



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 143/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 873 Abs. 2; GBO § 17

Ein Anwartschaftsrecht auf Erwerb einer Grunddienstbarkeit wird - sofern keine Vormerkung zu Gunsten des Berechtigten im Grundbuch eingetragen ist - nicht schon allein durch die bindende Einigung der Beteiligten nach § 873 Abs. 2 BGB begründet. Vielmehr muss der Eintragungsantrag vom Begünstigten gestellt sein und darf nicht von dem Grundbuchamt zurückgewiesen sein.

BGH, Urteil vom 27. Juni 2025 - V ZR 143/24 - OLG Düsseldorf
LG Kleve

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 22. Juli 2024 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung in Bezug auf den Hilfsantrag zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Vater der Kläger war Eigentümer eines Grundstücks, welches er in die drei Flurstücke 178, 179 und 180 teilte. Er belastete das Flurstück 179 mit Erklärung vom 3. Oktober 1984 mit einer Zufahrts- und Leitungsbaulast zugunsten des dahinterliegenden Flurstücks 180. Mit notariellem Vertrag vom 2. Oktober 1987 verkaufte er das Flurstück 179 an ein Ehepaar. In dem Vertrag wurde ein dinglich zu sicherndes Wegerecht zugunsten der Parzellen 178 und 180 vereinbart. Die

Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit in das Grundbuch wurde bewilligt. Zu einer Eintragung kam es jedoch nicht. Der erwerbende Ehemann wurde später Alleineigentümer des Flurstücks 179, das er in Wohnungseigentum aufteilte. Die Dienstbarkeit war bei den nachfolgenden Veräußerungen der entstandenen Einheiten nicht Gegenstand der Gespräche und Vereinbarungen. Die Beklagten sind die Mitglieder der entstandenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Das benachbarte Flurstück 180, das im gemeinsamen Eigentum der Kläger steht, ist von der öffentlichen Straße über eine Zuwegung erreichbar, die auf dem Flurstück 179 entlang der Grenze zu dem an der öffentlichen Straße gelegenen Flurstück 178 des Klägers zu 1 verläuft. Die Kläger nutzen die Zuwegung, um zu den Flurstücken 178 und 180 zu gelangen. In einem Parallelverfahren vor dem Senat nimmt die GdWE u.a. die Kläger auf Unterlassung der Nutzung des Zufahrtswegs über das Flurstück 179 in Anspruch (vgl. Senat, Urteil vom 27. Juni 2025 - V ZR 150/25, zur Veröffentlichung bestimmt).

- 2 Mit ihrer Klage verlangen die Kläger von den Beklagten die Einräumung eines Wegerechts in Form einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Flurstücke 178 und 180, hilfsweise eines Notwegerechts zugunsten des Flurstücks 180. Hilfswiderklagend nehmen die Beklagten die Kläger für den Fall der Zuerkennung eines Notwegerechts auf Zahlung einer angemessenen Geldrente in Anspruch. Das Landgericht hat die Beklagten unter Abweisung des Hauptantrags auf den Hilfsantrag hin verurteilt, für die Dauer von drei Monaten hinsichtlich des Flurstücks 180 einen Notweg gegen Zahlung einer monatlichen Notwegrente von 100 € zu gewähren. Die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger ihr auf Einräumung eines dinglichen Wegerechts, hilfsweise eines über drei Monate hinausgehenden Notwegerechts gerichtetes Klageziel weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht meint, die Klage sei hinsichtlich des Hauptantrags unbegründet. Die Kläger könnten aus dem zwischen ihrem Vater und den Rechtsvorgängern der Beklagten geschlossenen Kaufvertrag vom 2. Oktober 1987 keine vertraglichen Ansprüche auf Bestellung einer Grunddienstbarkeit ableiten, da eine entsprechende vertragliche Verpflichtung ihrer Rechtsvorgänger nicht auf die Beklagten übertragen worden sei. Die Kläger hätten die Grunddienstbarkeit auch nicht über ein Anwartschaftsrecht erworben. Ein solches könne erst dann entstehen, wenn die Eintragung des Rechts beantragt worden sei. Daran fehle es hier. Überdies wäre ein Anwartschaftsrecht des Rechtsvorgängers der Kläger spätestens mit dem Verlust des Eigentums der Rechtsvorgänger der Beklagten erloschen. Auch die Baulast vermittele den Klägern den geltend gemachten Anspruch nicht; sie sichere ihnen zwar öffentlich-rechtlich den Zugang zu ihrem Grundstück, begründe aber keinen privatrechtlichen Anspruch. Ein etwaiger Rechtsmissbrauch der Beklagten führe ebenfalls nicht zu einem Anspruch. Rechtsmissbräuchliches Verhalten habe allenfalls zur Folge, dass die Beklagten die Benutzung nicht verweigern dürften, gewähre aber keinen Anspruch auf Bewilligung einer Grunddienstbarkeit.

4 Hinsichtlich des Hilfsantrags fehle es an den Voraussetzungen für einen Notweg nach § 917 BGB. Der Zugang zu der Parzelle 180 sei durch die Baulast gesichert und müsse deshalb geduldet werden, so dass die notwendige Verbindung bestehe. Das Flurstück 178 liege unmittelbar an der öffentlichen Straße und habe damit die notwendige Verbindung.

II.

5 Die unbeschränkt zugelassene und auch im Übrigen zulässige Revision hat nur hinsichtlich des Hilfsantrags Erfolg.

6 1. Was den Hauptantrag angeht, verneint das Berufungsgericht frei von Rechtsfehlern den geltend gemachten vertraglichen Anspruch der Kläger gegen die Beklagten auf Bewilligung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts.

7 a) Ein vertraglicher Anspruch gegen die Beklagten folgt nicht aus dem von dem Rechtsvorgänger der Kläger mit den Rechtsvorgängern der Beklagten geschlossenen Kaufvertrag vom 2. Oktober 1987. Darin begründeten die Vertragsparteien zwar eine schuldrechtliche Verpflichtung zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen 178 und 180 und bewilligten deren Eintragung in das Grundbuch. An diese Vereinbarung sind die Beklagten jedoch nicht gebunden; denn schuldrechtliche Vereinbarungen begründen Rechte und Pflichten grundsätzlich nur für die Vertragsschließenden, nicht für ihre Rechtsnachfolger (vgl. Senat, Urteil vom 10. März 2006 - V ZR 48/05, NJW-RR 2006, 960 Rn. 18; Urteil vom 11. April 1975 - V ZR 220/73, DNotZ 1976, 18, 19).

8 b) Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht zu Recht keine ergänzende Auslegung der bei der Veräußerung der Wohnungseigentumseinheiten geschlossenen notariellen Kaufverträge zwischen den Beklagten und ihrem Rechtsvorgänger dahingehend vorgenommen, dass die Beklagten als Käufer darin rechtsgeschäftlich eine Bestellungsverpflichtung übernehmen.

- 9 aa) Im Ausgangspunkt ist allerdings zutreffend, dass sich bei einer Veräußerung des dienenden Grundstücks vor wirksamer Eintragung der Grunddienstbarkeit in das Grundbuch im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung des Veräußerungsvertrags ergeben kann, dass der Erwerber die Bestellungsverpflichtung übernimmt (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juni 1971 - V ZR 45/69, DNotZ 1971, 723).
- 10 bb) Jedoch zeigt die Revision anhand der getroffenen Feststellungen keine Anhaltspunkte für eine durch ergänzende Vertragsauslegung dahingehend zu schließende planwidrige Regelungslücke in den notariellen Kaufverträgen auf.
- 11 (1) Eine planwidrige Regelungslücke ist Voraussetzung für eine ergänzende Vertragsauslegung (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 14. Februar 2020 - V ZR 11/18, BGHZ 225, 1 Rn. 16; Urteil vom 31. Oktober 2008 - V ZR 71/08, NJW 2009, 679 Rn. 7 jeweils mwN). Sie ist gegeben, wenn die Parteien einen Punkt übersehen oder ihn bewusst offengelassen haben, weil sie ihn im Zeitpunkt des Vertragsschlusses für nicht regelungsbedürftig gehalten haben, und sich diese Annahme nachträglich als unzutreffend herausstellt. Allein der Umstand, dass ein Vertrag für eine bestimmte Fallgestaltung keine Regelung enthält, besagt nicht, dass es sich um eine planwidrige Unvollständigkeit handelt. Planwidrig ist eine Regelungslücke nur, wenn der Vertrag eine Bestimmung vermissen lässt, die erforderlich ist, um den ihm zugrundeliegenden Regelungsplan der Parteien zu verwirklichen, mithin ohne Vervollständigung des Vertrags eine angemessene, interessengerechte Lösung nicht zu erzielen ist (vgl. Senat, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 209/03, NJW-RR 2005, 205, 206; BGH, Urteil vom 27. April 2023 - VII ZR 144/22, NJW-RR 2023, 901 Rn. 24). An diesem Erfordernis fehlt es im Unterschied zu dem von der Revision zitierten Senatsurteil vom

