



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 107/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 1023 Abs. 1 Satz 2, §§ 873, 874

- a) Wird die Ausübung einer Grunddienstbarkeit auf einen realen Grundstücksteil beschränkt und ist die Ausübungsstelle rechtsgeschäftlicher Inhalt der Belastung, muss die Ausübungsstelle in der Eintragungsbewilligung eindeutig bezeichnet sein. Diese Bezeichnung muss für jedermann als nächstliegende Bedeutung ohne weiteres erkennbar sein.
- b) Die genaue Bezeichnung kann dadurch erfolgen, dass in der Eintragungsbewilligung auf einen Lageplan (eine Karte, Skizze, Zeichnung o.ä.) Bezug genommen wird, in den die Ausübungsstelle eingezeichnet ist. Liegt der Lageplan bei der Beurkundung nicht vor, kann dies zur Unwirksamkeit der in das Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit führen.
- c) Wird die Ausübungsstelle der Grunddienstbarkeit hingegen in der Bewilligung selbst durch die Bezugnahme auf in der Natur vorhandene (hinreichende) Orientierungspunkte, auf eine bereits vorhandene Anlage oder auf einen bereits vorhandenen Weg festgelegt, dient ein in der Bewilligung in Bezug genommener Lageplan im Zweifel nur der Veranschaulichung. Das Fehlen eines solchen Lageplans bei der Beurkundung oder Beglaubigung führt, da ihm keine Regelungsqualität zukommt, nicht zur Unwirksamkeit der Grunddienstbarkeit.

BGH, Urteil vom 16. Januar 2026 - V ZR 107/25 - LG Traunstein

AG Rosenheim

ECLI:DE:BGH:2026:160126UVZR107.25.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Januar 2026 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 Landgerichts Traunstein - 3. Zivilkammer - vom 21. Mai 2025 aufgehoben, soweit darin hinsichtlich der auf das Geh- und Fahrtrecht bezogenen Anträge zu ihrem Nachteil entschieden worden ist (Berufungsanträge zu 1 und 2 bis 2.3). Im Übrigen wird die Revision zurückgewiesen (auf ein Notwegrecht gestützte Berufungsanträge zu 3 bis 3.3).

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Grundstücksnachbarn. Die Rechtsvorgänger der Parteien ließen im Jahre 1993 aus dem Flurstück 2153 das Flurstück 2153/3 herausmessen. Letzteres erwarben die Kläger 1999. Die Beklagten sind seit 2007 Eigentümer des Flurstücks 2153. Zwischen beiden Grundstücken befindet sich eine Zufahrt zu den hinter der jeweiligen Bebauung liegenden Grundstücksbereichen. In dem Grundbuch sind wechselseitige Grunddienstbarkeiten eingetragen,

bezogen auf das Grundstück der Beklagten zugunsten der jeweiligen Eigentümer des klägerischen Grundstücks in Form eines Geh- und Fahrtrechts „gemäß Bewilligung 06.09.1991 und 26.08.1993“. In der die Bewilligung der damaligen Eigentümer des Flurstücks 2153 enthaltenden notariellen Urkunde vom 6. September 1991, die mit „Vertrag zur Auseinandersetzung einer Erbgemeinschaft (vor Vermessung)“ überschrieben ist, heißt es unter Ziff. 12:

„Die Zufahrt und der Zugang zu der aus Fl.Nr. 2153 herauszumessenden Teilfläche von ca. 750 m² erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Anwesen [*Grundstück der Beklagten*]. Der Fahrverlauf ist in der beigefügten Lageskizze blau kenntlich gemacht. [...] Die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke erfolgt in der nach der amtlichen Vermessung zu dieser Urkunde zu errichtenden Nachtragsurkunde.“

2 In der mit „Messungsanerkenntnis und Auflassung“ überschriebenen notariellen Urkunde vom 26. August 1993, die auf die Urkunde vom 6. September 1991 als „Haupturkunde“ Bezug nimmt, heißt es, das amtliche Messungsergebnis zur Haupturkunde liege nunmehr vor. Weiter heißt es unter Ziff. IV und V:

„Die Zufahrt verläuft in einer Gesamtbreite von ca. vier Metern von der [...]straße her über Fl.Nr. 2153 und Fl.Nr. 2153/3. Deshalb räumt Frau [*Rechtsvorgängerin der Kläger*] dem jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 2153 ebenfalls ein Geh- und Fahrtrecht ein. [...] Der Nachtrag ist mit der Haupturkunde zu verbinden.“

3 In den Grundakten befindet sich eine Skizze des Vermessungsamts vom 11. September 1991, in der das Flurstück 2153/3 mit roter Umrandung eingezeichnet ist sowie händisch eine an der Grundstücksgrenze verlaufende, allein auf dem Grundstück 2153 befindliche Wegefläche mit blauer bzw. blau-schwarzer Umrandung. Die Parteien praktizierten das Fahrtrecht in den letzten Jahren so, dass die Zufahrt im vorderen Bereich etwa 3,30 Meter breit ist und etwa je zur Hälfte auf den Grundstücken der Parteien liegt; die Flächen im hinteren Bereich sind begrünt. Ab dem Jahr 2019 errichteten die Beklagten im hinteren Bereich der Zufahrt eine Toranlage und einen Zaun sowie Beeteinfassungen, nahmen

Anpflanzungen vor und lagerten in diesem Bereich Holzpaletten, Blumenwannen und weitere Gegenstände.

4 Die Kläger verlangen mit der Klage von den Beklagten, die nach ihrer Ansicht im Bereich des Geh- und Fahrtrechts befindlichen baulichen Anlagen, Anpflanzungen und beweglichen Gegenstände zu entfernen und es künftig zu unterlassen, auf einer näher bestimmten Teilfläche des Flurstücks 2153 bauliche Anlagen zu errichten, Anpflanzungen vorzunehmen und Gegenstände abzustellen bzw. zu lagern. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Im Berufungsverfahren haben die Kläger die Klage um mehrere Hilfsanträge erweitert, die teils einen anderen Verlauf des Geh- und Fahrtrechts zum Gegenstand haben (Anträge zu Ziff. 2) und sich teils auf ein nunmehr ergänzend geltend gemachtes Notwegrecht stützen (Anträge zu Ziff. 3). Das Landgericht hat die Klage auf die Berufung der Beklagten insgesamt abgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger ihre Klage vollumfänglich weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht meint, den Klägern stünden Ansprüche wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Geh- und Fahrtrechts nicht zu, weil die Grunddienstbarkeit nie entstanden sei. Es stehe fest, dass der - im Notariat nicht mehr auffindbaren - Bewilligung von 1991 keine Lageskizze beigefügt gewesen sei, was schon daraus folge, dass die Skizze des Vermessungsamts erst fünf Tage nach der Beurkundung erstellt worden sei. Der in den Grundakten vorhandene Lageplan sei mit der Bewilligungsurkunde nicht fest verbunden und weise gegenüber dem von den Klägern eingereichten Lageplan unterschiedliche

Verzerrungen auf. Damit sei im Jahre 1991 keine wirksame dingliche Einigung über die Einräumung eines Geh- und Fahrtrechts erfolgt. Die Erklärungen in der notariellen Urkunde ließen ins Leere, denn sie hätten sich auf etwas bezogen - einen Lageplan mit Einzeichnung -, das nicht existent gewesen sei. Das widerspreche dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz. Dies gelte in gleicher Weise für die Bewilligung von 1993, denn diese beziehe sich ausdrücklich auf das Geh- und Fahrtrecht der Haupturkunde. Eine eigenständige dingliche Einigung enthalte sie nicht. Ob der von dem Vermessungsamt erstellte Lageplan bei der Beurkundung 1993 vorgelegen habe, sei damit rechtlich ohne Bedeutung. Er sei nicht Gegenstand der notariellen Beurkundung geworden, finde in der Bewilligung von 1993 keine Erwähnung und sei mit dieser Urkunde nicht fest verbunden. Die allgemeine Bezugnahme auf die Haupturkunde von 1991 genüge nicht, weil der Lageplan auch mit dieser nicht fest verbunden sei. Die Kläger hätten die Grunddienstbarkeit mangels Entstehung auch nicht gutgläubig erwerben können. Soweit sie in der Berufungsinstanz erstmals hilfsweise ein Notwegrecht behaupteten, sei die Klage unzulässig. Es handele sich um eine an § 533 ZPO zu mes sende Klageänderung, für die keine Einwilligung der Beklagten vorliege und die auch nicht sachdienlich sei.

II.

6

Die Revision hat teilweise Erfolg.

7

1. Die unbeschränkt eingelegte Revision ist nur zulässig, soweit die Klage auf das in dem Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrtrecht gestützt ist (Klageanträge zu 1 und 2). Hierauf hat das Berufungsgericht die Zulassung der Revision beschränkt. Soweit mit der Revision auch ein Notwegrecht geltend gemacht wird (Klageanträge zu 3), ist sie unzulässig.

8 a) Dem Tenor der angegriffenen Entscheidung ist eine solche Beschränkung zwar nicht zu entnehmen. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann sich eine Beschränkung der Revisionszulassung aber auch aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils ergeben, sofern daraus klar und eindeutig der Wille des Berufungsgerichts hervorgeht, die Revision in bestimmter Hinsicht zu beschränken (vgl. nur Senat, Urteil vom 27. Oktober 2023 - V ZR 43/23, ZfIR 2024, 111 Rn. 8 mwN). Das ist regelmäßig anzunehmen, wenn sich die Rechtsfrage, zu deren Klärung das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, auf einen abtrennbaren Teil des Streitstoffs bezieht (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2018 - V ZR 130/17, NJW 2019, 771 Rn. 8 mwN). So liegt es hier. Das Berufungsgericht begründet die Zulassung der Revision damit, dass die Frage, welche rechtlichen Konsequenzen es habe, wenn bei der vor Jahrzehnten erfolgten notariellen Beurkundung eines Geh- und Fahrtrechts der maßgeblich in Bezug genommene Plan nicht vorliege und später auch nur lose der Urkunde beigelegt werde, bislang höchstrichterlich nicht entschieden sei. Diese Frage stellt sich nur hinsichtlich der in Rede stehenden Grunddienstbarkeit. Für das Bestehen oder Nichtbestehen eines Notwegrechts spielt sie keine Rolle.

9 b) Diese Beschränkung ist wirksam. Die Zulassung der Revision kann auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen und damit abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs beschränkt werden, auf den auch die Partei selbst ihre Revision beschränken könnte. Dafür reicht es aus, dass der von der Zulassungsbeschränkung betroffene Teil des Streits in tatsächlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden kann und nach einer Zurückverweisung eine Änderung des von der beschränkten Zulassung erfassten Teils nicht in die Gefahr eines Widerspruchs zu dem nicht anfechtbaren Teil gerät (vgl. Senat, Urteil vom 6. Juli 2018 - V ZR 115/17, NJW 2019, 438 Rn. 8 mwN). Diese Voraussetzungen sind gegeben. Für das Bestehen oder Nichtbestehen eines Notwegrechts der Kläger über das Grundstück der Beklagten käme es, da das

klägerische Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, unter anderem darauf an, ob die ordnungsmäßige Benutzung dieses Grundstücks es erfordert, auch den hinteren Bereich mit Kraftfahrzeugen anfahren zu können (vgl. Senat, Urteil vom 19. November 2021 - V ZR 262/20, MDR 2022, 491 Rn. 9 f.). Diese Fragen spielen für die Wirksamkeit der Grunddienstbarkeit keine Rolle.

10 2. Soweit die Revision zulässig ist, ist sie begründet. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Klage nicht abgewiesen werden.

11 a) Im rechtlichen Ausgangspunkt nimmt das Berufungsgericht zutreffend an, dass eine Grunddienstbarkeit nicht wirksam entsteht, wenn die Ausführungsstelle rechtsgeschäftlich als ihr dinglicher Inhalt vereinbart werden soll und die Vereinbarung insoweit nicht hinreichend bestimmt ist.

12 aa) Das sachenrechtliche Bestimmtheitsgebot erfordert, dass der Umfang einer im Grundbuch eingetragenen Belastung aus der Eintragung selbst oder in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung ohne weiteres ersichtlich ist. Der Rechtsinhalt muss aufgrund objektiver Umstände erkennbar und für einen Dritten verständlich sein, so dass dieser in der Lage ist, die hieraus folgende höchstmögliche Belastung des Grundstücks einzuschätzen oder zumindest eine ungefähre Vorstellung davon zu gewinnen, welche Bedeutung die Dienstbarkeit für das Eigentum haben kann. Wird die Ausübung einer Grunddienstbarkeit auf einen realen Grundstücksteil beschränkt (§ 1023 Abs. 1 BGB) und ist die Ausführungsstelle rechtsgeschäftlicher Inhalt der Belastung, muss die Ausführungsstelle in der Eintragungsbewilligung eindeutig bezeichnet sein. Diese Bezeichnung muss für jedermann als nächstliegende Bedeutung ohne weiteres erkennbar sein (vgl. Senat, Beschluss vom 13. September 2018 - V ZB 2/18, NJW-RR 2019, 273 Rn. 15 mwN). Fehlt es an einer eindeutigen Bezeichnung der Ausführungsstelle, die rechtsgeschäftlicher Inhalt der Grunddienstbarkeit sein soll, so entsteht die

Grunddienstbarkeit nicht (vgl. Senat, Urteil vom 23. Oktober 1981 - V ZR 168/80, NJW 1982, 1039 [= juris Rn. 16]; Urteil vom 17. Januar 1969 - V ZR 162/65, NJW 1969, 502, 503 [= juris Rn. 20 f.]).

13 bb) Anders liegt es, wenn die Beteiligten die Bestimmung des Ausübungsbereichs der tatsächlichen Ausübung überlassen, was grundsätzlich zulässig ist (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Februar 1984 - V ZB 8/83, BGHZ 90, 181, 183 [= juris Rn. 7]; Beschluss vom 6. März 1981 - V ZB 2/81, NJW 1981, 1781 [= juris Rn. 11]; Urteil vom 3. Mai 2002 - V ZR 17/01, NJW 2002, 3021, 3022 f. [= juris Rn. 17]; Urteil vom 4. Dezember 2015 - V ZR 22/15, DNotZ 2016, 289 Rn. 36). In diesem Fall muss eine bestimmte Ausübungsstelle nicht eingetragen werden. Das Bestimmtheitsgebot steht dem nicht entgegen (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Februar 1984 - V ZB 8/83, aaO; Beschluss vom 6. März 1981 - V ZB 2/81, aaO; Urteil vom 3. Mai 2002 - V ZR 17/01, aaO).

14 cc) Im Ergebnis zutreffend nimmt das Berufungsgericht - wenngleich unausgesprochen - an, dass die Ausübungsstelle des Geh- und Fahrtrechts vorliegend rechtsgeschäftlich als Inhalt der Grunddienstbarkeit bestimmt werden sollte.

15 (1) Der Senat kann diese Auslegung als Revisionsgericht in vollem Umfang überprüfen, denn für die insoweit gebotene objektive Auslegung kommt es maßgebend darauf an, wie die Grundbucheintragung nach Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Das gilt sowohl für die Grundbucheintragung selbst als auch für die Eintragungsbewilligung, die bei einer - wie hier - rechtlich zulässigen Verweisung (§ 874 BGB) genauso Inhalt des Grundbuchs ist wie die in ihm vollzogene Eintragung selbst. Umstände außerhalb der Grundbucheintragung und einer in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung dürfen nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres

erkennbar sind (vgl. zum Ganzen Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208 Rn. 8, 10; Urteil vom 27. Januar 2023 - V ZR 261/21, NJW 2023, 1059 Rn. 17; Beschluss vom 13. Februar 2025 - V ZB 26/23, NZM 2025, 309 Rn. 27, jeweils mwN).

16 (2) Die rechtsgeschäftliche Festlegung des Ausübungsbereichs als Inhalt der Grunddienstbarkeit ergibt sich hier aus der die Bewilligung enthaltenden Regelung in Ziff. 12 der notariellen Urkunde vom 6. September 1991. Danach sollen die Zufahrt und der Zugang zu dem herauszumessenden Grundstück der (Rechtsvorgänger der) Kläger über die bestehende Zufahrt zum Grundstück der (Rechtsvorgänger der) Beklagten erfolgen. Der Verlauf der Zufahrt sollte folglich gegenüber der bisherigen Handhabung nicht geändert und insbesondere nicht einer - möglicherweise davon abweichenden - künftigen Ausübung überlassen werden.

17 b) Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Lage der Ausübungsstelle in der Natur, d.h. der Verlauf des Geh- und Fahrtrechts, vorliegend nicht hinreichend bestimmt festgelegt ist, weil die notarielle Urkunde vom 6. September 1991 auf einen zum Beurkundungszeitpunkt nicht existenten Lageplan Bezug nimmt. Denn die Ausübungsstelle ist dadurch hinreichend bestimmt, dass in der Eintragungsbewilligung auf die bereits vorhandene und genutzte Zufahrt Bezug genommen wird, deren Nutzung unverändert fortgesetzt werden soll.

18 aa) Nimmt man das Berufungsgericht wörtlich, so ist dessen Begründung bereits deswegen unzutreffend, weil es nicht hinreichend zwischen der dinglichen Einigung über die Belastung des Grundstücks mit der Dienstbarkeit einerseits und der Eintragung dieser Rechtsänderung in das Grundbuch andererseits unterscheidet. Das Berufungsgericht meint, es fehle an der dinglichen Einigung, weil der in der notariellen Urkunde vom 6. September 1991 in Bezug genommene

Lageplan nicht existiert habe. Mit dieser Begründung wird übersehen, dass die dingliche Einigung über die Grundstücksbelastung für sich genommen nicht formbedürftig ist (vgl. Senat, Urteil vom 8. April 2016 - V ZR 73/15, NJW 2016, 2035 Rn. 15). Sie muss zwar dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz genügen, unterliegt aber wie der schuldrechtliche Teil des sie enthaltenden Vertrags der Auslegung gemäß §§ 133, 157 BGB. Bei dieser Auslegung ist das gesamte Verhalten der Erklärenden einschließlich aller Nebenumstände, etwaiger Vorbesprechungen und des Zwecks der Erklärung zu berücksichtigen. Zur Ergänzung dessen, was tatsächlich beurkundet worden ist, kann deshalb auch ein Lageplan, obwohl er der Vertragsurkunde nicht beigefügt worden ist, verwertet werden (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 26. April 1968 - V ZR 67/65, juris Rn. 20, insoweit nicht abgedruckt in NJW 1968, 1331).

19 bb) Aber auch wenn man annimmt, dass es sich insoweit lediglich um eine sprachliche Ungenauigkeit handelt und das Berufungsgericht sich auf sämtliche Entstehungsvoraussetzungen nach § 873 Abs. 1 BGB beziehen wollte, also auch auf die Eintragung der Grunddienstbarkeit in das Grundbuch, wäre die Begründung unzutreffend. Denn dann hätte sich das Berufungsgericht nicht hinreichend mit der Frage auseinandergesetzt, welche Bedeutung dem Lageplan vorliegend für die Festlegung der Ausführungsstelle zukommt.

20 (1) Soll die Ausführungsstelle der Grunddienstbarkeit rechtsgeschäftlich zu deren Inhalt gemacht werden, kann die genaue Bezeichnung dadurch erfolgen, dass in der Eintragungsbewilligung auf einen Lageplan (eine Karte, Skizze, Zeichnung o.ä.) Bezug genommen wird, in den die Ausführungsstelle eingezeichnet ist (vgl. Senat, Beschluss vom 9. Mai 1972 - V ZB 19/71, BGHZ 59, 11, 15 f. [= juris Rn. 13 f.]; Beschluss vom 6. März 1981 - V ZB 2/81, NJW 1981, 1781, 1782 [= juris Rn. 12]; Beschluss vom 16. Februar 2012 - V ZB 204/11, juris Rn. 15). Zwingend erforderlich ist dies aber nicht. Vielmehr kann - insbesondere bei Wegerechten - eine Bezugnahme auf Anlagen im Gelände ausreichen,

obwohl diese ihrer Natur nach wandelbar und veränderlich sind (etwa Bäume, Hecken, Pfähle), wenn nach Lage des Falles wenigstens mit einer gewissen Dauer ihres Verbleibs zu rechnen ist (vgl. Senat, Urteil vom 17. Januar 1969 - V ZR 162/65, NJW 1969, 502, 503 [= juris Rn. 24]). Deswegen hat der Senat es etwa als ausreichend erachtet, bei einer Grunddienstbarkeit, die sich auf einen bereits vorhandenen Weg bezog, dessen Verlauf mit „2 m breiter Weg, der zum Feldweg nach B(...) führt“, zu beschreiben (vgl. Senat, Urteil vom 17. Januar 1969 - V ZR 162/65, aaO [= juris Rn. 26]). Ebenso hat er den Hinweis auf eine bereits bestehende und fortzuführende Gleisanlage auf dem dienenden Grundstück als ausreichend angesehen (vgl. Senat, Urteil vom 21. November 1975 - V ZR 237/73, WM 1976, 274, 275 [= juris Rn. 29]) und auch die Verweisung auf bereits vorhandene Leitungen in einer Leitungsdienstbarkeit (vgl. Senat, Urteil vom 23. Oktober 1981 - V ZR 168/80, NJW 1982, 1039 [= juris Rn. 16]). Der Umstand, dass ggf. Beweis über den Zustand der Anlage oder des Weges bei Bestellung der Grunddienstbarkeit erhoben werden muss, wenn die zur Beschreibung verwendeten Bezugspunkte in der Natur verändert oder nicht mehr vorhanden sind, steht der Bestimmtheit der Grundbucheintragung in diesen Fällen nicht entgegen. Denn es geht dabei nicht um die Verwertung außerhalb des Grundbucheintrags oder der Eintragungsbewilligung liegender Umstände zur Ermittlung von Inhalt und Umfang des dinglichen Rechts. Vielmehr beschreibt die Bewilligung durch Verweisung auf den bei Bestellung des Rechts bestehenden Zustand die Ausübungsstelle in zweifelsfreier Weise (vgl. Senat, Urteil vom 23. Oktober 1981 - V ZR 168/80, aaO).

(2) Wird in der Eintragungsbewilligung für eine Grunddienstbarkeit auf einen Lageplan oder eine Skizze verwiesen oder Bezug genommen, kann dies unterschiedliche Bedeutung und unterschiedliche Rechtsfolgen haben, je nachdem, ob hiermit die Ausübungsstelle bestimmt werden oder ob die durch eine wörtliche

Beschreibung von Bezugspunkten in der Natur bereits erfolgte Bestimmung lediglich ergänzend zeichnerisch dargestellt werden soll.

- 22 (a) Soll die Ausübungsstelle durch den Lageplan (eine Zeichnung, Karte, Skizze o.ä.) festgelegt werden, ist er Teil der auf die dingliche Einigung bezogenen Willenserklärungen und der Bewilligung der Grundbucheintragung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks. Liegt der Lageplan bei der Beurkundung nicht vor, kann dies - insoweit liegt das Berufsgericht richtig - zur Unwirksamkeit der in das Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit führen.
- 23 (aa) Für beurkundungsbedürftige Willenserklärungen gilt - von den in § 13c BeurkG (= § 13a BeurkG aF) geregelten Ausnahmen abgesehen - in einem solchen Fall § 9 Abs. 1 BeurkG. Nach dessen Satz 2 gelten Erklärungen in einem Schriftstück, auf das in der Niederschrift verwiesen und das dieser beigelegt wird, als in der Niederschrift selbst enthalten (sog. echte oder ersetzende Verweisung, vgl. BT-Drucks. 8/3594 S. 4). Dies gilt nach Satz 3 entsprechend, wenn die Beteiligten unter Verwendung von Karten, Zeichnungen oder Abbildungen Erklärungen abgeben. Eine solche Anlage muss den Urkundsbeteiligten nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BeurkG bei der Beurkundung zur Durchsicht vorgelegt und soll nach § 44 Satz 2 BeurkG mit der Haupturkunde durch Schnur und Prägesiegel verbunden werden. Bei § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG handelt es sich um eine zwingende Verfahrensvorschrift, deren Nichtbeachtung die Beurkundung (jedenfalls insoweit) unwirksam macht.
- 24 (bb) Die Regelungen der §§ 9, 13 BeurkG finden bei der Bestellung einer Grunddienstbarkeit zwar keine unmittelbare Anwendung, weil die dingliche Einigung (§ 873 BGB) nicht formbedürftig ist (s.o. Rn. 18) und die für die Eintragung in das Grundbuch erforderliche (einseitige) Bewilligung (§ 19 GBO) nach § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO nur der öffentlichen Beglaubigung (§ 129 BGB) bedarf. Der Beglaubigungsvermerk des Notars (§§ 39, 40 BeurkG) bezieht sich auf die

Identität der die Unterschrift leistenden Person, nicht auch darauf, dass die in dem unterschriebenen Text abgegebenen Erklärungen richtig und vollständig sind, sich auf einen beigefügten Lageplan beziehen u.ä. Im Ergebnis gilt für die öffentlich beglaubigte Bewilligungserklärung insoweit aber gleichwohl aufgrund des Publizitätscharakters des Grundbuchs nichts anderes als bei beurkundungsbedürftigen Willenserklärungen. Zwar hängt die Wirksamkeit des Beglaubigungsvermerks nicht davon ab; die Anlage (Lageplan, Skizze o.ä.) wird aber nur dann Bestandteil der öffentlich beglaubigten Urkunde i.S.v. § 29 GBO, wenn auf sie darin Bezug genommen und diese Bezugnahme somit Teil der Erklärung wird, deren Unterschrift der Notar beglaubigt (vgl. Senat, Beschluss vom 6. März 1981 - V ZB 2/81, NJW 1981, 1781, 1782 [= juris Rn. 12 f.]; Beschluss vom 9. Mai 1972 - V ZB 19/71, BGHZ 59, 11, 15 f. [= juris Rn. 13 f.]; so etwa auch Armbrüster/Preuß/Tebben, BeurkG, 9. Aufl., § 39 Rn. 26; Grziwotz in Grziwotz/Sauer/Heinemann, BeurkG, 4. Aufl., § 40 Rn. 40; Winkler, BeurkG, 21. Aufl., § 40 Rn. 22; BeckOGK/Meier, BeurkG [1.8.2025], § 40 Rn. 57). Fehlt es an einer Bezugnahme bzw. Verweisung auf den Lageplan in der beglaubigten Bewilligung, ist die Ausführungsstelle der Dienstbarkeit nicht hinreichend bestimmt. Die bloße Verbindung des Plans mit der beglaubigten Bewilligung mit Schnur und Siegel genügt ebenso wenig wie ein auf dem Plan angebrachter Vermerk, dieser bilde eine „Anlage zur notariellen Urkunde“ (vgl. Senat, Beschluss vom 6. März 1981 - V ZB 2/81, aaO [= juris Rn. 12]).

25

(cc) Ähnliches gilt, wenn es an der erforderlichen Beifügung des Lageplans, auf den in der Urkunde verwiesen wird, fehlt, weil dieser im Zeitpunkt der Beurkundung dem Notar und den Urkundsbeteiligten nicht vorlag, sondern erst später nachgereicht wurde; auch dann macht die anschließende Verbindung mit Schnur und Siegel (§ 44 BeurkG) die Beurkundung nicht nachträglich wirksam (vgl. Senat, Urteil vom 28. Januar 1994 - V ZR 131/92, NJW 1994, 1288, 1289 [= juris Rn. 6] zu einem Schriftstück). Zu beachten ist insoweit allerdings die

gesetzliche Vermutung nach § 13 Abs. 1 Satz 3 BeurkG, die sich auf die notarielle Urkunde im Ganzen und damit auch auf die Anlagen erstreckt, die in der Niederschrift ausdrücklich als solche aufgeführt worden sind. Ergibt sich aus der Niederschrift einer notariellen Urkunde, dass diese den Beteiligten vorgelesen und von ihnen unterschrieben worden ist, so wird vermutet, dass auch die als Anlage bezeichneten Schriftstücke bei Unterzeichnung der Urkunde beigefügt waren. Es handelt sich insoweit aber nicht um eine unwiderlegliche Fiktion, sondern um eine widerlegbare Tatsachenvermutung (vgl. Senat, Urteil vom 28. Januar 1994 - V ZR 131/92, aaO [= juris Rn. 8]). Diese kann etwa widerlegt sein, wenn feststeht, dass die Anlage erst nach der Beurkundung erstellt wurde und somit bei der Beurkundung nicht vorgelegen haben kann.

26 Bei der Beglaubigung der Unterschrift unter der Bewilligung einer Grunddienstbarkeit führt dieser Mangel zwar für sich genommen nicht zur Unwirksamkeit der Beglaubigung, weil die §§ 9, 13 BeurkG insoweit nicht gelten (s.o. Rn. 24). Steht allerdings fest, dass der Lageplan der Erklärung, deren Unterschrift beglaubigt wird, bei der Beglaubigung nicht vorlag und erst nachträglich - ggf. wie hier lose - beigefügt wurde, kann es an dem für das Grundbuchverfahren erforderlichen Nachweis (§§ 19, 29 GBO) fehlen, dass sich die Bewilligungserklärung auf eben diesen Plan und die darin eingezeichnete Ausführungsstelle bezieht. Dies kann zur Folge haben, dass das Grundbuchamt (berechtigterweise) die Eintragung des Rechts ablehnt und dass ein bereits eingetragenes Recht mangels hinreichender Bestimmtheit der rechtsgeschäftlich festgelegten Ausführungsstelle unwirksam ist.

27 (dd) Wird bei der Beurkundung (Beglaubigung) hingegen allein gegen die Sollvorschrift des § 44 BeurkG verstößen, also etwa die durch Verweisung in Bezug genommene Skizze nur lose beigefügt, führt dies allein nicht zur Unwirksamkeit der Beurkundung (vgl. BGH, Urteil vom 24. September 1997 - XII ZR 234/95, BGHZ 136, 357, 366 [= juris Rn. 34]), kann aber unter Umständen den

Beweiswert der Urkunde mindern (vgl. Senat, Beschluss vom 11. November 2010 - V ZB 143/10, NJW-RR 2011, 641 Rn. 11). Dies entspricht auch einhelliger Ansicht in der Literatur (vgl. etwa Winkler, BeurkG, 21. Aufl., § 44 Rn. 11; Heinemann/Grziwotz in Grziwotz/Sauer/Heinemann, BeurkG, 4. Aufl., § 44 Rn. 14). Das Fehlen der festen Verbindung kann überdies zumindest als Indiz dafür gewertet werden, dass es sich bei der Anlage nicht um einen Teil der Niederschrift handelt (vgl. BGH, Beschluss vom 20. März 2019 - XII ZB 310/18, BGHZ 221, 308 Rn. 24 zu einer Übersetzung) bzw. der Erklärung, deren Unterschrift beglaubigt wird.

28

(b) Wird die Ausübungsstelle der Grunddienstbarkeit hingegen in der Bewilligung selbst durch die Bezugnahme auf in der Natur vorhandene (hinreichende) Orientierungspunkte, auf eine bereits vorhandene Anlage oder auf einen bereits vorhandenen Weg festgelegt, dient ein in der Bewilligung in Bezug genommener Lageplan im Zweifel nur der Veranschaulichung. Er enthält dann selbst keine Festlegung der Ausübungsstelle, hat also keine Regelungsqualität, und sein Fehlen nimmt der Einigung bzw. der Bewilligung nicht die erforderliche Bestimmtheit (vgl. zur Wirksamkeit des schuldrechtlichen Vertrages bei einem Teilflächenverkauf Senat, Urteil vom 18. Januar 2008 - V ZR 174/06, NJW 2008, 1658 Rn. 16 ff.). Dient eine in der notariellen Urkunde in Bezug genommene Zeichnung, Skizze o.ä. lediglich der Verdeutlichung und Veranschaulichung oder auch der Perpetuierung in dem Sinne, dass die Lage der Ausübungsstelle auch dann noch identifizierbar bleibt, wenn die Bezugspunkte in der Natur nicht mehr vorhanden sind, wird von einer sog. unechten Verweisung oder auch nur von einer Bezugnahme gesprochen (vgl. BT-Drucks. 8/3594 S. 4; zu den Begrifflichkeiten näher Winkler, BeurkG, 21. Aufl., § 9 Rn. 72). Denn das in der Anlage Nie-dergelegte ist bereits in der Urkunde selbst geregelt und der Inhalt der Anlage soll nur zum besseren Verständnis ergänzend oder erläuternd herangezogen werden. Auf eine solche Anlage findet § 9 Abs. 1 BeurkG keine Anwendung

(ganz h.M., vgl. Heinemann/Grziwotz in Grziwotz/Sauer/Heinemann, BeurkG, 4. Aufl., § 9 Rn. 41; Winkler, aaO Rn. 72; BeckOGK/Kloiber, BeurkG [1.1.2026], § 9 Rn. 47; BeckOK BeurkG/Bremkamp [1.3.2024], § 9 Rn. 35; HK-NotarR/Wosgien, § 9 BeurkG Rn. 10; Armbrüster/Preuß/Piegsa, BeurkG, 9. Aufl., § 9 Rn. 33, 36; Frenz/Miermeister/Limmer, BNotO, 6. Aufl., § 9 BeurkG Rn. 11). Hierzu zählen u.a. auch Lagepläne, die lediglich der Veranschaulichung oder Identifizierung dienen (vgl. Heinemann/Grziwotz, aaO Rn. 42; BeckOK BeurkG/Bremkamp, aaO Rn. 49). Das Fehlen eines solchen Lageplans bei der Beurkundung oder Beglaubigung führt, da ihm keine Regelungsqualität zukommt, nicht zur Unwirksamkeit der Grunddienstbarkeit.

29

(c) So liegt es hier. Nach der Bewilligung sollen die Zufahrt und der Zugang zu dem aus dem Gesamtgrundstück herauszumessenden Grundstück der Kläger über die bestehende Zufahrt zum Anwesen der Beklagten führen. An dem Verlauf der Zufahrt sollte somit nichts geändert werden. Anlass für die dingliche Absicherung der Zufahrt durch eine Grunddienstbarkeit war, dies lässt sich der Bewilligung zweifelsfrei entnehmen, die Grundstücksteilung. Die in Bezug genommene Skizze sollte ersichtlich dokumentieren, wo sich die Zufahrt nach Teilung des Grundstücks an der neu entstandenen Grundstücksgrenze befindet. Deswegen heißt es in der Bewilligung, dass die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke „in der nach der amtlichen Vermessung zu dieser Urkunde zu errichtenden Nachtragsurkunde“ erfolgt. Und dies erklärt auch, weshalb die Skizze nicht sogleich erstellt und der Bewilligung beigefügt wurde, sondern erst nach der durch die Teilung veranlassten Vermessung. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Einzeichnung der Zufahrt in der nach Vermessung erstellten Karte für den dinglichen Inhalt der Grunddienstbarkeit maßgeblich sein sollte, mit der Folge, dass Ausübungsstelle im Falle von - bei händischer Einzeichnung kaum jemals auszuschließenden - Abweichungen nicht mehr die vorhandene Zufahrt, sondern allein die sich aus der Einzeichnung ergebende Fläche wäre. Der

Umstand, dass die Skizze mit der eingezeichneten Zufahrt den Beteiligten bei der Beurkundung nicht vorlag, spricht angesichts der gewollten Fortführung der bestehenden Zufahrt vielmehr dafür, dass ihr keine Regelungsqualität zukommen sollte (vgl. BGH, Beschluss vom 20. März 2019 - XII ZB 310/18, BGHZ 221, 308 Rn. 24 zu einer Übersetzung).

30 Für diese Auslegung spricht auch, dass in der Bewilligung vom 26. August 1993 zwar auf die zwischenzeitlich erfolgte Vermessung Bezug genommen, der anlässlich der Vermessung erstellte Plan mit dem dort händisch als Skizze eingezeichneten Verlauf der Zufahrt aber nicht in Bezug genommen wird. Hätte die Skizze für die Bestimmung der Ausübungsstelle maßgeblich sein sollen, wäre zu erwarten gewesen, dass auf sie verwiesen und dass sie zum Gegenstand einer nunmehr wechselseitigen Bewilligung, zumindest aber zum Gegenstand der Bewilligung der Eigentümer des durch Teilung neu entstandenen, heute im Eigentum der Kläger stehenden Grundstücks Flurstück 2153/3 gemacht wird. Sie wurde aber lediglich zum Anlass genommen für die Bestellung einer Gründienstbarkeit an dem neu gebildeten Grundstück der Rechtsvorgänger der Kläger, nachdem die Beteiligten offenbar durch die Vermessung erkannt hatten, dass die bestehende Zufahrt zum Teil auch auf diesem Grundstück liegt. Auch dies spricht dafür, dass allein die schon bestehende Zufahrt, nicht aber die händisch erstellte Skizze für die Ausübungsstelle maßgeblich sein sollte.

III.

31 Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben, soweit die Klage hinsichtlich der auf die Gründienstbarkeit bezogenen Anträge abgewiesen wurde; es ist insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO); die Sache ist daher im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das

Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO). Das Berufungsgericht wird nunmehr Feststellungen dazu zu treffen haben, welche Lage und Ausmaße die Zufahrt bei der Bewilligung am 6. September 1991 hatte und ob die von den Beklagten errichteten Anlagen und vorgenommenen Anpflanzungen die Nutzung der so bemessenen Zufahrt zum Begehen und Befahren beeinträchtigen. Da diese Umstände im bisherigen Verfahren keine Rolle gespielt haben, wird den Klägern Gelegenheit zu geben sein, hierzu ergänzend vorzutragen und ggf. Beweis anzutreten.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

AG Rosenheim, Entscheidung vom 20.12.2022 - 12 C 1776/20 -
LG Traunstein, Entscheidung vom 21.05.2025 - 3 S 119/23 -

Verkündet am:

16. Januar 2026

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle