § 1018, § 1019, § 1026

Leitsätze:

1. Bei einer Dienstbarkeit, welche die Herstellung, das Lagern und den Verkauf von Getränken verbietet, kann ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgegangen werden, dass sie lediglich Räume und Teilflächen des belasteten Grundstücks betreffen soll, die als Gastwirtschaft genutzt werden. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Verbotsdienstbarkeit auch dem Schutz vor Konkurrenz dienen soll, sich also nicht in der Sicherung eines Bierbezugs erschöpfen soll. (Rn. 37 – 50)

2. Sieht die Vereinbarung über den Erwerb eines so belasteten Grundstücks ausdrücklich vor, dass die Dienstbarkeit auch bei Unwirksamkeit oder nach Auslaufen des Bierbezugsverhältnisses zu dulden ist, spricht dies dagegen, dass sich der Zweck in der Sicherung des Bierbezugs erschöpfen sollte, und dafür, dass auch abstrakt die Verhinderung von Konkurrenz bezweckt war. (Rn. 50)

3. Zu den relevanten Gesichtspunkten für die Prognose, ob mit einer Wiederaufnahme der gewerblichen Tätigkeit auf dem herrschenden Grundstück gerechnet werden kann, wenn dieses umstrukturiert wird. (Rn. 86 – 90)

4. Die Reduzierung der zum Betrieb einer Brauerei genutzten Fläche von zunächst 28.775 qm auf 420 qm bedeutet für sich genommen nicht, dass die Produktion einer Menge von Bier, die einem gewerblichen Umfang entspricht, nicht möglich ist, und lässt daher einen entsprechenden Vorteil nicht entfallen. (Rn. 93 – 100)

5. Der Vorteil einer Dienstbarkeit, welche die Herstellung, das Lagen und den Verkauf von Getränken verbietet, besteht für ein entsprechend ausgestattetes Grundstück auch dann fort, wenn dort nur noch eine Biersorte gebraut wird und dies durch eine Pächterin geschieht. (Rn. 113)

1. Wegen des Abstraktionsprinzips erfasst die Nichtigkeit eines überlangen Bierbezugsvertrages nicht auch die Grunddienstbarkeit, selbst wenn diese zur Absicherung des Bierbezugsvertrages gestellt wurde. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. § 1026 BGB setzt zwar grundsätzlich eine reale Teilung des Grundstücks voraus, sodass eine sog. ideelle Teilung in Bruchteilseigentum an sich nicht erfasst wird; etwas anderes gilt aber, wenn das Grundstück in Wohnungs- oder Teileigentum iSv §§ 3, 8 WEG geteilt wird. (Rn. 72) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Dienstbarkeit, Grundstücksnutzung, Bierlieferungsverträge, Bierbezugsverträge, Verbot, Abstraktionsprinzip

Vorinstanz:

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 26.11.2024 – 14 O 4685/22

Weiterführende Hinweise:

Auf den Hinweisbeschluss wurde die Berufung zurückgenommen.

Fundstellen:

LSK 2025, 14820

NJOZ 2026, 263

Tenor

Der Senat beabsichtigt, die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 26. November 2024, Az. 14 O 4685/22, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Parteien streiten darum, ob Grunddienstbarkeiten nichtig oder zumindest zu löschen sind.

2
Eigentümerin der Grundstücke 26 und 28, war ursprünglich die; sie hat die Grundstücke im Jahr 1980 an Herrn ... veräußert, welcher das Eigentum mit Eintragung am 11. Juli 1980 erworben hat.

3
Die Klägerin zu 1) ist gegenwärtig Eigentümerin eines Teils des Anwesens 26 in, FlNr., Gebäude- und Freifläche zu 102 qm, vorgetragen im Grundbuch von Bl. 7385, früher vorgetragen auf Bl. unter Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses. Sie betreibt in den dortigen Räumlichkeiten eine Gastwirtschaft, die bis auf das Jahr 1419 zurückgeht. Vormalige Eigentümer war Herr; zuvor war Eigentümerin die .

4
Der weitere Teil des Anwesens 26 war als FlNr. vorgetragen im Grundbuch von Bl. unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses als Gebäude- und Freifläche zu 514 qm. Dieses Grundstück steht im Eigentum der aus drei Personen bestehenden aktuell als Klägerin zu 2) geführten Erbengemeinschaft nach . Unter Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses des Bl. ist ferner eine reale Garküchenwirtschaftsgerechtigkeit eingetragen. Zuvor war das FlNr. seit 1961 im Grundbuch für Bl. gebucht; am 22. Juli 1987 wurden daraus die FlNr. und FlNr. gebildet.

5
Das Anwesen 28, Gebäude- und Freifläche zu 183 qm, vormals 304 qm, FlNr., ist aufgrund Bewilligung vom 16. Februar 1981 in einen 233/1.000-Miteigentumsanteil, gebucht unter Bl., und einen 767/1.000-Miteigentumsanteil, gebucht unter Bl., aufgeteilt. Eigentümer beider Miteigentumsanteile ist ebenfalls die Erbengemeinschaft nach .

6
Im Vorfeld der Veräußerung der genannten Grundstücke an ihn schloss Herr am 18. Januar 1980 einen mit „Vereinbarung“ überschriebenen Bierbezugsvertrag mit der . Unter III. ist angegeben, dass das veräußerte Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks FlNr., 10 in, belastet werden wird. Herr verpflichtete sich, die Grunddienstbarkeit zu dulden, auch wenn die übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sind oder außer Kraft treten. Mit notariell beglaubigter Urkunde vom 29. Januar 1980 (unter Berücksichtigung des Nachtrags vom 26. März 1980) wurde für die Grundstücke FlNr., 26, 126 qm samt realer Garküchen Wirtschaftsgerechtigkeit und FlNr., 28, 304 qm, der zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundbesitzes . FlNr. eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bewilligt, dass auf dem belasteten Grundbesitz die gewerbliche Herstellung, Lagerung und der Verkauf von Bier aller Sorten und alkoholfreien Erfrischungsgetränken sowie sonstiger Brauerei-Erzeugnisse verboten ist. Die Dienstbarkeiten wurden auf den belasteten Grundstücken am 2. Mai 1980 eingetragen.

7
Unter dem 8. April 2005 schlossen Herr und die einen weiteren Leistungs- und Getränkebezugsvertrag, in dem sich Letztgenannte verpflichtete, dafür Sorge zu tragen, dass die Grunddienstbarkeit bis zum 10. Mai 2005 gelöscht wird. Die damalige Eigentümerin des Grundstücks . FlNr. ließ unter dem 2. Juni 2006 eine entsprechende Löschungsbewilligung notariell beglaubigen; der grundbuchamtliche Vollzug unterblieb jedoch.

8
Das Grundstück . FlNr. umfasste damals 28.775 qm und war Teil eines insgesamt 49.032 qm großen Brauereiareals. Die Brauereieinrichtungen wurden in den 2000-er Jahren zum ganz überwiegenden Teil abgebrochen und die Fläche mit Wohnungen bebaut. Das Grundstück . FlNr. umfasst derzeit noch eine Fläche von rund 840 qm, auf der sich ein denkmalgeschütztes Gebäude („Sudhaus und Malzlager“) befindet. Gegenwärtige Eigentümerin dieses Grundstücks ist die beklagte GmbH & Co. KG, nachdem das Eigentum zunächst im Jahr 2001 von der auf die im Wege der Umwandlung übergegangen ist, diese mit Auflassung und Eintragung im Jahr 2004 das Eigentum an eine aus 4 Mitgliedern der Familie Inselkammer gebildete Gesellschaft bürgerlichen Rechts übertragen hat, diese Gesellschaft sich sodann in die GmbH &

Co. KG umgewandelt hat und letztere das Eigentum durch Auflassung und Eintragung in den Jahren 2013/2014 auf die nunmehrige Beklagte übertragen hat. Die Beklagte hat das Grundstück an die GmbH & Co. KG, vormals GmbH & Co. KG Brauereibetriebsgesellschaft, verpachtet.

9
Die Kläger begehren jeweils betreffend die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke die Feststellung, dass die Grunddienstbarkeit nichtig oder wegen Unrichtigkeit erloschen ist, hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zu Bewilligung der Löschung. Sie begründen dies u.a. damit, dass der erforderliche Vorteil für das herrschende Grundstück – mag er überhaupt jemals bestanden haben – weggefallen sei, weil selbst die geringe verbliebene Restfläche teils für ein Café und auch im Übrigen nur als Schaubrauerei zur Imagepflege genutzt werde. Sie verweisen zudem auf die lange Unterbrechung während der Umnutzungsphase. Die Beklagte hat entgegengehalten, dass auf dem gesamten Restgrundstück FlNr. im Zweischichtbetrieb Bierspezialitäten, insbesondere Rotbier, gebraut würden, welche vermarktet werde.

10
Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Eigentum der Klägerin zu 1) und der Erbengemeinschaft (der Rechtsstreit wurde damals noch durch den Testamentsvollstrecker geführt sei durch die vorgelegten Grundbuchauszüge belegt. Die Dienstbarkeiten stellten Sicherungsdienstbarkeiten dar, weil das jeweilige Verbot mit schuldrechtlichen Verpflichtungen verknüpft sei, vorliegend den Bierbezugsverträgen. Die Dienstbarkeit sei aber nicht wegen § 138 Abs. 1 BGB nichtig, da die als maximal zulässige Länge von 20 Jahren eingehalten wurde; ein solcher Mangel schlage i.Ü. nicht auf die dingliche Verfügung durch. Der nach § 1019 BGB erforderliche Vorteil sei anfänglich gegeben gewesen, weil auf dem Grundstück FlNr. eine Brauerei betrieben wurde. Die Grunddienstbarkeit stehe nicht im Widerspruch zu der eingetragenen realen Garküchengerechtigkeit, weil der Betrieb einer Gaststätte nicht den Ausschank von Bier und Getränken voraussetze. Der Vorteil bestehe auch fort. Der Betrieb einer Brauerei sei auch während der längeren Phase des Umbaus und der Umplanung beabsichtigt gewesen; dass der Umfang der Brauerei geringer ist als früher, sei unerheblich, ebenso, dass das Grundstück verpachtet ist, weil der Vorteil nicht zwingend für den Eigentümer selbst gegeben sein müsse. Ein schuldrechtlicher Anspruch auf Löschung bestehe ebenfalls nicht, insbesondere nicht aufgrund der Sicherungsabrede. Die Kläger hätten schon nicht vorgetragen, dass die Sicherung des Getränkebezugs den alleinigen Zweck der Dienstbarkeit dargestellt hätte; die Beklagte hätte vorgetragen, dass die Dienstbarkeit auch der Abwehr von Konkurrenz dienen sollte. Die Zusage der Brauerei, für eine Löschung der Dienstbarkeit zu sorgen, habe die Beklagte bzw. deren Rechtsvorgängerin als allein zu Bewilligung berechtigte Eigentümerin nicht gebunden. Die damals vorbereitete Löschungsbewilligung sei nicht wirksam geworden, weil die dafür nach § 875 BGB erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt gewesen seien. Aus der dinglichen Erklärung ergebe sich auch kein schuldrechtlicher Anspruch, die Bewilligung zu erteilen. Im Übrigen seien solche schuldrechtlichen Ansprüche zwischenzeitlich verjährt, da mehr als 10 Jahre verstrichen seien.