18. Juni 1971 (V ZR 45/69, DNotZ 1971, 723). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war die Dienstbarkeit bei der Veräußerung des Wohnungseigentums nicht Gegenstand der Gespräche und Vereinbarungen. Ein Übernahmeverlangen hat der Verkäufer demnach nicht geäußert. Die Revision zeigt keine Anhaltspunkte dafür auf, dass die Vertragsparteien die Übernahme einer Bestellungsverpflichtung dann gewollt und erklärt hätten, wenn sie daran gedacht hätten, dass die Dienstbarkeit noch nicht in das Grundbuch eingetragen wurde (zu diesem Erfordernis siehe Senat, Urteil vom 18. Juni 1971 - V ZR 45/69, aaO). Es lag im Gegenteil allein im Interesse des Verkäufers, dass die Erwerber eine ihm etwa obliegende Verpflichtung zur Bewilligung der Eintragung einer Dienstbarkeit vertraglich übernehmen, so dass allenfalls eine einseitige Vorstellung des Verkäufers vom Vertragsziel verfehlt wurde, nicht aber ein gemeinsames, mit dem Verkauf des Wohnungseigentums verfolgtes Ziel der Vertragsparteien.

12 (2) Entgegen der Auffassung der Revision kann sich allein aus den örtlichen Verhältnissen erst recht kein Anspruch auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit ergeben. Insbesondere folgt dies nicht aus der jahrelangen faktischen Nutzung der Zuwegung über das Flurstück 179, auf welche die Revision in diesem Zusammenhang verweist. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats kann in einem konkreten Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn ein Wegerecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch nicht durch eine langjährige Übung unter Grundstücksnachbarn entstehen, auch wenn diese in der Annahme erfolgt, hierzu berechtigt bzw. verpflichtet zu sein (eingehend dazu Senat, Urteil vom 24. Januar 2020 - V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 7 ff.).

13 c) Wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt, kann - anders als in dem umgekehrten Fall, in dem aus dem als gesetzliche Folge der Bestellung einer

Grunddienstbarkeit entstandenen Begleitschuldverhältnis ein Anspruch auf Bestellung einer deckungsgleichen Baulast folgen kann (vgl. Senat, Urteil vom 22. Oktober 2021 - V ZR 92/20, NJW 2022, 1447 Rn. 9; Urteil vom 30. Juni 2023 - V ZR 165/22, BGHZ 237, 296 Rn. 6) - die auf dem Flurstück 179 zugunsten des Flurstücks 180 lastende Zufahrtsbaulast keinen Anspruch auf Bewilligung einer Dienstbarkeit begründen (vgl. Senat, Urteil vom 24. Januar 2025 - V ZR 51/24, NZM 2025, 226 Rn. 11).

14 d) Zu Recht nimmt das Berufungsgericht ferner an, dass die Kläger ihren Anspruch nicht auf ein Anwartschaftsrecht, bezogen auf die einzutragende Grunddienstbarkeit, stützen können.

15 aa) Es kann dahinstehen, ob überhaupt ein praktischer Bedarf für die Anerkennung eines Anwartschaftsrechts als Vorstufe des Erwerbs einer Grunddienstbarkeit besteht (verneinend Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 20). Jedenfalls wird die Entstehung eines Anwartschaftsrechts im Hinblick auf die einzutragende Dienstbarkeit in Rechtsprechung und Literatur nur für den hier nicht relevanten Verkauf des herrschenden Grundstücks diskutiert, weil der Käufer mit dem Eigentumserwerb aufgrund des gleichzeitigen Übergangs des Anwartschaftsrechts gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO berechtigt sein soll, die Eintragung in das Grundbuch zu beantragen (vgl. OLG Köln, OLGZ 1968, 453, 455; MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl., § 1018 Rn. 75). Wird dagegen - wie hier - das Eigentum an dem dienenden Grundstück übertragen, setzt die Bestellung einer Dienstbarkeit materiell-rechtlich gemäß § 873 Abs. 1 BGB die dingliche Einigung mit dem neuen Eigentümer des dienenden Grundstücks voraus; verfahrensrechtlich ist für die Eintragung der Dienstbarkeit nach § 19 GBO dessen Bewilligung erforderlich (vgl. Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 21).

16 bb) Einen Anspruch auf die Abgabe der danach erforderlichen Willenserklärungen gegen den neuen Eigentümer des dienenden Grundstücks könnte der Eigentümer des herrschenden Grundstücks aus einem etwaigen Anwartschaftsrecht nicht herleiten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entsteht ein Anwartschaftsrecht, wenn von dem mehraktigen Entstehungstatbestand eines Rechts schon so viele Erfordernisse erfüllt sind, dass von einer weitgehend gesicherten Rechtsposition des Erwerbers gesprochen werden kann, die der andere an der Entstehung des Rechts Beteiligte nicht mehr durch einseitige Erklärung zu zerstören vermag (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Dezember 1967 - V ZB 6/67, BGHZ 49, 197, 201; BGH, Beschluss vom 13. September 2023 - XII ZB 400/22, NJW-RR 2023, 1491 Rn. 23 jeweils mwN). Das Anwartschaftsrecht ist ein dem Volleigentum wesensähnliches Recht (vgl. Senat, Urteil vom 25. Juni 2021 - V ZR 218/19, NJW-RR 2021, 1244 Rn. 23). Seinem Inhaber stehen im Falle einer Beeinträchtigung ähnliche Abwehrrechte zu wie dem Inhaber des Vollrechts. Das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers genießt beispielsweise als „sonstiges Recht“ den Schutz des § 823 Abs. 1 BGB (vgl. BGH, Urteil vom 11. November 1970 - VIII ZR 242/68, BGHZ 55, 20, 25 f.). Einen schuldrechtlichen Anspruch auf Leistung im Sinne der Verschaffung des Vollrechts, wie ihn die Kläger mit ihrer Klage verfolgen, gewährt das Anwartschaftsrecht jedoch keinesfalls.

17 3. Die Revision hat demgegenüber im Hinblick auf den Hilfsantrag Erfolg. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich das Bestehen eines über drei Monate hinausgehenden Notwegrechts der Kläger gemäß § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht verneinen.

- 18 a) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, kann der Eigentümer dieser Vorschrift zufolge von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Wie das Berufungsgericht im Ausgangspunkt noch zutreffend erkennt, kommt angesichts der Schwere des Eingriffs, den ein Notweg für das Eigentum des Nachbarn bedeutet, ein Notwegrecht nur in Betracht, wenn die Zugangslosigkeit des Grundstücks nicht anderweitig behoben werden kann (ständige Rechtsprechung, vgl. etwa Senat, Urteil vom 16. April 2021 - V ZR 85/20, ZfBR 2021, 733 Rn. 14 mwN). Daher besteht kein Notwegrecht, wenn der Grundstückseigentümer in zumutbarer anderer Weise eine Verbindung zu dem öffentlichen Weg herstellen kann, etwa über fremde Grundstücke aufgrund eines rechtlich gesicherten Nutzungsrechts (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2021 - V ZR 85/20, aaO).
- 19 b) Rechtsfehlerhaft ist dagegen die Annahme, dass die Voraussetzungen eines Notwegrechts nach § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht bestehen, weil der Zugang zu der Parzelle 180 durch eine Baulast gesichert ist. Anders als das Berufungsgericht meint, ist der Eigentümer eines mit einer Überfahrtbaulast belasteten Grundstücks nicht aufgrund der Baulast nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) zivilrechtlich verpflichtet, das Begehen bzw. Befahren seines Grundstücks zu dulden. Wegen der näheren Begründung wird auf das in dem Parallelverfahren verkündete Urteil des Senats Bezug genommen (Urteil vom 27. Juni 2025 - V ZR 150/24 Rn. 10 ff., zur Veröffentlichung bestimmt).

III.

20

Das Berufungsurteil ist deshalb aufzuheben, soweit es den Hilfsantrag betrifft (§ 562 Abs. 1 ZPO). Im Umfang der Aufhebung ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil sie mangels Feststellungen zu einem über drei Monate hinausgehenden Notwegrecht der Kläger im Hinblick auf das Flurstück 180 nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht hat - von seinem rechtlichen Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen zu der Verbindungslosigkeit des Flurstücks 180 getroffen. Die Kläger haben insoweit vorgetragen, eine Zuwegung über das Flurstück 157 scheide aus, weil es für den Straßenverkehr nicht öffentlich gewidmet sei, sondern im Eigentum einer Kirchengemeinde stehe.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

LG Kleve, Entscheidung vom 05.05.2023 - 3 O 45/22 -

OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 22.07.2024 - I-9 U 77/23 -

Verkündet am:
27. Juni 2025

Rinke, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle