

**letzte Aktualisierung:** 16.2.2023

BGH, Beschl. v. 11.11.2022 – V ZR 145/21

**BGB §§ 873 Abs. 1, 874 S. 1, 1018**

**Zu den Anforderungen an das herrschende Grundstück bei Eintragung einer Grunddienstbarkeit**

a) Wenn der aus einer Grunddienstbarkeit Berechtigte durch Bezeichnung des herrschenden Grundstücks im Grundbuch eindeutig bezeichnet ist, kommt eine abweichende Auslegung anhand der Eintragungsbewilligung und der tatsächlichen Verhältnisse nicht in Betracht. Dies gilt auch dann, wenn die Grunddienstbarkeit zugunsten einer noch wegzumessenden Teilfläche bestellt worden war (im Anschluss an Senat, Beschluss vom 23. September 1993 – V ZB 27/92, BGHZ 123, 297, 301).

b) Herrschendes Grundstück im Sinne von § 1018 BGB kann nur ein selbständiges Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung, also eine räumlich abgegrenzte, auf einem besonderen Grundbuchblatt gebuchte Fläche sein. Ausreichend, aber auch erforderlich ist dabei, dass das Grundstück im Zeitpunkt der Eintragung der Dienstbarkeit rechtlich selbständig ist.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 145/21

Verkündet am:  
11. November 2022  
Rinke  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

BGB § 873 Abs. 1, § 874 Satz 1, § 1018

- a) Wenn der aus einer Grunddienstbarkeit Berechtigte durch Bezeichnung des herrschenden Grundstücks im Grundbuch eindeutig bezeichnet ist, kommt eine abweichende Auslegung anhand der Eintragungsbewilligung und der tatsächlichen Verhältnisse nicht in Betracht. Dies gilt auch dann, wenn die Grunddienstbarkeit zugunsten einer noch wegzumessenden Teilfläche bestellt worden war (im Anschluss an Senat, Beschluss vom 23. September 1993 - V ZB 27/92, BGHZ 123, 297, 301).
- b) Herrschendes Grundstück im Sinne von § 1018 BGB kann nur ein selbständiges Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung, also eine räumlich abgegrenzte, auf einem besonderen Grundbuchblatt gebuchte Fläche sein. Ausreichend, aber auch erforderlich ist dabei, dass das Grundstück im Zeitpunkt der Eintragung der Dienstbarkeit rechtlich selbständig ist.

BGH, Urteil vom 11. November 2022 - V ZR 145/21 - OLG München  
LG München II

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel und Dr. Malik und die Richterinnen Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des Oberlandesgerichts München - 7. Zivilsenat - vom 23. Juni 2021 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten entschieden worden ist.

Der in der Berufungsinstanz erstmals gestellte Klageantrag wird abgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren tragen die Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Grundstücksnachbarn. Beide Grundstücke - das der Kläger (Flurstück 1523/21) und das des Beklagten (Flurstück 1523/17) - sind aus der Teilung des Flurstücks 1523 hervorgegangen. Der Beklagte ist außerdem Eigentümer des nach der Teilung verbliebenen Restgrundstücks, das im Grundbuch weiterhin als Flurstück 1523 geführt wird. Anlässlich des Verkaufs der noch

wegzumessenden, heute dem Grundstück des Beklagten (1523/17) entsprechenden Teilfläche des früheren Flurstücks 1523 verpflichtete sich die damalige Erwerberin am 25. Juli 1969 mit Wirkung gegen sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum gegenüber den jeweiligen Eigentümern unter anderem der „Parzelle Nr. 2“, den Bewuchs auf der Kauffläche auf eine Höhe von maximal vier Metern zu beschränken. Die Parzelle Nr. 2 entspricht dem heutigen Grundstück der Kläger (1523/21). Hierfür wurde eine Grunddienstbarkeit bestellt und deren Eintragung im Grundbuch bewilligt. Der Eintragungsantrag sowie die Bezeichnung des herrschenden und des dienenden Grundstücks sollten einer Nachtragsurkunde vorbehalten bleiben. Mit Nachtragsurkunde vom 26. September 1972 bewilligten und beantragten die Eigentümer des zwischenzeitlich abgemessenen Grundstücks 1523/17 die Eintragung der Grunddienstbarkeit „zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flst.Nr. 1523“.

2 In das Grundbuch des Grundstücks 1523/17 wurde am 17. Januar 1974 Folgendes eingetragen: „Grunddienstbarkeit (Bepflanzungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 1523; gemäß Bewilligung vom 25.07.1969 URNr. 2271 F/1969 und Nachtrag vom 26.09.1972 URNr. 2246 F/1972“. Zu diesem Zeitpunkt existierte für das Grundstück 1523/21 noch kein eigenes Grundbuchblatt; ein solches wurde erst mit Eintragung der Kläger als Eigentümer am 25. März 1974 angelegt. Der Beklagte erwarb das Restgrundstück 1523 im Jahr 2001 und das Grundstück 1523/17 im Jahr 2010.

3 Mit ihrer Klage haben die Kläger zunächst verlangt, dass der Beklagte den Bewuchs auf vier Meter zurückschneidet. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Auf den erstmals in der Berufungsinstanz gestellten Hilfsantrag hat es jedoch festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Bewuchs auf höchstens vier Metern zu halten. Dagegen wendet sich der Beklagte mit der von

dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Urteil in BeckRS 2021, 15933 veröffentlicht ist, ist die Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks 1523/21 entstanden. Zwar sei im maßgeblichen Grundbuch des dienenden Grundstücks 1523/17 eine Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks 1523 eingetragen worden. Bezogen auf das Grundstück 1523 fehle es aber an einer korrespondierenden dinglichen Einigung, weil sich die Einigung in der Urkunde URNr. 2271 F/69 auf das noch wegzumessende Grundstück der Kläger (das spätere Flurstück 1523/21) bezogen habe. Da dieses Grundstück bei der Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch des Grundstücks 1523/17 grundbuchrechtlich noch nicht existiert habe, sei das Grundbuch zu diesem Zeitpunkt richtig gewesen. Die Bewilligung und die Eintragung beträfen kein Aliud, sondern ein überobligatorisches Mehr gegenüber der Einigung, hätten also dem mit der Einigung Gewollten entsprochen und seien lediglich darüber hinaus gegangen. Durch die spätere grundbuchrechtliche Entstehung des Grundstücks 1523/21 habe sich an der bereits entstandenen Dienstbarkeit nichts mehr geändert, auch wenn das Grundbuch dadurch eventuell unrichtig geworden sei.

II.

5 Die Revision des Beklagten hat Erfolg. Er ist gegenüber den Klägern nicht aufgrund einer Grunddienstbarkeit verpflichtet, den Bewuchs seines Grund-

stücks 1523/17 auf höchstens vier Metern zu halten. Denn eine solche Grunddienstbarkeit zugunsten des klägerischen Grundstücks 1523/21 ist nicht entstanden.

6           1. Voraussetzung für die Belastung eines Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit ist gemäß § 873 BGB eine Einigung über den Eintritt der Rechtsänderung und eine Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Einigung und Eintragung müssen inhaltlich übereinstimmen (vgl. Senat, Beschluss vom 23. September 1993 - V ZB 27/92, BGHZ 123, 297, 301). Die Grunddienstbarkeit ist auf dem für das dienende Grundstück angelegten Grundbuchblatt in Abteilung II einzutragen (§ 10 Abs. 1 lit. a GBV; siehe auch Senat, Urteil vom 7. März 2014 - V ZR 137/13, WM 2014, 710 Rn. 9 mwN).

7           a) Im Ausgangspunkt zutreffend ist die Annahme des Berufungsgerichts, dass sich die dingliche Einigung hinsichtlich der Belastung mit einer Dienstbarkeit auf das spätere Grundstück 1523/17 und hinsichtlich der Berechtigung ausweislich der Bezeichnung als „Parzelle 2“ auf das spätere Grundstück 1523/21 bezog. Richtig ist auch, dass die am 17. Januar 1974 auf dem Grundbuchblatt des Grundstücks 1523/17 erfolgte Eintragung, die das Grundstück 1523 als herrschendes Grundstück benennt, hiermit nicht übereinstimmt.

8           b) Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Schlussfolgerung des Berufungsgerichts, dass gleichwohl eine Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks 1523/21 entstanden sei. Da Einigung und Eintragung inhaltlich nicht übereinstimmen, sind die Voraussetzungen von § 873 BGB nicht erfüllt.

- 9 c) Nichts Anderes folgt aus den in Bezug genommenen Urkunden. Wenn der aus einer Grunddienstbarkeit Berechtigte durch Bezeichnung des herrschenden Grundstücks im Grundbuch eindeutig bezeichnet ist, kommt eine abweichende Auslegung anhand der Eintragungsbewilligung und der tatsächlichen Verhältnisse nicht in Betracht. Dies gilt auch dann, wenn die Grunddienstbarkeit zugunsten einer noch wegzumessenden Teilfläche bestellt worden war (so bereits Senat, Beschluss vom 23. September 1993 - V ZB 27/92, BGHZ 123, 297, 301).
- 10 aa) Zwar kann gemäß § 874 BGB bei der Eintragung eines Rechts, mit dem ein Grundstück belastet wird, zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Die Person des Berechtigten muss jedoch aus dem Grundbuch selbst ersichtlich sein. Ist der Berechtigte durch Bezeichnung des herrschenden Grundstücks im Grundbuch eindeutig bezeichnet, ist für eine Auslegung anhand der Eintragungsbewilligung kein Raum. Gerade weil der Berechtigte aus der Eintragung unmittelbar hervorgehen muss, besteht jedenfalls bei unzweideutiger Verlautbarung kein Anlass für den Rechtsverkehr, anhand der Bewilligung zu prüfen, ob die Eintragung damit übereinstimmt. Von Bedeutung ist auch nicht, dass Berechtigter einer Grunddienstbarkeit nicht ein namentlich bestimmter, sondern der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist (§ 1018 BGB), und dass deswegen der Berechtigte durch Bezeichnung dieses Grundstücks eingetragen wird. Denn wenn dies in eindeutiger Form geschehen ist, so ist der Berechtigte der Grunddienstbarkeit unzweideutig bezeichnet (vgl. zum Ganzen Senat, Beschluss vom 23. September 1993 - V ZB 27/92, BGHZ 123, 297, 301).
- 11 bb) Daran gemessen richtet sich die Person des Berechtigten hier allein nach der Grundbucheintragung.

- 12 (1) Im Grundbuch des mittlerweile im Eigentum des Beklagten stehenden Grundstücks 1523/17 ist als herrschendes Grundstück eindeutig das Grundstück 1523 bezeichnet und nicht das klägerische Grundstück 1523/21, das der in der dinglichen Einigung genannten Parzelle 2 entspricht. Die Bezeichnung des herrschenden Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1523 ist schon deshalb eindeutig, weil dieses Grundstück weiterhin existiert. Dass das herrschende Grundstück eindeutig bezeichnet ist, wird hier besonders augenfällig, weil das Grundstück 1523 ebenfalls im Eigentum des Beklagten steht und dieser daher keine Veranlassung hatte anzunehmen, dass eigentlich ein Dritter berechtigt sein sollte. Demgegenüber ist unerheblich, dass alle Grundstücke aus dem früheren Flurstück 1523 hervorgegangen sind.
- 13 (2) Entgegen der von dem Prozessbevollmächtigten der Kläger in der Verhandlung vor dem Senat vertretenen Ansicht ist § 1025 BGB nicht anwendbar. § 1025 Satz 1 BGB regelt die Teilung des Grundstücks des Berechtigten. Hier sollte aber nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht das gesamte ursprüngliche Grundstück 1523 - aus dem sowohl herrschendes als auch belastetes Grundstück hervorgegangen sind - begünstigt und sodann nach Bestellung einer Grunddienstbarkeit geteilt werden. Vielmehr sollte nur ein noch wegzumessender Teil zu Lasten eines anderen noch wegzumessenden Teils berechtigt werden.
- 14 2. Anders als das Berufungsgericht offenbar meint, ergeben sich keine Besonderheiten aus dem Umstand, dass die Grunddienstbarkeit zugunsten einer noch wegzumessenden Teilfläche bestellt worden und das Grundstück der Kläger zum Zeitpunkt der Eintragung der Dienstbarkeit noch nicht entstanden war.



- 15 a) Das Berufungsgericht übersieht nämlich, dass herrschendes Grundstück im Sinne von § 1018 BGB nur ein selbständiges Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung, also eine räumlich abgegrenzte, auf einem besonderen Grundbuchblatt gebuchte Fläche sein kann (vgl. BayObLGZ 1965, 267, 271; ebenso Staudinger/Weber, BGB [2017] § 1018 Rn. 43; BeckOGK/Kazele, BGB [1.11.2022] § 1018 Rn. 131; NK-BGB/Otto, 5. Aufl., § 1018 BGB Rn. 35; MüKoBGB/Mohr, 8. Aufl., § 1018 Rn. 24). Dies ergibt sich aus dem Wortlaut der Vorschrift und wird, soweit ersichtlich, nicht in Zweifel gezogen. Ausreichend, aber auch erforderlich ist dabei, dass das Grundstück im Zeitpunkt der Eintragung der Dienstbarkeit rechtlich selbständig ist. Ist das herrschende Grundstück bei Bestellung der Dienstbarkeit noch rechtlich unselbständig, kann das Grundstück durch eine Identitätserklärung bei Eintragung grundbuchmäßig bestimmt werden. Zu Gunsten eines katastermäßig selbständigen, aber rechtlich unselbständigen Grundstücks kann dagegen keine Grunddienstbarkeit bestellt werden (ebenso Staudinger/Weber, aaO).
- 16 b) Hier existierte das klägerische Grundstück 1523/21 zum Zeitpunkt der Eintragung noch nicht. Damit hätte die Eintragung der Dienstbarkeit nicht erfolgen dürfen, und sie konnte nicht zur Entstehung der Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks 1523/21 führen. Möglich gewesen wäre allenfalls eine Sicherung des Anspruchs auf Einräumung der Dienstbarkeit durch Vormerkung gemäß § 883 Abs. 1 BGB (vgl. Staudinger/Weber, BGB [2017] § 1018 Rn. 43). Die Dienstbarkeit konnte auch durch die spätere Anlegung des Grundbuchblatts für das Flurstück 1523/21 nicht entstehen, weil - wie ausgeführt - Einigung und Eintragung inhaltlich nicht übereinstimmen (vgl. oben Rn. 7).

III.

17                    1. Danach ist das angefochtene Urteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).  
Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils  
nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte  
Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif  
ist (§ 563 Abs. 3 ZPO); die Klage ist auch mit dem erstmals in der Berufungs-  
instanz gestellten Hilfsantrag abzuweisen.

18                    2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Brückner

Göbel

Malik

Laube

Grau

Vorinstanzen:

LG München II, Entscheidung vom 10.10.2018 - 1 O 1310/18 -  
OLG München, Entscheidung vom 23.06.2021 - 7 U 1497/19 -