11
Hiergegen wenden sich die Kläger, die ihre Ansprüche in vollem Umfang weiterverfolgen. Sie wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen. Ergänzend tragen sie vor, dass das Tiefgaragengrundstück FlNr. nicht belastet worden sei, da es in den Bestellungsurkunden vom 29. Januar und 26. März 1980 nicht erwähnt sei, obwohl es zu diesem Zeitpunkt bereits existiert habe. Der Miteigentumsanteil zu 767/1.000 am Grundstück 28 betreffe ausschließlich als Wohnungen genutzte Flächen in den 3 Obergeschossen, die nach § 1026 BGB mit der Teilung von der Belastung freigeworden seien, da sie außerhalb des Ausübungsbereichs der Dienstbarkeit lägen. Die Belastung sei unwirksam, soweit sie die Garküchenwirtschaftsgerechtigkeit betreffe, weil das Verbot des Getränkeausschanks dieses Recht vollständig und damit unverhältnismäßig einschränke. Die Dienstbarkeiten seien von Anfang an wegen Nichtbeachtung von § 1019 BGB unwirksam gewesen, weil sie im herrschenden Grundstück keinen Vorteil böten, da ihr Inhalt gerade im Verbot des Verkaufs und der Lagerung von Getränken, wie sie auf dem herrschenden Grundstück hergestellt wurden, liege. Nach der Insolvenz der damaligen AG im Jahre 1994 seien die Produktion auf dem Gelände eingestellt und die Brauereigebäude nahezu vollständig abgerissen worden. Diese sei erst 2018 eröffnet worden und lasse nur eine geringe Produktionsmenge zu; die überwiegende Menge des von der Beklagten vertriebenen Rotbiers werde andernorts produziert. Rotbier sei auch nur eine von 93 Biersorten im Angebot der Beklagten. Der denkbare Vorteil für den Betreiber der Schau-Brauerei genüge nicht, und würde allenfalls die Biersorte Rotbier betreffen. Die von einem anderen Senat des Oberlandesgerichts im Jahr 2012 getroffenen Annahmen hätten sich als unzutreffend erwiesen.

Jedenfalls mit dem endgültigen Ende der Getränkebezugsverträge zum 30. September 2022 sei der Vorteil für das herrschende Grundstück entfallen, weil der Neuabschluss eines solchen Vertrags durch die Pächterin nicht mehr verlangt werden könne. Unverständlich sei die Ausführung des Landgerichts, die Dienstbarkeit hätte auch den Zweck, unerwünschte Konkurrenz auf dem Gaststättengrundstück zu verhindern, indem der Absatz von Bier aus anderen Brauereien unterbunden werden könne. Die Rechtsvorgängerin der Beklagten habe die Vereinbarung, in der die Brauerei sich verpflichtet hat, die Löschung zu bewirken, gekannt.

12
Die Beklagte verteidigt die Klageabweisung. Der Klageantrag trage bereits der aktuellen Buchung der Grundstücke nicht Rechnung und sei nicht hinreichend bestimmt genug. Es sei nicht substantiiert dargelegt, dass das Grundstück zur nicht von der Dienstbarkeit erfasst sei, zumal es durch Abschreibungen entstanden sei. Die auf dem Grundstück FlNr. betriebene Brauerei sei keine Schaubrauerei und kein Dokumentationszentrum, sondern diene der Erzeugung der Nürnberger Holzfassbiere, insbesondere der Sorte „Rotbier“ mit Holzfassreifung. Deren Herstellungs- und Brauvorgang der Holzfassbiere finde im alleinigen Sudhaus auf dem herrschenden Grundstück statt; lediglich die Weiterverwendung und Abfüllung werde andernorts vorgenommen. Die klägerseits vorgelegte Auskunft der Brauerei, dass das Rotbier nicht auf dem herrschenden Grundstück hergestellt werde, beziehe sich auf eine andere Sorte von Rotbier, die ohne Holzfassbier produziert wird. Eine Verknüpfung zwischen Bierbezugsvertrag und Dienstbarkeit bestehe nicht, ebenso wenig seien die Parteien vertraglich verbunden.

II.

13
Die Berufung der Kläger wird zur Überzeugung der Senatsmitglieder keinen Erfolg haben.

14
1. Bedenken bestehen bereits gegen die Zulässigkeit der Klage, soweit sie die derzeit als Klägerin zu 2) geführte Erbengemeinschaft betrifft. Die Erbengemeinschaft wird als nicht rechts- und parteifähig angesehen (BGH, Beschluss vom 17. Oktober 2006 – VIII ZB 94/05, NJW 2006, 3715, Rn. 7; MüKoZPO/Hau, 7. Aufl. 2025, ZPO § 50 Rn. 41). Rechtsfähig und mögliche Kläger könnten daher lediglich die einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft sein. Da diese allerdings benannt sind, dürfte die Berufung dahin zu verstehen sein, dass diese Parteien und Rechtsmittelführer sein sollen, und zulässig sein. Gleichwohl wird der Klägerseite aufgegeben, die Adressen der einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft nach mitzuteilen bzw. zu bestätigen, dass sämtliche unter der angegebenen Adresse wohnhaft sind, da die ordnungsgemäße Klage die Angabe einer ladungsfähigen Anschrift voraussetzt (§ 253 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 i.V.m. § 130 Nr. 1 Hs. 1 ZPO; BGH, Urteil vom 7. Juli 2023 – V ZR 210/22, NJW-RR 2023, 1291).

15
Auch wenn man eine Zulässigkeit der Berufung bzw. die Herstellung der Zulässigkeitsvoraussetzungen unterstellt, erweist sich das Rechtsmittel jedoch als unbegründet:

16
2. Die Grunddienstbarkeit, die auf den drei verfahrensgegenständlichen Grundstücken lastet, wurde ursprünglich wirksam bestellt.

17
a) Die Kläger ziehen nicht in Zweifel, dass die Grundstücke zu einem Zeitpunkt mit den Grunddienstbarkeiten belastet werden konnten, als sowohl das herrschende als auch die dienenden Grundstücke noch im Eigentum ein und derselben Person, der, standen. Die Zulässigkeit einer solchen Eigentümergrunddienstbarkeit ist allgemein anerkannt (siehe nur BGH, Urteil vom 8. April 1988, V ZR 120/87, NJW 1988, 2362 (2363)).

18
b) Inhalt einer Grunddienstbarkeit kann nach § 1018 Var. 2 BGB auch ein Verbot bestimmter Handlungen auf dem belasteten Grundstück sein (sog. Unterlassungs- oder Verbotsdienstbarkeit).

19
Möglicher Inhalt einer Verbotsdienstbarkeit kann die Pflicht sein, eine bestimmte Art der unternehmerischen Betätigung – oder sogar jede unternehmerische Betätigung (vgl. OLG Nürnberg, Urteil vom 26. Oktober

2012, 2 U 50/11, MDR 2013, 513) – auf dem dienenden Grundstück zu unterlassen (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1018 Rn. 414, 416). Klassische Erscheinungsfälle sind Verbote der Errichtung und des Betriebs von Bierverkaufsstellen oder Gast- oder Schankwirtschaften (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1018 Rn. 415; Grziwotz, in: Grziwotz/Lüke/Saller NachbarR-HdB, 3. Aufl. 2020, Kap. 4 Rn. 247; BeckOK BGB/Reischl, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 1018 Rn. 37; Böttcher, in: Lemke, Immobilienrecht, 2. Auflage 2016, § 1018 Rn. 33). Derartige Regelungen können entweder den Schutz des Nachbargrundstücks vor schädlichen Einwirkungen bezwecken, aber auch, Konkurrenz zu verhindern (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1018 Rn. 416; OLG Nürnberg, Urteil vom 26. Oktober 2012, 2 U 50/11, MDR 2013, 513).

20
c) Bei Bestellung der Grunddienstbarkeit im Jahr 1980 war auch der nach § 1019 BGB für ein solches Recht erforderliche Vorteil gegeben.

21
aa) Der nach § 1019 BGB für eine Grunddienstbarkeit notwendige Vorteil muss gerade für die Benutzung des herrschenden Grundstücks bestehen, sich also gerade aus der allgemeinen Grundstückssituation in Verbindung mit dem mit der Grunddienstbarkeitsbestellung verfolgten Zweck ergeben. Der Vorteil muss daher eine objektive Grundlage in Lage, Beschaffenheit und Zweckbestimmung des herrschenden Grundstücks haben und er seiner Art nach dem jeweiligen Eigentümer, nicht nur dem aktuell Berechtigten persönlich, zugutekommen (MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1019 Rn. 4; Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 6).

22
Ausreichend dabei ist allerdings ein mittelbarer Vorteil (Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 4). Daher steht es dem Vorliegen eines Vorteils nicht entgegen, wenn der Berechtigte die Nutzung des herrschenden Grundstücks einem Dritten überlässt, etwa durch Vermietung oder Verpachtung, da nicht entscheidend ist, dass die Benutzung für den berechtigten Eigentümer selbst vorteilhaft ist (Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 6; MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1019 Rn. 4; OLG Nürnberg, Urteil vom 26. Oktober 2012, 2 U 50/11, MDR 2013, 513).

23
bb) In Fällen wie dem vorliegenden, in denen die Grunddienstbarkeit einem Gewerbebetrieb dienen soll, wird verbreitet als Voraussetzung verlangt, dass das herrschende Grundstück für dieses Gewerbe besonders eingerichtet ist (oder zumindest eingerichtet werden soll) und diese Einrichtung auf Dauer eine Gewähr für die Beibehaltung des Betriebs bildet (vgl. Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 12; MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1019 Rn. 5; OLG München, Urteil vom 28. Juni 1983, 25 U 5210/82, MDR 1983, 934; OLG München, Beschluss vom 28. Oktober 2011 − 34 Wx 19/11, NJOZ 2012, 1061 (1062)). Dies gilt sowohl für Benutzungs- als auch für Unterlassungsdienstbarkeiten, also auch für Wettbewerbsbeschränkungen der vorliegenden Art (MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1019 Rn. 5). Bei einem Verbot zum Schutz des Gewerbes ist demnach für die Ausgestaltung als Grunddienstbarkeit erforderlich, dass das herrschende Grundstück z B. mit einer entsprechenden Produktionsstätte versehen ist, so dass die betriebliche Einrichtung dem herrschenden Grundstück als Eigenschaft mit gewisser Dauerhaftigkeit anhaftet und damit seinen Charakter prägt (Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 12; BeckOK BGB/Reischl, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 7; OLG München, Beschluss vom 28. Oktober 2011 – 34 Wx 19/11, NJOZ 2012, 1061 (1062)). Allgemeine betriebliche Einrichtungen wie Wandgestelle, Schaufenster und andere, die in der Nutzung indifferent bleiben, sollten danach nicht genügen (OLG München, Beschluss vom 28. Oktober 2011 − 34 Wx 19/11, NJOZ 2012, 1061 (1062); MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1019 Rn. 5; Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 12; vgl. auch BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 77, 77.1).

24
In der jüngeren Rechtsprechung und Literatur werden Zweifel an der Berechtigung dieses Erfordernisses geäußert und zumindest eine großzügigere Betrachtung favorisiert. Danach muss das Erfordernis in einem weiten Sinne ausgelegt werden, sodass ggf. technische und sonstige entwicklungsbedingte Veränderungen berücksichtigt werden können. Ausreichend als bleibende Einrichtung ist dann z.B. bereits die Erstellung eines Hauses in einer Art, die (nicht willkürlich) von vornherein auf den Betrieb eines gewerblichen Unternehmens von bestimmtem Zuschnitt ausgerichtet ist, als bleibende Einrichtung in jenem Sinne zu

gelten hat (BGH, Urteil vom 5. Oktober 1965 – V ZR 73/63, NJW 1965, 2340 (2341); zustimmend Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 12).

25
cc) In den 1980er-Jahren befand sich auf dem herrschenden Grundstück FlNr. eine Großbrauerei. Es waren damit Einrichtungen vorhanden, die das Grundstück als entsprechendes Gewerbegrundstück und Produktionsstandort insbesondere für Biere prägten. Für ein so ausgestattetes Grundstück bringt eine Dienstbarkeit, die auf anderen Flächen das Lagern, die Herstellung und den Vertrieb von Bier, alkoholfreien Erfrischungsgetränken und sonstigen Brauereierzeugnissen verbietet, einen Vorteil, weil sie Wettbewerbern dort vergleichbare Aktivitäten verwehrt und so zumindest mittelbar die Absatzchancen für die dort hergestellten Getränkeprodukte vergrößert.

26
dd) Keinen Erfolg hat die Überlegung der Kläger, die Verbotsdienstbarkeit bringe dem herrschenden Grundstück keinen Vorteil, weil das Herstellen, Lagern und Verkaufen von Getränken gerade verboten ist. Zwar wäre eine Bezugspflicht zugunsten der auf dem herrschenden Grundstück hergestellten Getränke günstiger für den Eigentümer dieses Grundstücks, doch lässt sich dies wegen des abschließenden Katalogs in § 1018 Var. 1-3 BGB, der dem Grundsatz „servitus in faciendo consistere nequit“ entspricht, über eine Dienstbarkeit nicht realisieren. Mittelbar ergibt sich aber sehr wohl ein Vorteil für das herrschende Grundstück, weil das Verbot dann, wenn der Eigentümer des dienenden Grundstücks (aus welchen Gründen auch immer) Getränke herstellen, lagern oder verkaufen will, darauf angewiesen ist, mit dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu kontrahieren und von ihm eine Zustimmung zu erlangen (oder von ihm die benötigten Getränke abzunehmen, was dann die entsprechende Zustimmung beinhaltet).

27
d) Die Grunddienstbarkeit ist auch nicht aufgrund des Zusammenhangs mit dem Getränkebezugsvertrag nichtig. In Konstellationen der vorliegenden Art sind Vereinbarungen über den Bierbezug von den Grunddienstbarkeiten, mit denen (u.a.) solche Bezugsverpflichtungen abgesichert werden sollen, rechtlich zu trennen.

28
aa) Bierlieferungsverträge können wegen Sittenwidrigkeit nichtig sein (§ 138 Abs. 1 BGB), wenn sie eine übermäßige und unbillige Beschränkung der wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit des Gastwirts bewirken. Hier wird eine Bindung auf 20 Jahre als äußerste Grenze des gerade noch Zulässigen angesehen, wenn darin die Verpflichtung zur Abnahme einer bestimmten Biersorte auf die Laufzeit eines von der Brauerei gewährten Darlehens o.Ä. abgestimmt ist (MüKoBGB/Armbrüster, 10. Aufl. 2025, BGB § 138 Rn. 119; vgl. BGH, Urteil vom 8. April 1988, V ZR 120/87, NJW 1988, 2362 (2362 f.); BGH, Urteil vom 29. Januar 1998, V ZR 310/86, NJW 1988, 2364 (2364)). Sofern die Bindung ausnahmsweise keine stärkere Abhängigkeit auslöst, sind daher auch Bindungsdauer von beträchtlich mehr als 20 Jahren tolerabel, während auch bei kürzeren die Gesamtwürdigung zum Verdikt der Sittenwidrigkeit führen kann (MüKoBGB/Armbrüster, 10. Aufl. 2025, BGB § 138 Rn. 119). Eine Unbedenklichkeit wird teilweise bei weniger als 15 Jahren angenommen (MüKoBGB/Armbrüster, 10. Aufl. 2025, BGB § 138 Rn. 119).

29
Der Senat geht zugunsten der Kläger davon aus, dass die genannten Grundsätze grundsätzlich auch in der vorliegenden Konstellation anwendbar sind. Zwar erwarb ihr Rechtsvorgänger ein bereits mit der Dienstbarkeit belastetes Grundstück. Die Begründung der Dienstbarkeit stand aber erkennbar im Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks an ihn und dem Abschluss des Bierlieferungsvertrags (vgl. BGH, Urteil vom 8. April 1988, V ZR 120/87, NJW 1988, 2362 (2363)).

30
bb) Wegen des Abstraktionsprinzips erfasst die Nichtigkeit eines überlangen Bierbezugsvertrages aber nicht auch die Grunddienstbarkeit, selbst wenn diese zur Absicherung des Bierbezugsvertrages gestellt wurde (BGH, Urteil vom 29. Januar 1998, V ZR 310/86, NJW 1988, 2364 (2364); MüKoBGB/Armbrüster, 10. Aufl. 2025, BGB § 138 Rn. 121; Böttcher, in: Lemke, Immobilienrecht, 2. Auflage 2016, § 1018 Rn. 40).

31
Dienstbarkeiten, nach denen der Berechtigte den Vertrieb von Getränken auf den belasteten Grundstücken untersagen kann, sind als unbefristete dingliche Rechte inhaltlich selbst dann zulässig, wenn sie dem

Zweck dienen sollten, damit eine Getränkebezugsverpflichtung zu erreichen oder abzusichern (BGH, Urteil vom 22. Januar 1992, VIII ZR 374/89, NJW-RR 1992, 593 (594); BGH, Urteil vom 3. Mai 1985, V ZR 55/84, NJW 1985, 2474 (2474); BGH, Urteil vom 29. Januar 1998, V ZR 310/86, NJW 1988, 2364 (2364); BGH, Urteil vom 8. April 1988, V ZR 120/87, NJW 1988, 2362 (2363)). Dies gilt grundsätzlich auch über die Dauer des Bierbezugsvertrags hinaus oder bei dessen Unwirksamkeit. Die durch eine solche Grunddienstbarkeit vermittelte, von der Bezugsverpflichtung unabhängige „faktische“ Bindung des Gastwirts und Grundstückseigentümers an den Dienstbarkeitsberechtigten ist die notwendige Folge des Abstraktionsprinzips, die der Verpflichtete, wenn dies gewollt ist, durch Vereinbarung einer Bedingung oder Befristung bei der Dienstbarkeitsbestellung vermeiden kann (BGH, Urteil vom 22. Januar 1992, VIII ZR 374/89, NJW-RR 1992, 593 (595)).

32
cc) Die Unwirksamkeit des Bierlieferungsvertrags kann daher lediglich zu schuldrechtlichen Löschungsansprüchen führen (MüKoBGB/Armbrüster, 10. Aufl. 2025, BGB § 138 Rn. 121), entweder in Gestalt eines schuldrechtlichen Rückgewähranspruchs aus der Sicherungsabrede oder in Gestalt eines bereicherungsrechtlichen Anspruchs unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgrundlosigkeit gem § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB oder Zweckverfehlung gem. § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB (zur grundsätzlichen Möglichkeit solcher Ansprüche vgl. BGH, Urteil vom 8. April 1988, V ZR 120/87, NJW 1988, 2362 (2363); BGH, Urteil vom 29. Januar 1998, V ZR 310/86, NJW 1988, 2364 (2365)). Diese würden aber nicht unmittelbar die Nichtigkeit des Grundbuchs bewirken, sondern nur Verpflichtungen der Person begründen, die Schuldnerin nach Maßgabe der jeweiligen Ansprüche ist.

33
e) Entgegen dem Vorbringen in der Berufungsbegründung ist auch das „Tiefgaragengrundstück“ mit dieser Dienstbarkeit belastet.

34
aa) Die Behauptung der Kläger, das Grundstück FlNr. habe im Zeitpunkt der Bestellung der Grunddienstbarkeit bereits bestanden, findet in den vorgelegten Grundbuchauszügen keine Stütze. Aus dem Grundbuchblatt Bl., auf welches die Kläger verweisen, ergibt sich gerade, dass das Grundstück FlNr. erst im Jahr 1987 gebildet wurde (Eintragungen in Sp. 5 bis 8 vom 22. Juli 1987), und zwar zu 25 qm aus FlNr., zu 350 qm und 17 qm aus dem auf Bl. gebuchten Grundstück und aus 122 qm aus dem auf den Blättern und gebuchten Grundstück (d.h. FlNr.). Das Tiefgaragengrundstück wurde daher zu einem Zeitpunkt neu gebildet, als die Grundstücke FlNr. und FlNr. bereits belastet waren. Es ist daher nicht so, dass bereits aufgrund des zeitlichen Ablaufs eine Mitbelastung dieses Grundstücks von vornherein ausscheidet.

35
bb) Maßgeblich ist damit, ob die Teilflächen, die im Zuge der Neubildung des Grundstücks FlNr. von den originär mit der Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücken FlNr. und FlNr. abgetrennt wurden, hierdurch die Belastung mit der Grunddienstbarkeit verloren haben.

36
(1) Bei einer realen Teilung des dienenden Grundstücks erlischt die Grunddienstbarkeit nach § 1026 BGB, wenn die Ausübung der Grunddienstbarkeit auf einen bestimmten Teil des belasteten Grundstücks beschränkt ist, für die abgetrennten Teilflächen, welche außerhalb des Bereichs der Ausübung liegen.

37
(2) Tatbestandliche Voraussetzung für die Anwendung der Norm ist eine (räumliche) Ausübungsbeschränkung (siehe nur Böttcher, in: Lemke, Immobilienrecht, 2. Auflage 2016, § 1026 Rn. 4).

38
Eine solche Beschränkung kann sich aus dem Inhalt der Grunddienstbarkeit (d.h. den tatsächlichen Gegebenheiten) ergeben, wenn diese nach ihrem Inhalt und nach der Zwecksetzung nur an einer bestimmten Stelle des Grundstücks ausgeübt werden kann, so etwa Berechtigungen zur Gewinnung von Wasser oder Kies (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1026 Rn. 25 f.; MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1026 Rn. 3; BeckOK BGB/Reischl, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 1026 Rn. 3; Staudinger/Weber (2017) § 1026 Rn. 96). Dies ist insbesondere, aber nicht nur der Fall, wenn die Ausübung der Grunddienstbarkeit an einer anderen als der bisherigen Stelle unmöglich ist (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1026 Rn. 29). Ferner

kann die Ausübungsstelle aus rechtlichen Gründen beschränkt sein, etwa infolge einer (ausdrücklichen oder mittelbaren) verbindlichen rechtsgeschäftlichen Festlegung durch die Parteien. (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1026 Rn. 28).

39
An den Nachweis des Erlöschens infolge realer Teilung sind strenge Anforderungen zu stellen (MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1026 Rn. 3; BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1026 Rn. 47); die Beweislast liegt beim Eigentümer des belasteten Grundstücks (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1026 Rn. 47; BeckOK BGB/Reischl, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 1026 Rn. 5). So greift § 1026 BGB nicht ein, wenn über eine Trassenführung keine Vereinbarung besteht, mag eine Verlegung der Gleise auch unwahrscheinlich sein, oder wenn die Ausübung eines Bodenentnahme- oder Weiderechts auf einen Teil des Grundstücks beschränkt ist, an sich aber an jeder beliebigen anderen Stelle möglich wäre, selbst wenn der Ausübung an bestimmten Stellen gegenwärtig noch Hindernisse – etwa Waldbestand oder Bebauungen – entgegenstehen (MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1026 Rn. 3).

40
Zu beachten ist zudem, dass die Ausübungsstelle vollständig außerhalb eines oder mehrerer der neu gebildeten Grundstücke liegen muss, damit es zu der in § 1026 BGB vorgesehenen Rechtsfolge kommt (BeckOK BGB/Reischl, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 1026 Rn. 5).

41
(3) Die Kläger haben nicht in der erforderlichen Weise dargelegt und bewiesen, dass die Voraussetzungen für ein Erlöschen infolge realer Teilung gegeben sind, insbesondere, eine räumliche Beschränkung der Ausübung gegeben ist.

42
(a) Zwar wird man auch bei Verbotsdienstbarkeiten i.S.v. § 1018 Var. 2 BGB wie der vorliegenden die Möglichkeit eines räumlich begrenzten Ausübungsbereichs i.w.S. grundsätzlich bejahen können, mag eine solche auch nicht „ausgeübt“ i.e.S. werden. So wird bei einem Verbot der Bebauung oder von Fenstern nur der Teilbereich des Grundstücks betroffen sein, der in gewisser Nähe zum herrschenden Grundstück liegt, sodass bei einer Abtrennung entfernter Grundstücksteile diese Flächen frei werden (vgl. die Beispiele bei MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1026 Rn. 3; Staudinger/Weber (2017) § 1026 Rn. 9; Böttcher, in: Lemke, Immobilienrecht, 2. Auflage 2016, § 1026 Rn. 4).

43
(b) Die Kläger unterstellen bei ihrer Argumentation offenbar, dass sich das Verbot der Herstellung, des Lagers und des Verkaufs von Getränken nur auf die als Gastwirtschaft genutzten Räume erstrecke, nicht auf andere Grundstücksteile und -bereiche. Eine Beschränkung der Zweckgewichtung einer zugunsten einer Brauerei bestellten und das Verbot der Herstellung, der Lagerung des Verkaufs von Bier und alkoholfreien Getränken beinhaltenden Grunddienstbarkeit auf Flächen, auf denen eine Gaststätte betrieben wird, ist jedoch nicht zwangsläufig anzunehmen.

44
(c) Das Vorliegen einer Ausübungsbeschränkung stellt jedenfalls nicht den zu vermutenden Regelfall dar.

45
(d) Vorliegend lassen sich auch keine hinreichenden konkreten Anhaltspunkte für eine solche Beschränkung finden.

46
Die Eintragungsbewilligung enthält keine (rechtsgeschäftliche) Beschränkung des von dem Verbot erfassten Bereichs auf einzelne Räume oder Flächen der darin genannten Grundstücke.

47
Eine Beschränkung aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse ist ebenfalls nicht anzunehmen. Sie ergibt sich insbesondere nicht aus der Natur der Sache, weil die Grunddienstbarkeit nach ihrer Art und Inhalt bestimmte Gegebenheiten oder Einrichtungen voraussetzen würde, die nur an bestimmten Stellen des Grundstücks vorhanden sind. Die geschuldete Unterlassung des Herstellens, Lagers und Vertriebs von Bier und anderen Getränken und Erzeugnissen kann vielmehr überall auf dem Grundstück erfolgen und bringt dort einen Gewissen Vorteil für das herrschende Grundstück.

48
Der Senat gibt den Klägern zu, dass ein Verbot eines Getränkeausschanks dann größere Bedeutung und Sinn ergeben mag, wenn es Räumlichkeiten betrifft, die für den Betrieb einer Gaststätte eingerichtet sind. Auch hieraus folgt jedoch vorliegend nichts Günstiges für die Kläger. Betroffen von dem von der Grunddienstbarkeit vermittelten Verbot ist die gewerbliche Herstellung, Lagerung und Verkauf von Getränken. Die Herstellung und die Lagerung setzen eine Gelegenheit zum Ausschank wie in einer Gaststätte überhaupt nicht voraus. Auch der Verkauf von Getränken kann unabhängig hiervon erfolgen, z.B. in einem Getränkemarkt oder einer Flaschenhandlung. Aus diesen Überlegungen ist es nicht so, dass das Verbot des Herstellers, des Lagers und des Ausschanks von Getränken nur für Räume Sinn macht, die bereits als Gaststätte genutzt werden.

49
Im Übrigen könnte ein Interesse des Berechtigten an einem Verbot, welches dann weiter den Schluss auf eine tatsächliche Ausübungsbeschränkung erlauben könnte, deshalb nicht verneint werden, weil stets Umbauten und Nutzungsänderungen denkbar sind. Eine Dienstbarkeit mit dem Ziel, Konkurrenz zu verhindern, ist auch dann sinnvoll.

50
Der Senat muss nicht weiter erörtern, ob anderes gelten würde, wenn die Grunddienstbarkeit ausschließlich dem Zweck dienen würde, den Getränkebezug bei der Brauerei, der damals das herrschende Grundstück gehörte, während der Laufzeit eines entsprechenden Bierbezugsvertrags sicherzustellen. Das Landgericht spricht insoweit an einer Stelle von einem Charakter als Sicherungsdienstbarkeit. Im weiteren Verlauf der Entscheidungsgründe stellt es aber heraus, dass die Dienstbarkeit auch schlicht dem Schutz vor Konkurrenz dienen solle. Selbst wenn man daher in der Aussage, es liege eine Sicherungsdienstbarkeit vor, eine Feststellung erblicken würde, wäre diese für den Senat nicht bindend, weil die Ausführungen in den Urteilsgründen insoweit widersprüchlich sind. In der Sache ist entscheidend, dass die Vereinbarung vom Januar 1980 ausdrücklich vorsieht, dass die Dienstbarkeit auch bei Unwirksamkeit oder nach Auslaufen des Bierbezugsverhältnisses zu dulden ist. Diese Regelung spricht gerade dagegen, dass sich der Zweck in der Sicherung des Bierbezugs erschöpfen sollte, und dafür, dass auch abstrakt Verhinderung von Konkurrenz bezweckt war. Letzterer Zweck betrifft aber jegliche Grundstücksflächen.

51
(e) Die von den Ursprungsgrundstücken FlNr. und abgetrennten Grundstücksteile wurden daher nicht von der Belastung frei.

52
cc) Die anschließende Bildung des Grundstücks FlNr. aus Teilen belasteter Grundstücke und Teilen eines unbelasteten Grundstücks ließ die Belastungen ebenfalls unberührt.

53
(1) Die Bildung des Grundstücks erfolgte ausweislich des Grundbuchs in Form der Vereinigung i.S.v. § 890 Abs. 1 BGB. Die Vereinigung beendet die rechtliche Selbständigkeit der beteiligten Grundstücke, welche zu nicht wesentlichen Bestandteilen des neuen, einheitlichen Grundstücks werden (MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl. 2023, BGB § 890 Rn. 13). An den Einzelgrundstücken bestehende Belastungen bleiben grundsätzlich getrennt bestehen, erstrecken sich also nicht auf die anderen verbundenen Bestandteile (BeckOGK/Hertel, 1.12.2024, BGB § 890 Rn. 70; Lemke, in: Lemke, Immobilienrecht, 2. Auflage 2016, § 890 Rn. 10). Dies gilt insbesondere dann, wenn es nicht zu einer katastermäßigen Verschmelzung gekommen ist und daher durch einen Vergleich der Flurstücksnummern und dem Verweis im Bestandsverzeichnis weiterhin aus dem Grundbuch feststellen lässt, auf welcher Bodenfläche das Grundpfandrecht lastet (BGH, Beschluss vom 24. November 2005 – V ZB 23/05, NJW 2006, 1000, Rn. 17). Die Belastungen bestehen aber auch dann getrennt fort, wenn der belastete Grundstücksteil nach einer Verschmelzung (vgl. Schöner/Stöber, Rn. 596) zwar nicht mehr als Flurstück existiert, seine Benennung und Feststellung aber anhand der alten Grundbuchbezeichnung, mit der zugleich auf die katastermäßige Vermessung des alten Flurstücks Bezug genommen wird, noch möglich ist; die Einzelbelastung des Grundstücksteils ist dann weiterhin aus dem Grundbuch ersichtlich (BGH, Beschluss vom 24. November 2005 – V ZB 23/05, NJW 2006, 1000, Rn. 1; OLG Karlsruhe, Urteil vom 3. Februar 2010, 6 U 34/08, BeckRS 2010, 3975; MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl. 2023, BGB § 890 Rn. 13).

54

(2) Vorliegend kam es zu einer solchen katastermäßigen Verschmelzung. Ob die Voraussetzungen für ein getrenntes Fortbestehen gegeben sind, weil sich die maßgeblichen Umstände weiter aus dem Grundbuch und den Veränderungsnachweis nachvollziehen lassen, kann dahinstehen:

55
(a) Fehlt es an diesem Erfordernis, erstreckte sich die Belastung auf die gesamte Grundstücksfläche, also auch auf die hinzuvereinigten, bislang unbelasteten Teilflächen. Das Grundbuch ist dann richtig.

56
(b) Ist die Nachvollziehbarkeit gegeben, blieben nur die vormals belasteten Teilflächen weiter belastet, ohne dass sich die Dienstbarkeit auf die anderen erstreckte. Das Grundbuch ist gleichwohl nicht unrichtig. Auch in Fällen, in denen sich der räumliche Ausübungsbereich einer Dienstbarkeit auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränkt, kann nur das Grundstück insgesamt Gegenstand der Belastung sein. Eine räumliche Teilbelastung eines Grundstücks im grundbuchrechtlichen Sinn gibt es grundsätzlich nicht (vgl. Böttcher, in: Lemke, Immobilienrecht, 2. Auflage 2016, § 1018 Rn. 54 ff.). Dies bedeutet, dass es dafür, dass das Grundbuch die Rechtslage zutreffend wiedergibt, genügt, dass zumindest einzelne Teilflächen des gebildeten Grundstücks FlNr. von der eingetragenen Dienstbarkeit betroffen sind.

57
dd) Der spezifisch das Grundstück FlNr. betreffende Berufungsangriff bleibt damit ohne Erfolg.

58
f) Als erfolglos erweist sich auch der Berufungsangriff, die Garküchenwirtschaftsgerechtigkeit könne nicht wirksam mit der Grunddienstbarkeit belastet worden sein, weil sie mit dem in der Grunddienstbarkeit enthaltenen Verbot vollständig entwertet werde.

59
aa) Die Berufung setzt sich bereits nicht mit der überzeugenden Argumentation des Landgerichts auseinander, der Betrieb einer Garküche setze nicht – den für eine Gaststätte typischen – Ausschank und Verkauf von Getränken voraus. Sie bestätigt diese Annahme, in dem sie ausführt, eine Garküche stelle eine einfache Speisegaststätte dar, in der öffentlich Speisen gekocht und zum sofortigen Verzehr abgegeben werden.

60
bb) Entscheidend ist aber, dass die Dienstbarkeit auf der Garküchenwirtschaftsgerechtigkeit selbst nicht lastet.

61
Sowohl für das zwischenzeitlich geschlossene Grundbuchblatt als auch das nunmehr gültige Blatt ergibt sich aus Abt. II, dass die verfahrensgegenständliche Gewerbebetriebsbeschränkung nur auf den in Lfd. Nr. 1 und 3 bzw. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis vorgetragenen Grundstück – Gebäude- und Freifläche 26 zu 102 qm – lastet; die reale Garküchenwirtschaftsgerechtigkeit ist aber dort jeweils unter Lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis aufgeführt. Diese ist somit nicht unmittelbar Belastungsgegenstand, sodass sich die aufgeworfene Rechtsfrage nicht stellt: Liegt eine selbstständige Realgerechtigkeit vor, ist diese nicht belastet; liegt eine unselbstständige Realgerechtigkeit vor, bildet diese eine Einheit mit dem belasteten Grundstück, so dass von einer vollständigen Entleerung des Belastungsgegenstands nicht die Rede sein kann.

62
Die Bewilligungsurkunde vom 21. Januar 1980, die insoweit auch diese Garküchenwirtschaftsgerechtigkeit erwähnt, mag zwar so verstanden werden können, dass auch die Belastung der Garküchengerechtigkeit gewollt war, doch wurde dies nie grundbuchrechtlich umgesetzt, sodass das entsprechende Recht wegen § 873 Abs. 1 BGB nicht entstanden ist.

63
cc) Die Klageanträge, die die begehrte Feststellung bzw. Verurteilung auch hinsichtlich der realen Garküchenwirtschaftsgerechtigkeit begehren, erweisen sich insoweit als von vornherein unbegründet.

64
g) Auch im Übrigen ist nicht erkennbar, dass sich aus der Garküchenwirtschaftsgerechtigkeit die Unwirksamkeit der Belastung des Grundstücks FlNr. ergeben würde.

65
Dies folgt insbesondere nicht aus der vom Landgericht thematisierten Aussage in der Kommentarliteratur, eine selbstständige Gerechtigkeit i.S.v. Art. 74 EGBGB und eine inhaltsgleiche Grunddienstbarkeit schlössen sich gegenseitig aus (Staudinger/Weber (2017), Vorbemerkungen zu §§ 1018-1029 Rn. 10; BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1018 Rn. 85; Otto, in: Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, NK-BGB, 5. Auflage 2022, § 1018 Rn. 14).

66
Die Aussage bezieht sich bereits lediglich auf selbstständige Gerechtigkeiten, nicht aber auf unselbstständige Realgerechtigkeiten. Vorliegend dürfte aufgrund des Grundbuchinhalts eine unselbstständige Realgerechtigkeit gegeben sein.

67
Jedenfalls meint der zitierte Satz, dass insoweit, als bestimmte Rechte durch selbstständige Gerechtigkeiten begründet bzw. eingeräumt werden können, eine Begründung durch eine Grunddienstbarkeit ausscheidet. Dies folgt schon aus dem Adjektiv „inhaltsgleich“ bei der vom Landgericht angelegten Bedeutung müsste es „inhaltlich konträr“ heißen. Zudem beziehen sich sämtliche Literaturstellen entweder aufeinander oder auf die entsprechende Aussage in einem Aufsatz (Reimann, MittBayNot 1977, 179), der davon handelt, ob ein Fischereirecht durch eine Dienstbarkeit begründet werden kann. Der Autor vertritt dort die Auffassung, dass eine Dienstbarkeit nicht gestellt werden kann, soweit sie dieselben Rechtsfolgen hätte.

68
Im Übrigen ist nicht ersichtlich, wie eine (durch die Realgerechtigkeit vermittelte) Berechtigung, ein bestimmtes Gewerbe – als Ausnahme zu einem allgemeinen gewerberechtlichen Verbot oder Vorbehalt – überhaupt zu betreiben, einer privatrechtlichen Verbotsdienstbarkeit entgegenstehen könnte.

69
3. Die Dienstbarkeit ist auch in der Folgezeit nicht an dem 767/1.000- Miteigentumsanteil am Grundstück Fl-Nr., welcher ausschließlich Wohnungen betrifft, erloschen. Die Entscheidung des Landgerichts ist insoweit nicht so beanstanden; die obigen Überlegungen gelten insoweit entsprechend.

70
a) Die Aufteilung des Grundstücks 28, FlNr., in zwei Wohnungs-/Teileigentumseinheilten – einen 233/1.000-Miteigentumsanteil, mit dem das Sondereigentum an der Gaststätte im Erdgeschoss verbunden ist (Grundbuch Bl., Anlage K17) und einen 767/1.000-Miteigentumsanteil, mit dem das Sondereigentum an den Wohnungen in den 3 Obergeschossen verbunden ist (Grundbuch Bl., Anlage K2) – erfolgte im Jahr 1981 und damit nach der Belastung des Grundstücks FlNr. .

71
b) Die Anwendung von § 1026 BGB auf diesen Vorgang scheidet entgegen der Berufungserwiderung nicht schon von vornherein aus.

72
§ 1026 BGB setzt grundsätzlich eine reale Teilung des Grundstücks voraus, so dass eine sog. ideelle Teilung in Bruchteilseigentum an sich nicht erfasst wird. Anderes gilt aber hach h.M., wenn das Grundstück in Wohnungs- oder Teileigentum i.S.v. §§ 3, 8 WEG geteilt wird (OLG Hamm, Beschluss vom 8. Mai 2000 – 15 W 103/00, NJW-RR 2000, 1403 (1404); BayObLG, Beschluss vom 15. März 1957 – 2 Z 226-231/56, NJW 1957, 1840 (1841 f.), je zu Wohnungsrechten i.S.v. § 1090 BGB; BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1026 Rn. 17; Staudinger/Weber (2017) § 1026 Rn. 9; Böttcher, in: Lemke, Immobilienrecht, 2. Auflage 2016, § 1026 Rn. 7; a.A. ohne weitere Begründung BeckOK BGB/Reischl, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 1026 Rn. 2). Eine Anwendung von § 1026 BGB ist danach jedenfalls nach h.M. nicht von vornherein ausgeschlossen.

73
c) Die Kläger können aber aus den oben genannten Gründen auch mit diesem Berufungsangriff nicht durchdringen. Auch wenn man die (unstreitig gebliebene) Klarstellung der Berufungsbegründung einbezieht, dass die Wohnungen tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden, dies schon immer der Fall war und sie einen gesonderten Eingang zur Straße hin besitzen, liegen die Voraussetzungen für den Eintritt der in §

1026 BGB genannten Rechtsfolge nicht vor. Es ist nicht dargetan, dass die Dienstbarkeit einen räumlich begrenzten Ausübungsbereich aufweist und sich dieser nur auf die Gaststättenräume erstreckt.

74
Insoweit ist auch bei der Aufteilung eines Grundstücks in Sondereigentumseinheiten sorgfältig zu prüfen ist, ob die nach §§ 3, 8 WEG abgeteilten Grundstücksteile außerhalb des Ausübungsbereichs liegen (Staudinger/Weber (2017) § 1026 Rn. 9). Damit die Dienstbarkeit an einzelnen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten erlischt, muss ihr Ausübungsbereich durch den Nutzungsumfang eines mit einer Sondereigentumseinheit verbundenen Sondernutzungsrechts abgedeckt sein (Staudinger/Weber (2017) § 1026 Rn. 9; OLG Hamm, Beschluss vom 8. Mai 2000 – 15 W 103/00, NJW-RR 2000, 1403 (1404)). Geht der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit über einzelne Sondereigentumsbereiche hinaus, muss notwendig das gesamte Grundstück mit dem Wohnungsrecht belastet bleiben (Staudinger/Weber (2017) § 1026 Rn. 9 m.w.N.; OLG Hamm, Beschluss vom 8. Mai 2000 – 15 W 103/00, NJW-RR 2000, 1403 (1404)). Besteht eine Dienstbarkeit nicht nur aus einem Nutzungsinhalt (Gestattungsteil), sondern auch aus einem Verbotsteil (zB bei einer Tankstellendienstbarkeit), so greift § 1026 nur ein, wenn sich auch der Verbotsteil nur auf den abzutrennenden räumlichen Teilbereich des dienenden Grundstücks bezieht (Staudinger/Weber (2017) § 1026 Rn. 9).

75
Der für ein Freiwerden erforderliche rechtsgeschäftliche Wille zur Beschränkung des Ausübungsbereichs oder eine entsprechende Vorgabe aufgrund des Rechtsinhalts lassen sich wiederum nicht feststellen.

76
d) Daher ist mangels gegenteiliger Anhaltspunkte anzunehmen, dass das Verbot das gesamte Objekt betraf und somit auch die später dem 767/1.000-Miteigentumsanteil zugeordneten Wohnräume, die nicht als Gaststätte genutzt werden. Diese Räume wurden daher nicht durch die Abtrennung gem. § 1026 BGB frei.

77
4. Die Kläger dringen auch mit ihrem Vorbringen nicht durch, die Grunddienstbarkeiten seien erloschen, weil der Brauereibetrieb längere Zeit ruhte und der größte Teil der ursprünglich für die Großbrauerei genutzten Fläche nun mit Wohngebäuden bebaut ist und auf dem 840 qm großen Restgrundstück FlNr. nur noch ein geringfügiger Braubetrieb stattfindet.

78
a) Im Ausgangspunkt zutreffend machen die Kläger geltend, dass ein Wegfall des Vorteils zum Erlöschen der Grunddienstbarkeit führt.

79
aa) Aus dem Erfordernis eines Vorteils in § 1019 BGB folgt unmittelbar, dass die Grunddienstbarkeit nicht fortbestehen kann, wenn der Vorteil infolge Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der rechtlichen Grundlagen objektiv und endgültig nicht mehr besteht (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 65; Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 11; BeckOK BGB/Reischl, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 12; OLG Nürnberg, Urteil vom 26. Oktober 2012, 2 U 50/11, MDR 2013, 513; OLG München, Endurteil vom 18. Dezember 2019 – 7 U 898/19, NJW-RR 2020, 399 Rn. 49).

80
bb) Ein solcher Wegfall des Vorteils ist u.a. dann anzunehmen, wenn infolge einer tatsächlichen Veränderung die durch die Grunddienstbarkeit begünstigte Nutzung des herrschenden Grundstücks entfällt oder aufgegeben wird (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 66 f.; BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 67; Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 11; OLG München, Endurteil vom 18. Dezember 2019 – 7 U 898/19, NJW-RR 2020, 399 Rn. 36; OLG München, Endurteil vom 18. Dezember 2019 – 7 U 898/19, NJW-RR 2020, 399 Rn. 49; Böttcher, in: Lemke, Immobilienrecht, 2. Auflage 2016, § 1019 Rn. 6). Ebenso wie bei der Feststellung des Bestehens eines Vorteils kommt es hierbei auf eine normative Betrachtung unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung an (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 65).

81
Ausgangspunkt für die Feststellung, ob der mit der Grunddienstbarkeit erstrebte Vorteil weggefallen ist, muss sein, welchen Vorteil für das herrschende Grundstück die Grunddienstbarkeit bewirken soll, d.h. die Ermittlung des Inhalts des Vorteils (BeckOK BGB/Reischl, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 12; OLG

München, Endurteil vom 18. Dezember 2019 – 7 U 898/19, NJW-RR 2020, 399 Rn. 38). Das Erfordernis des Vorteils soll sicherstellen, dass die Belastung des dienenden Grundstücks nicht über das zum Vorteil gebotene Maß ausgedehnt wird und die Belastung auch nur so lange andauert, wie dies für das herrschende Grundstück von Nutzen ist; hierbei ist der von den Parteien verfolgte Zweck ein wichtiger Anhaltspunkt für die Frage, ob ein Vorteil (noch) vorliegt (OLG München, Endurteil vom 18. Dezember 2019 – 7 U 898/19, NJW-RR 2020, 399 Rn. 39). Die tatsächlichen, wirtschaftlichen, rechtlichen, technischen oder sonstigen Veränderungen dürfen nicht dazu führen, dass ein ursprünglich bestehender Vorteil praktisch ausgetauscht und durch einen anderen Vorteil ersetzt wird. Die Grunddienstbarkeit erhielte dadurch nämlich einen anderen Charakter und würde sich ihrem Inhalt nach völlig verändern (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 62).

82
In welchem Umfang der Vorteil Wandlungen unterworfen sein kann und sich daher verändern kann, ist im Einzelnen umstritten. Hier wird (wie es z.B. dann anerkannt ist, wenn statt des ursprünglich vorhandenen Einfamilienhauses auf dem herrschenden Grundstück ein Mehrfamilienhaus errichtet wird und deshalb der Zu- und Abgangsverkehr über ein Wegerecht vervielfacht) oftmals darauf abgestellt, ob sich die Veränderungen noch in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Benutzung des herrschenden Grundstücks halten („qualitative Betrachtung“) und nicht willkürlich herbeigeführt wurden. Andere stellen darauf ab, ob sich aus einer Veränderung, insbesondere einer Steigerung des Umfangs und der Intensität der Inanspruchnahme Nachteile für das dienende Grundstück ergeben („quantitative Betrachtung“, Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 8).

83
cc) Weil nur ein endgültiger Wegfall des Vorteils zum Erlöschen der Dienstbarkeiten führt, löst ein bloß vorübergehender Wegfall diese Rechtsfolge nicht aus. Unschädlich ist daher, wenn der Betrieb auf dem herrschenden Grundstück zeitweilig bei Abbruch- oder Umbauarbeiten eingestellt wird (Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 8 m.w.N.).

84
dd) Eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt eines Getränkeausschank- und Vertriebsverbots erlischt deshalb, wenn der Brauereibetrieb auf dem herrschenden Grundstück endgültig eingestellt worden ist (BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 74; Staudinger/Weber (2017) BGB § 1019 Rn. 11). Selbst wenn sich dort noch ein Handelsunternehmen für Getränke befindet, fehlt der Vorteil, weil ein solches Unternehmen quasi überall betrieben werden kann und der Vorteil, den Bezug anderer Getränke zu verhindern, sich dann als ein wesentlich persönlicher, von der Grundstücksnutzung als solcher gelöster Wettbewerbsvorteil darstellt, der die Aufrechterhaltung einer Grunddienstbarkeit nicht rechtfertigen kann (OLG München, Urteil vom 28. Juni 1983, 25 U 5210/82, MDR 1983, 934 m.w.N.).

85
ee) Die Darlegungs- und Beweislast für den dauerhaften Wegfall des Vorteils trägt der Eigentümer des dienenden Grundstücks (OLG München, Endurteil vom 18. Dezember 2019 – 7 U 898/19, NJW-RR 2020, 399 Rn. 37; OLG Nürnberg, Urteil vom 26. Oktober 2012, 2 U 50/11, MDR 2013, 513; BeckOGK/Kazele, 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 92; BeckOK BGB/Reischl, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 1019 Rn. 14).

86
b) Einen Vorteilswegfall aufgrund der Unterbrechung des Brauereibetriebs während der Phase der Umstrukturierung des Areals von 2008, als die Verlegung des Braubetriebs auf ein anderes Areal abgeschlossen war (vgl. OLG Nürnberg, Urteil vom 26. Oktober 2012, 2 U 50/11, MDR 2013, 513), bis zur Wiederaufnahme des Baubetriebs auf dem Grundstück FlNr. im Jahre 2018 (so die Kläger; nach Vorbringen der Beklagten: 2017) hat das Landgericht zutreffend verneint.

87
aa) Verändern sich die tatsächlichen Verhältnisse, kann von einem Erlöschen der Dienstbarkeit infolge Vorteilswegfalls nur dann gesprochen werden, wenn bei normalem und regelmäßigem Verlauf der Dinge praktisch ausgeschlossen erscheint, dass die Situation, bei der sich ein Vorteil für das herrschende Grundstück ergibt, je wieder eintritt oder hergestellt wird (vgl. BGH, Urteil vom 15. Januar 1999 – V ZR 163/96, VIZ 1999, 226 (226 f.); OLG Düsseldorf, Urteil vom 21. Dezember 1994 – 9 U 115/94, BeckRS 1995, 936, Rn. 21; ferner Böttcher, in: Lemke, Immobilienrecht, 2. Auflage 2016, § 1019 Rn. 6).

88
bb) Soweit die Kläger lediglich geltend machen, es sei in dieser Zeit auf dem herrschenden Grundstück nicht Bier gebraut worden, ist dies bereits ohne unmittelbare Relevanz, weil es primär darauf ankommt, ob das Grundstück mit entsprechenden Einrichtungen versehen ist. Sind entsprechende Einrichtungen vorhanden, ist eine Wiederaufnahme der Tätigkeit typischerweise kurzfristig möglich und verliert das Grundstück nicht sein Gepräge. Selbst wenn man zugunsten der Kläger unterstellt oder ihren Vortrag dahingehend auslegt, dass ein Braubetrieb in dieser Zeit aufgrund von Veränderungen an den Einrichtungs-/Ausstattungsgegenständen nicht möglich war, ergibt sich jedoch nichts Günstiges für sie:

89
cc) Die Zwischenzeit betrug zwar vorliegend mehrere Jahre. Derartige Zeitspannen sind aber bei Projekten dieser Größenordnung nicht ungewöhnlich. Da der Wegfall endgültig sein muss, bedurfte es laufend einer Prognose, ob es zu einer Wiederaufnahme der Brautätigkeit, jedenfalls auf einer Teilfläche, kommen werde. Umstände, die dafür sprechen, dass diese – insbesondere in der Zeit nach 2012 – negativ ausfiel, sind nicht aufgezeigt oder erkennbar. Für eine Fortsetzung bzw. Wiederaufnahme sprach vielmehr, dass sowohl der Grundstückseigentümerin als auch der pachtenden Brauerei bewusst war, dass bei einer vollständigen Aufgabe des Brauereibetriebs die Grunddienstbarkeiten, die einen erheblichen Vermögenswert darstellten, erlöschen werden (vgl. die Ausführungen im Urteil des OLG Nürnberg vom 26. Oktober 2012, 2 U 50/11, MDR 2013, 513). Das Malz- und das Sudhaus bildeten nach der Darstellung der Beklagten das ursprüngliche Kernstück der früheren Brauerei, so dass sich anbot, wenigstens diese in der ursprünglichen Eigenschaft und Zweckbestimmung zu erhalten. Zudem stehen die verbleibenden Gebäude auf dem Grundstück FlNr., das Sudhaus und das Malzlager, unter Denkmalschutz, so dass sich grundsätzlich andere Nutzungen als schwierig erweisen. Umgekehrt entspricht es der Lebenserfahrung, dass während gravierender Abbruch- und Umbaumaßnahmen auf den unmittelbar benachbarten Flächen ein geordneter Produktionsbetrieb nur unter erschwerten Bedingungen möglich gewesen wäre. Dasselbe gilt im Hinblick darauf, dass ein entsprechendes Betriebskonzept, wie das verbliebene Gebäude künftig und dauerhaft sinnvoll als Baustein innerhalb der Brauerei genutzt werden konnte, erst entwickelt und umgesetzt werden musste.

90
dd) Auf die (nicht unter Beweis gestellte) Behauptung der Beklagten, auch in der Umbauphase zwischen 2008 und 2013 hätten Tätigkeiten wie Abfüllen von Bieren in Fässern stattgefunden, kommt es somit nicht mehr entscheidend an.

91
c) Entscheidend ist somit, ob die aktuelle Ausstattung des Restgrundstücks FlNr. mit Brauereianlagen nach Art und Umfang geeignet ist, einen Vorteil für dieses Grundstück zu begründen, der im wesentlichen dem bei Begründung der Dienstbarkeiten im Jahr 1980 entspricht.

92
aa) Wie ausgeführt, ist nicht von unmittelbarer Relevanz, wie die Beklagte bzw. ihre Pächterin das Grundstück tatsächlich nutzt und welche Tätigkeiten dort stattfinden, sondern in erster Linie, ob entsprechende Einrichtungen vorhanden sind. Wiederum versteht der Senat aber den Vortrag der Parteien zu den ausgeübten Tätigkeiten dahingehend, dass die dazu erforderlichen Anlagen und Gerätschaften dort vorhanden sind und sich auch in einem Zustand befinden, der eine Produktion ohne weiteres ermöglicht.

93
bb) Nach vorläufiger Rechtsauffassung des Senats ist dafür, dass der Vorteil für das Restgrundstück FlNr. fortbesteht, nicht ausreichend, dass sich dort überhaupt Brauanlagen befinden, sondern weitergehend zu verlangen, dass diese Einrichtungen nach Art und Umfang erlauben, Bier in einem gewerblich sinnvollen Umfang herzustellen und die dafür wesentlichen Schritte vollständig durchzuführen.

94
Dieser Maßstab erscheint deshalb sachgerecht, weil, wie dargestellt, der ursprünglich vorhandene Vorteil als solcher – wenn auch mit gewissen Einschränkungen oder Modifikationen – noch fortbestehen muss. Man wird daher einerseits nicht verlangen können, dass aufgrund der Größe und Ausstattung des Grundstücks dort noch weiter in industriellem Stil Bier gebraut werden kann. Der Übergang von der Produktion in Großmengen zum Brauen von Spezialsorten in geringeren Mengen ändert, solange dies der Getränkeherstellung zum Zweck des Absatzes solcher Getränke in gewerbetypischen Mengen dient, nichts

am grundsätzlichen Charakter als Brauereigrundstück (“qualitativ“). Der genannte Maßstab trägt dabei sowohl der Veränderung der Kundenwünsche (keine „Industrieware“) Rechnung als auch dem Umstand, dass nicht selten nicht mehr benötigte Gewerbeflächen in Innenstadtbereichen zu Wohnflächen umgewidmet werden. Solche Veränderungen halten sich damit noch im Rahmen dessen, womit grundsätzlich über lange Zeiträume zu rechnen ist. Sie belasten auch den Eigentümer des dienenden Grundstücks nicht über Gebühr, da hieraus keine Intensivierung der Nutzung seines Grundstücks (die es bei der vorliegenden Verbotsdienstbarkeit sowieso nicht gibt) oder des Verbots resultiert. Insoweit wird damit allen in der Literatur vertretenen Auffassungen zu den maßgeblichen Kriterien Rechnung getragen.

95
Andererseits darf der Umfang der Nutzung des Grundstücks zu dem gewerblichen Zweck, die mit den weiter vorhandenen Produktionsanlagen möglich ist, nicht so gering sein, dass von einer ernsthaften Nutzung als Produktionsstätte nicht mehr die Rede sein kann. Erlauben die Gerätschaften und Einrichtungen eine Bierproduktion, wie sie für den Betrieb einer gewerblichen Brauerei mindestens erforderlich ist, nicht, sondern lediglich die Herstellung von Bier in Kleinmengen oder zu Vorführzwecken, liegt ein qualitativer Wandel der Nutzung vor. Dies wird auch durch die Überlegung bestätigt, dass für eine Kleinbrauerei oder eine Vorführbrauerei eine Dienstbarkeit der vorliegenden Art von Anfang an keinen Vorteil gebracht hätte, weil eine nennenswerte Bierproduktion und absatz, die so vor Konkurrenz geschützt werden könnten, dann nicht stattfindet. Die Fortführung der Nutzung darf somit insbesondere nicht nur zu „Alibi-Zwecken“ betrieben werden und die vorhandene Ausstattung nicht lediglich eine solche Nutzung zulassen.

96
cc) Von einer Situation im letztgenannten Sinn kann der Senat aber aufgrund des Sach- und Streitstands nicht ausgehen.

97
(1) Die Kläger haben in erster Instanz lediglich vorgebracht, dass nahezu alle Brauereigebäude bis auf die, die sich auf dem Restgrundstück FlNr. befinden, abgerissen wurden und das dort vorhandene Gebäude unter Denkmalschutz steht. Sie haben ausgerechnet, dass sich die Fläche von zunächst insgesamt 49.320 qm bzw. 28.775 qm auf 840 qm reduziert hat, und behauptet, dass selbst hiervon ein Teil für die Brauerei genutzt würde und sich auf dem anderen Teil des Grundstücks () ein größeres Café befinde. Die verbliebene Fläche sei somit nochmals deutlich geringer als die Restfläche von 2.724 qm, von der das Oberlandesgericht in der Entscheidung vom Oktober 2012 ausgegangen ist. Sie tragen weiter vor, dass an der neuen Produktionsstätte der GmbH & Co. KG an der Stadtgrenze jährlich 20.000 hl Bier produziert werde und damit ein Vielfaches dessen, was auf dem Grundstück FlNr. am gebraut werde.

98
(2) Es ist aber schon nicht ausdrücklich behauptet oder offenkundig, dass mit Brauereianlagen, die auf einer Fläche von 840 qm untergebracht werden können, die Produktion einer Menge von Bier, die einen gewerblichen Umfang einnimmt, nicht möglich wäre.

99
Davon, dass die als Brauerei genutzte Fläche lediglich die Hälfte der Fläche und somit nur 420 qm einnimmt, kann der Senat nicht ausgehen, weil die Beklagte die entsprechende Behauptung in der Berufungsbegründung mit dem wiederholten Hinweis, das Café befinde sich auf einem Nachbargrundstück, bestritten hat und die Kläger keinen Beweis für ihre Darstellung erbracht haben. Die entsprechende Passage in dem Zeitungsartikel vom 8. Januar 2025 besitzt nicht die erforderliche Überzeugungskraft, um die nach § 286 Abs. 1 ZPO erforderliche Gewissheit vermitteln zu können, weil solche Berichte regelmäßig nicht Wert auf eine korrekte Beschreibung der Katasterverhältnisse legen. Im Übrigen könnte es der Senat auch nicht sicher zugrunde legen, dass eine Fläche von 420 qm nicht ermöglicht, die für eine Brauerei erforderlichen Anlagen unterzubringen, zumal in Brauereien die vorhandenen Flächen auf mehreren Ebenen genutzt werden können. Insoweit dürfte auch allgemeinkundig sein, dass zahlreiche Kleinbrauereien in der fränkischen Schweiz trotz ihrer gewerblichen Betätigung keine erheblichen Flächen besitzen.

100
Erstinstanzlich haben die Kläger zwar Beweis für ihr Vorbringen angetreten, auf der Fläche von 840 qm befinde sich auch ein größeres Café. Dieses Vorbringen kann aber nicht als hinreichend substantiiert

angesehen werden, weil nicht konkret ausgeführt wird, welche Fläche damit gemeint ist. Selbst wenn man das Vorbringen zugunsten der Kläger dahin versteht, dass das Café eine Teilfläche von 225 qm – was immerhin eine Fläche von 15 × 15 m bedeuten würde – in Anspruch nimmt, bliebe für die Partei immer noch eine ganz erhebliche Fläche von über 600 qm. Wiederum ist nicht ersichtlich, dass dies nicht für eine gewerblich betriebene Brauerei ausreichen würde.

101
(3) Das Vorbringen, in dem „“ finde lediglich eine Schau- und Dokumentationsbrauerei statt, diese somit letztlich ein Museum sei, hat die Beklagte umfänglich und substantiiert damit bestritten, dass dort im Mehrschichtbetrieb Holzfassbiere hergestellt werden. Die Beklagte hat damit ein mögliches Vorbringen der Kläger, die Anlagen seien überhaupt nicht zum Brauen im gewerblichen Umfang geeignet, entsprechend in Abrede gestellt. Die Möglichkeit, Führungen zu buchen, bestehe zwar, steht aber nach Darstellung der Beklagten nicht im Vordergrund.

102
Beweis für ihre Darstellung haben die Kläger wiederum nicht angetreten.

103
(4) Auch das Vorbringen in der Berufungsbegründung der Kläger, die auf dem herrschenden Grundstück hergestellten Mengen an Rotbier könnten den Bedarf der Beklagten (richtig wohl: der) an Rotbier nicht decken, und die Auskunft der (im Schriftsatz fehlerhaft: der Beklagten) vom 13. Januar 2025, wonach das von der Klägerin zu 1) bezogene Rotbier im Brauhaus an der Stadtgrenze zwischen und gebraut wird, können dem Rechtsmittel nicht zum Erfolg verhelfen.

104
Die Beklagte hat hierauf erwidert, dass sich die Auskunft nicht auf das „Rotbier“ beziehe, sondern auf die preiswertere Biersorte „Rotes“. Auf dem Grundstück FlNr. würden verschiedene sog. Nürnberger Holzfassbiere gebraut, darunter das „Rotbier“; dieses werde im dortigen Sudhaus eingebaut, in offenen Bottichen untergärig vergoren, in Sedimentationstanks umgelagert und anschließend zur Reifung in 240 l fassende Holzfässer eingelagert. Während der Lagerung und Reifung werde das Bier durch die Brauer verkostet und würden die Fässer spundvoll gehalten, ferner würden dort die Holzfässer nach jeder Reifung händisch gereinigt und für die erneute Verwendung vorbereitet. Erst nach diesen Arbeitsschritten werde das Rotbier ins Stammhaus zur Weiterverarbeitung und Abfüllung verbracht; für spezielle Gaststätten werde das Bier am, d.h. auf dem Grundstück FlNr. in Ausschankfässer abgefüllt. Dies stellt substantiierten Vortrag dazu dar, dass ein Brauereibetrieb gewerblicher Art stattfindet, was logischerweise entsprechende Einrichtungen und Anlagen erfordert.

105
Die Behauptung der Kläger ist damit bestritten. Das angeführte Dokument ist nicht geeignet, dem Senat die Überzeugung von der Richtigkeit ihres Vortrags zu vermitteln, weil die substanziierte Darstellung der Beklagten den Aussagegehalt erschüttert.

106
Auf die Frage, ob die entsprechende Behauptung nicht bereits wegen § 531 Abs. 2 ZPO verspätet wäre, kommt es damit nicht mehr entscheidend an.

107
(5) Selbst wenn man die signifikante Reduzierung der Grundstücksfläche als Umstand heranziehen würde, der eine sekundäre Darlegungslast der Beklagten begründet, welche Einrichtungen dort noch vorhanden und welche Arbeitsschritte im Blauprozess dort möglich sind, wäre die Beklagte der daraus folgenden Obliegenheit nachgekommen. Sie hat, wie dargestellt, detailliert vorgebracht, welche Arbeitsschritte dort unternommen werden und wie die Räumlichkeiten genutzt werden.

108
d) Da somit anzunehmen ist, dass ein gewerblicher Brauereibetrieb möglich ist, schadet es nicht, dass die Beklagte die Brauereitätigkeit nicht selbst vornehmen, sondern das Grundstück an die GmbH & Co. KG verpachtet hat.

109

aa) Wie ausgeführt, kommt es darauf, ob und wie die vorhandenen Anlagen tatsächlich genutzt werden, nicht unmittelbar an. Eine dauerhafte Nichtbenutzung könnte allerdings wiederum bedeuten, dass der Charakter als Produktionsstätte verloren geht, zumal sich Anlagen zur Lebensmittelproduktion nach längerem Stillstand aus hygienischen Gründen nicht ohne erheblichen Aufwand reaktivieren lassen dürften. Von einer Nichtbenutzung kann vorliegend aber nicht ausgegangen werden:

110
bb) Wie ausgeführt, genügt für § 1019 BGB ein mittelbarer Vorteil und reicht daher aus, dass das Grundstück an einen Pächter o.Ä. überlassen wurde. Auch in einem solchen Fall ergibt sich für den Eigentümer des Grundstücks ein Mehrwert, weil er das Grundstück, Gebäude und Brauereianlagen nicht nur als solche, sondern zusammen mit einem entsprechenden Konkurrenzschutz und damit einer zumindest indirekten Abnahmeverpflichtung verpachten kann.

111
cc) Dieser Vorteil fehlt auch nicht deshalb, weil das Grundstück gerade an die GmbH & Co. KG verpachtet ist und der Bierbezugsvertrag zwischen der Klägerin zu 1) und dieser nur bis 2019 bzw. (nach Verlängerung) bis 2022 galt. Die Kläger leiten dies daraus her, dass die GmbH & Co. KG den Abschluss eines Bierbezugvertrags wegen Arglist oder selbst Widersprüchlichkeit nicht verlangen könnten. Da es darauf ankommt, ob der Vorteil objektiv und endgültig weggefallen ist, könnte es sich für den Fortbestand einer Dienstbarkeit von vornherein nicht nachteilig auswirken, wenn gewisse Hindernisse durch die Person eines Pächters begründet werden. Zum anderen gilt abermals, dass es sich für die GmbH & Co. KG als Pächterin und damit mittelbar für die Beklagte als Eigentümerin des herrschenden Grundstücks vorteilhaft auswirkt, wenn sie verhindern können, dass auf den dienenden Grundstücken Getränke hergestellt, gelagert oder verkauft werden. Sie können auf diese Weise ungeachtet des Umstands, ob noch andere, schuldrechtliche Verpflichtungen zwischen dem Eigentümer und/oder dem Pächter bestehen, eine Abnahme der Getränke von einer bestimmten Quelle erzwingen. Hierin liegt der maßgebliche Vorteil. Eine derartige faktische Bezugsverpflichtung des Gastwirts und Grundstückseigentümers an den Dienstbarkeitsberechtigten oder eine andere Person in dessen Lager ist die notwendige Folge des Abstraktionsprinzips und nicht illegitim (BGH, Urteil vom 3. Mai 1985, V ZR 55/84, NJW 1985, 2474 (2474); BGH, Urteil vom 22. Januar 1992, VIII ZR 374/89, NJW-RR 1992, 593 (595)).

112
e) Ohne Erfolg bleibt schließlich der Einwand der Kläger, der Vorteil für das herrschende Grundstück bestehe allenfalls noch im Hinblick auf Rotbier, sodass die Grunddienstbarkeit umfänglich auf solches beschränkt werden müsse.

113
Auch diese Argumentation berücksichtigt nicht den vereinbarten Inhalt der Dienstbarkeit. Danach ist das Herstellen, die Lagerung und der Vertrieb von allen Bieren und alkoholfreien Erfrischungsgetränken untersagt, unabhängig davon, wo sie produziert wurden. Eine entsprechende Beschränkung ergibt sich auch nicht mittelbar aus dem Erfordernis des Vorteils: auch dann, wenn nur bestimmte Biere und/oder Erfrischungsgetränke auf dem herrschenden Grundstück hergestellt werden, ist ein umfassendes Verbot vorteilhaft und sinnvoll, weil auch dies eine entsprechende Konkurrenz unterbindet und mittelbar zum Bezug der dort hergestellten Sorten zwingt. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass sich die auf dem herrschenden Grundstück befindlichen Anlagen nicht nur zur Herstellung von Rotbier eignen, sondern grundsätzlich zur Herstellung sämtlicher Biersorten.

114
f) Die Dienstbarkeiten sind daher nicht aufgrund der Veränderungen des herrschenden Grundstücks erloschen.

115
5. Den Klägern steht auch kein schuldrechtlicher Löschungsanspruch, wie sie ihn mit ihren Hilfsanträgen geltend machen, zu.

116
a) Aus dem Bierbezugsvertrag vom 8. April 2005, in dem sich die GmbH & Co. KG Brauereibetriebsgesellschaft verpflichtete, für die Löschung der Grunddienstbarkeit zu sorgen, können die Kläger keine Ansprüche gegen die Beklagte herleiten. Aufgrund der Relativität der Schuldverhältnisse war

lediglich die GmbH & Co. KG Brauereibetriebsgesellschaft an diese Vereinbarung gebunden und nur sie Verpflichtungen ausgesetzt. Die Beklagte ist weder mit dieser Gesellschaft identisch noch deren Gesamtrechtsnachfolgerin. Sie war vielmehr bereits zum damaligen Zeitpunkt personenverschiedene Eigentümerin des herrschenden Grundstücks.

117
Entsprechendes gilt für die Nachfolgevereinbarung vom 20. Dezember 2012, in der die Bezugsvereinbarung verlängert und die Zusage wiederholt wurde, für eine Löschung der Grunddienstbarkeit zu sorgen.

118
b) Ebenso können die Kläger aus dem behaupteten Charakter als Sicherungsdienstbarkeit und den entsprechenden Vereinbarungen vom Januar 1980 keinen relevanten Anspruch gegen die Beklagte herleiten.

119
aa) Die Beklagte ist nicht Schuldnerin etwaiger Ansprüche auf Rückgewähr aus der Vereinbarung vom Januar 1980.

120
Auch für eine Sicherungsabrede, wie sie nach Auffassung der Kläger in der Vereinbarung enthalten ist, gilt der Grundsatz der Relativität der Schuldverhältnisse. Verpflichtet wäre daher lediglich der andere Vertragspartner. Dies war die . Die Kläger zeigen nicht auf, dass die Beklagte durch die nachfolgenden Vorgänge in die Verpflichtung eingetreten oder diese auf sie übergegangen sei. Für die rechtsgeschäftliche Übertragung des Eigentums am herrschenden Grundstück von der GmbH & Co. KG Brauereibetriebsgesellschaft auf die Gesellschaft bürgerlichen Rechts scheidet dies sogar ersichtlich aus. Die Kläger tragen auch nicht vor, dass durch die Teilausgliederung des Immobilienbestands der auf die GmbH & Co. KG Brauereibetriebsgesellschaft die maßgeblichen Verpflichtungen auf die letztgenannte Gesellschaft übergegangen wären. Alleine die Kenntnis der Erwerber bzw. Übernehmer von entsprechenden Verpflichtungen begründet keine Haftung.

121
bb) Zu einem schuldrechtlichen Löschungsanspruch könnten grundsätzlich auch bereicherungsrechtliche Ansprüche wegen anfänglicher oder späterer Unwirksamkeit des gesicherten Grundverhältnisses führen (MüKoBGB/Armbrüster, 10. Aufl. 2025, BGB § 138 Rn. 121). Die Voraussetzungen hierfür liegen aber nach dem zugrundezulegenden Sachverhalt nicht vor:

122
(1) Die Verschaffung der Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Verpflichtungen aus dem Bierlieferungsvertrag stellt eine Leistung des Gastwirts als Sicherungsgeber an die Brauerei als Sicherungsnehmerin dar. Die Rückabwicklung im Fall einer Rechtsgrundlosigkeit (§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB) oder Zweckverfehlung (§ 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB) hat daher ausschließlich zwischen diesen Personen zu erfolgen. Partei des Bierlieferungsvertrags einschließlich der Abreden über die Bestellung/Duldung der Dienstbarkeit war, wie ausgeführt, neben dem Rechtsvorgänger der Kläger die, nicht die Beklagte. Eine Haftung der Beklagten ist wiederum nicht dargetan.

123
(2) Zudem kann der Senat bei der gegenwärtigen Vertragslage selbst für das Verhältnis zwischen Gastwirt und Brauerei nicht annehmen, dass dem Wirt ein Rückgewähranspruch unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgrundlosigkeit (§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB) oder Zweckverfehlung (§ 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB) für den Fall zustehen sollte, dass der Bierbezugsvertrag nicht zustande kommt oder endet (zur grundsätzliche Möglichkeit solche Ansprüche vgl. BGH, Urteil vom 8. April 1988, V ZR 120/87, NJW 1988, 2362 (2363); BGH, Urteil vom 29. Januar 1998, V ZR 310/86, NJW 1988, 2364 (2365)).

124
Ob und in welchen Fällen ein vertraglicher Rückgewähranspruch bestehen soll und welche Zwecke verfolgt wurden, richtet sich maßgeblich nach dem Inhalt der Vereinbarungen (siehe nur BGH, Urteil vom 8. April 1988, V ZR 120/87, NJW 1988, 2362 (2363); Böttcher, in: Lemke, Immobilienrecht, 2. Auflage 2016, § 1018 Rn. 43).

125

In der Vereinbarung vom 18. Januar 1980 ist ausdrücklich geregelt, dass sich der Käufer, somit Herr, zur Duldung der einzutragenden Dienstbarkeiten verpflichtet, auch wenn die übrigen Bestimmungen unwirksam sind oder außer Kraft treten. Damit wurde die Dienstbarkeit vom Bestand des Getränkelieferungsvertrags mit der Veräußererin ausdrücklich entkoppelt, also vereinbart bzw. klargestellt, dass die übernommene Dienstbarkeit nicht allein den Zweck hatte, die Pflichten aus einem laufenden Bierbezugsvertrag abzusichern (vgl. auch OLG Nürnberg, Urteil vom 26. Oktober 2012, 2 U 50/11, MDR 2013, 513). Vielmehr konnte der Erwerber nur ein so belastetes Grundstück erwerben, ohne dass ihm Ansprüche auf Befreiung zustehen sollten. Rechtlich bedeutete dies, dass Rückgewähransprüche auf vertraglicher oder bereicherungsrechtlicher Grundlage nicht bestehen sollten. Dies ließ sich insoweit rechtfertigen, als die als Verkäuferin und vormalige Betreiberin der auf dem herrschenden Grundstück gelegenen Brauerei ein Interesse daran hatte, dass auf dem von ihr veräußerten Grundstück mit der Traditionswirtschaft dauerhaft keine Getränke außer den von ihr hergestellten vertrieben werden. Das Landgericht hat daher zutreffend angenommen, die Grunddienstbarkeit diente auch der Verhinderung von Konkurrenz als solcher. Der Schutz vor Konkurrenz kann zulässiger Zweck einer Verbotsdienstbarkeit der vorliegenden Art sein (siehe nur BGH, Urteil vom 29. Januar 1998, V ZR 310/86, NJW 1988, 2364 (2365); BGH, Urteil vom 8. April 1988, V ZR 120/87, NJW 1988, 2362 (2363); BGH, Urteil vom 22. Januar 1992, VIII ZR 374/89, NJW-RR 1992, 593 (595)).

126
(3) Darauf, ob der Bierbezugsvertrag (in dem der Fortbestand der Grunddienstbarkeiten erwähnt ist) wegen Sittenwidrigkeit (§ 138 Abs. 1 BGB) nichtig war, kommt es somit nicht entscheidend an. Der Senat merkt daher lediglich an, dass bei der Berechnung der Laufzeit Verlängerungen, die aus Anlass des bevorstehenden Ablaufs erfolgten, nicht einzubeziehen sein dürften, weil sie auf einem erneuten Willensentschluss beider Parteien beruhen und damit keine anfängliche Bindung begründen konnten. Umgekehrt könnte für die Zulässigkeit einer längeren Bindung sprechen, dass die offenbar nur aufgrund des besonderen Verhältnisses des Herrn zu ihr – er war deren Prokurist und Marketingdirektor – das traditionell als Gaststätte genutzte und in der Innenstadt gelegene Anwesen an diesen verkaufte. Dasselbe gilt für den Umstand, dass eine Brauerei ein gesteigertes Interesse besitzt, dass traditionelle historische Gaststätten zu ihrem Abnehmerkreis gehören, weil dies im Hinblick auf Marketingzwecke besondere Vorteile besitzt.

127
Aspekte, aus denen sich die Sittenwidrigkeit der Nachfolgevereinbarung vom 20. Dezember 2012 ergeben könnten, sind nicht ersichtlich. Vielmehr ergibt sich aus dem Vortrag der Kläger in ihrer Berufungsbegründung gerade, dass die Verlängerung der Bierbezugspflicht mit einer Vorauszahlung auf Vergütungen i.H.v. 50.000 € einherging, was die Liquidität von Herrn verbessern sollte, und die Initiative für diese Verlängerung von ihm ausgegangen sein dürfte.

128
c) Auch aus dem Umstand, dass die damaligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. in der Folgezeit eine Löschungsbewilligung ausstellen und notariell beglaubigen ließen, ergibt sich nichts Günstiges für die Kläger.

129
aa) Durch die (teilweise) Vornahme der Handlung, die zur Löschung der Grunddienstbarkeit notwendig war, wurde keine Verpflichtung oder ein sonstiger Rechtsgrund im Verhältnis zum damaligen Eigentümer der Grundstücke geschaffen. Offenbar wollte die Rechtsvorgängerin der Beklagten eine Leistung an die GmbH & Co. KG Brauereibetriebsgesellschaft aufgrund eines nicht mehr bekannten Rechtsverhältnisses zwischen ihr und dieser erbringen, damit die GmbH & Co. KG Brauereibetriebsgesellschaft ihrerseits die versprochene Leistung (Freistellung des Grundstücks von der Belastung) erbringen konnte.

130
Im Übrigen gilt, dass durch eine Verzichtserklärung, die eine dingliche Verfügung darstellt, keine Verpflichtung begründet wird, einen entsprechenden Verzicht vorzunehmen.

131
bb) Zutreffend sind schließlich die Erwägungen, dass die Kläger aus der Löschungsbewilligung auch deshalb nichts für sich ableiten können, weil diese nie an das Grundbuchamt gelangt ist und eine Löschung nicht im Grundbuch vorgenommen wurde (vgl. § 875 Abs. 1 BGB).

132
(1) Einen Untergang des Rechts bewirkte die Abgabe der Bewilligung schon deshalb nicht, weil die für den Rechtsverlusttatbestand erforderliche Grundbucheintragung (Löschung) als Publizitätsakt nicht erfolgt ist (§ 875 Abs. 1 BGB).

133
(2) Der Annahme irgendwelcher weitergehenden Wirkungen steht entgegen, dass selbst auf dinglicher Ebene vorliegend keine bindenden Wirkungen eingetreten sind.

134
Die materiellrechtliche Einigung über die Aufhebung eines dinglichen Rechts bedarf zwar keiner Form. Die in der Löschungsbewilligung vom 2. Juni 2005 enthaltene Willenserklärung der Beklagten war zwar zunächst wirksam und konnte, wenn die Beklagte den Rechtsvorgänger der Kläger darüber informiert hatte und dieser eine Annahme zum Ausdruck brachte, eine entsprechende dingliche Einigung bewirken.

135
Da die Bewilligungserklärung aber nicht in Form einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde gem. § 19 i.V.m. § 29 GBO dem damaligen Eigentümer ausgehändigt wurde, war die Voraussetzung des § 875 Abs. 2 Var. 2 BGB nicht erfüllt. Jedenfalls haben die Kläger einen derartigen Vorgang nicht dargetan, obwohl die Beklagte darauf hingewiesen hat, dass es an entsprechendem Vorbringen fehlt. Ebenso ist nicht dargetan, dass die Erklärung der Beklagten dem Grundbuchamt gegenüber abgegeben worden sei; die vorgelegte Anlage belegt gerade die Abgabe gegenüber einem Notar.

136
Damit wäre eine etwaige Einigung der Parteien für die Rechtsvorgängerin der Beklagten nicht bindend, so dass sie die Aufhebungserklärung, sollte sie überhaupt zugegangen sein, jederzeit widerrufen konnte. Sie durfte daher den weiteren Vollzug abbrechen und sich damit konkludent von der Einigung lösen.

137
d) Etwaige schuldrechtliche Ansprüche wären auch zwischenzeitlich verjährt. Für schuldrechtliche Ansprüche, die auf die Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück gerichtet sind, gilt eine 10-jährige Verjährungsfrist (§ 196 BGB). Diese ist verstrichen, nachdem sich die maßgeblichen Vorgänge bereits im Jahr 2005 abgespielt haben.

138
Damit erweisen sich die begehrten Feststellungen bzw. Ansprüche unter allen denkbaren rechtlichen Gesichtspunkten als unbegründet. Die Rechtsmittel der Kläger bleiben daher ohne Erfolg.

139
Der Senat legt deshalb aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich vorliegend die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

140
Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Hinweises.