

**letzte Aktualisierung:** 11.2.2022

BGH, Urt. v. 17.12.2021 – V ZR 44/21

**BGB § 874 S. 1**

**Grunddienstbarkeit; schlagwortartige Bezeichnung im Grundbuch; Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung**

Soll Inhalt eines durch eine Grunddienstbarkeit gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auch das Recht zum Verweilen im Sinne eines Aufenthalts und eines beliebigen Hin- und Hergehens auf dem dienenden Grundstück sein, muss dies im Grundbuch selbst zumindest schlagwortartig eingetragen werden. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung gemäß § 874 Satz 1 BGB genügt nicht.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 44/21

Verkündet am:  
17. Dezember 2021  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschatzwerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 874 Satz 2, § 1018

Soll Inhalt eines durch eine Grunddienstbarkeit gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auch das Recht zum Verweilen im Sinne eines Aufenthalts und eines beliebigen Hin- und Hergehens auf dem dienenden Grundstück sein, muss dies im Grundbuch selbst zumindest schlagwortartig eingetragen werden. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung gemäß § 874 Satz 1 BGB genügt nicht.

BGH, Urteil vom 17. Dezember 2021 - V ZR 44/21 - KG  
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Kammergerichts  
- 21. Zivilsenat - vom 14. Januar 2021 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, die in einer von der Beklagten, einer Bauträgergesellschaft, errichteten und aus vier rechteckig angeordneten Reihenhauszeilen bestehenden Wohnsiedlung liegen. Das Flurstück 9354 (vormals Flurstück 9276) der Beklagten befindet sich inmitten der Anlage. Es ist mit einem Blockkrafttheizwerk bebaut und wird im Übrigen als Grünfläche genutzt. Auf diesem Grundstück lastet eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer mehrerer umliegender Grundstücke; zu ihnen zählen die Kläger, denen das mit einem Reihenhaus bebaute Grundstück Flurstück 9273

gehört. Im Grundbuch wird die Grunddienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezeichnet. In der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung vom 4. Dezember 2009 heißt es:

„§ 1 Vorbemerkung:

...

(5) Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke [...] 9271 bis 9275 dürfen das Flurstück 9276 mitbenutzen, um zu Fuß oder mit Zweirädern jeder Art in den Garten ihrer Grundstücke zu gelangen. Auch dieses Recht wird durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht[]) gesichert (s. § 4 (2)).

§ 4 Privatstraße und Mitbenutzungsrecht [an] den Flurstücken 9276 und 9291 (Parzelle 40)

...

(2) Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke [...] 9271 bis 9275 sind (als Gesamtberechtigte gem. § 432 BGB) berechtigt, das Flurstück 9276 zum Verweilen, Gehen und Befahren mit Zweirädern und Handkarren und zum Verlegen, Haben und Unterhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art mitzubenutzen. An den Kosten der Unterhaltung, Instandsetzung, Instandhaltung und Erneuerung haben sich die Nutzungsberchtigten neben dem Eigentümer zu gleichen Teilen zu beteiligen.

Zur dinglichen Sicherung dieses Mitbenutzungsrechts wird die folgende Grunddienstbarkeit bestellt:

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke [...] 9271 bis 9275 sind (als Gesamtberechtigte gem. § 432 BGB) berechtigt, das Flurstück 9276 zum Verweilen, Gehen und Befahren mit Zweirädern und Handkarren und zum Verlegen, Haben und Unterhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art mitzubenutzen. An den Kosten der Unterhaltung, Instandsetzung, Instandhaltung und Erneuerung haben sich die Nutzungsberchtigten neben dem Eigentümer zu gleichen Teilen zu beteiligen.“

Die Beklagte beabsichtigt, auf ihrem Grundstück vier Reihenhäuser zu errichten. Die hierfür erforderliche Baugenehmigung liegt vor. Die Kläger, die die

Grünfläche weiter zur Erholung und Entspannung nutzen wollen, verlangen von der Beklagten, es zu unterlassen, das Grundstück ganz oder teilweise zu bebauen. Die Beklagte hat Zwischenfeststellungswiderklage erhoben mit dem Ziel festzustellen, dass die geplante Bebauung die Kläger nicht in deren Rechten aus der Grunddienstbarkeit verletze. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die von der Beklagten eingelegte Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihre Anträge weiter. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Das Berufungsgericht meint, den Klägern stehe ein vorbeugender Unterlassungsanspruch nach § 1027, § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB zu, da das Bauvorhaben der Beklagten die Ausübung der zu ihren Gunsten bestellten Grunddienstbarkeit beeinträchtige, wenn nicht gar in weiten Teilen unmöglich mache. Die Grunddienstbarkeit gewähre den Klägern das Recht zum Verweilen im Sinne eines Aufenthalts und beliebigen Hin- und Hergehens auf dem ganzen dienenden Grundstück. Der Begriff des Verweilens impliziere begrifflich einen Moment der Erholung und des Müßiggangs. Etwas anderes folge nicht aus der Vorbemerkung der Eintragungsbewilligung, denn darin werde der Inhalt der Grunddienstbarkeit nicht abschließend geregelt. Der Inhalt der Eintragungsbewilligung sei Bestandteil der Grundbucheintragung. Die Kläger müssten sich nicht unter Hinweis auf § 1020 Satz 1 BGB auf die Nutzung eines nach der geplanten Bebauung nur noch verbleibenden Randstreifens verweisen lassen.

II.

4 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger gegen die Beklagte auf Unterlassen der Bebauung ihres Grundstücks nicht bejaht und ein Anspruch der Beklagten auf Feststellung, dass die geplante Bebauung die Kläger in ihren Rechten aus der Grunddienstbarkeit nicht verletzt, nicht verneint werden.

5 1. Zutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Der Berechtigte einer Grunddienstbarkeit kann die Beseitigung bzw. die Unterlassung der Beeinträchtigung der Dienstbarkeit verlangen (§ 1027 BGB i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB). Beeinträchtigung in diesem Sinn ist jede Störung oder Behinderung der rechtmäßigen Ausübung der Dienstbarkeit. Dazu zählt auch die Vorenthal tung des Grundstücks durch Aufbauten (vgl. § 1028 BGB sowie Senat, Urteil vom 22. Oktober 2010 - V ZR 43/10, BGHZ 187, 185 Rn. 18). Der Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB ist schon dann gegeben, wenn, wie hier, die Gefahr einer erstmaligen Beeinträchtigung besteht (vorbeugender Abwehranspruch; vgl. Senat, Urteil vom 17. September 2004 - V ZR 230/03, BGHZ 160, 232, 236).

6 2. Das Berufungsgericht nimmt weiterhin rechtsfehlerfrei an, dass das Recht zum Verweilen im Sinne eines Aufenthalts und eines beliebigen Hin- und Hergehens auf dem dienenden Grundstück zulässiger Inhalt einer Grunddienstbarkeit gemäß § 1018 BGB sein kann.

7 a) Nach § 1018 Alt. 1 BGB kann ein Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit in der Weise belastet werden, dass der jeweilige Eigentümer eines anderen

Grundstücks es in einzelnen Beziehungen benutzen darf (sog. Benutzungsdienstbarkeit). Eine Benutzungsdienstbarkeit ist auch mit einer Kombination verschiedenartiger Befugnisse zur Nutzung des dienenden Grundstücks zulässig (Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, WM 2015, 935 Rn. 17).

8                b) Entgegen der Ansicht der Revision wird mit dem Recht zum Begehen und Verweilen kein umfassendes Nutzungsrecht des Berechtigten begründet, das nur als Nießbrauch (§ 1030 BGB) eingeräumt werden könnte (zur Abgrenzung zwischen Nießbrauch und Grunddienstbarkeit vgl. Senat, Urteil vom 20. März 2020 - V ZR 317/18, BGHZ 225, 136 Rn. 18 f. mwN). Dem Dienstbarkeitsberechtigten werden mit einem solchen Nutzungsrecht nicht dieselben Nutzungsbefugnisse eingeräumt, die auch dem Eigentümer zustehen. Das Recht, das dienende Grundstück zu begehen und darauf zu verweilen, bleibt vielmehr gegenüber den Befugnissen des Grundstückseigentümers aus § 903 BGB zurück. Ob dem Eigentümer des mit einer Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücks noch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit verbleibt, ist ohne Belang (vgl. Senat, Urteil vom 20. März 2020 - V ZR 317/18, aaO Rn. 17 ff.).

9                c) Eine Dienstbarkeit mit diesem Inhalt verstößt nicht gegen § 1019 BGB. Nach dieser Vorschrift ist als Inhalt der Grunddienstbarkeit zwar nur eine Belastung zulässig, die für die Benutzung des herrschenden Grundstücks Vorteil bietet. Es genügt aber jeder - wenn auch nur mittelbare - wirtschaftliche Vorteil für die Benutzung des herrschenden Grundstücks nach dessen Lage, Beschaffenheit und Zweckbestimmung (vgl. Senat, Urteil vom 24. September 1982 - V ZR 96/81, NJW 1983, 115, 116; Urteil vom 20. März 2020 - V ZR 317/18, BGHZ 225, 136 Rn. 24 mwN). Für die Benutzung des herrschenden Grundstücks kann es wirtschaftlich vorteilhaft sein, wenn die auf dem dienenden Grundstück vorhandene Grünfläche umfassend zum Gehen und Verweilen zum Zwecke der

Erholung genutzt werden kann. Handelt es sich - wie hier - bei dem herrschenden Grundstück um ein Wohngrundstück, liegt auch in der Annehmlichkeit des Wohnens neben einer Grün- und Erholungsfläche ein wirtschaftlicher, den Wohnwert beeinflussender Vorteil für die Benutzung des Grundstücks (vgl. Senat, Urteil vom 24. September 1982 - V ZR 96/81, NJW 1983, 115, 116 mwN).

10           3. Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, hier sei ein umfassendes Recht zum Verweilen im Sinne eines Aufenthalts und eines beliebigen Hin- und Hergehens Inhalt der Grunddienstbarkeit. Ausgehend davon, dass sich aus der Eintragungsbewilligung ein solches umfassendes Recht der Kläger zum Verweilen auf dem gesamten dienenden Grundstück ergibt, hätte dieses Recht, um zur Entstehung zu gelangen, zumindest schlagwortartig in das Grundbuch selbst eingetragen werden müssen.

11           a) § 874 BGB lässt zur Entlastung des Grundbuchs eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung nur zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechtes zu. Der wesentliche Inhalt des Benutzungsrechts muss zumindest schlagwortartig im Grundbuch selbst gekennzeichnet sein (vgl. Senat, Urteil vom 22. September 1961 - V ZB 16/61, BGHZ 35, 378, 382; Urteil vom 29. September 2007 - V ZR 25/06, WM 2006, 2226 Rn. 13; Urteil vom 21. Dezember 2012 - V ZR 221/11, NJW 2013, 1963 Rn. 11; Urteil vom 20. März 2020 - V ZR 317/18, BGHZ 225, 136 Rn. 7). 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 (vgl. Senat, Beschluss vom 13. September 2018 - V ZB 2/18, ZfIR 2019, 274 Rn. 15). Enthält eine Dienstbar-

keit - wie hier - eine Kombination verschiedener Befugnisse, ist der verschiedenartige Inhalt der Dienstbarkeit im Grundbuch selbst anzugeben (vgl. Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, WM 2015, 935 Rn. 17). Soll Inhalt eines durch eine Grunddienstbarkeit gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auch das Recht zum Verweilen im Sinne eines Aufenthalts und eines beliebigen Hin- und Hergehens auf dem dienenden Grundstück sein, muss dies deshalb im Grundbuch selbst zumindest schlagwortartig eingetragen werden. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung gemäß § 874 Satz 1 BGB genügt nicht.

- 12                    b) Der vorliegende Eintrag im Grundbuch entspricht in Bezug auf die Nutzungsart des Verweilens diesen Anforderungen nicht. Eingetragen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Mit der Bezeichnung als Gehrecht ist das Recht zum Verweilen entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung nicht schlagwortartig angegeben. Ein Gehrecht ist zwar nicht ohne Weiteres mit einem Wegerecht gleichzusetzen, dies allerdings deshalb, weil das Wegerecht, anders als das Gehrecht, auch das Befahren mit einem üblichen Fahrzeug umschließt (vgl. Senat, Urteil vom 18. September 2020 - V ZR 28/20, NJW 2021, 1397 Rn. 7). Ebenso wie mit einem Wegerecht verbindet der unbefangene Betrachter mit einem Gehrecht nächstliegend aber nur das Recht, das dienende Grundstück zu überqueren, nicht hingegen die Befugnis, sich auf der gesamten Fläche aufzuhalten und beliebig hin- und herzugehen. Das bedeutet, dass der Berechtigte auf dem belasteten Grundstück nur verweilen darf, um das Gehrecht in verkehrsüblicher Weise ausführen zu können (zum Fahrrecht vgl. Senat, Urteil vom 30. April 1965 - V ZR 17/63, WM 1965, 1009, 1011). Das dienende Grundstück muss in diesem Fall nicht von Baulichkeiten freigehalten werden. Das gilt, anders als die Revisionserwiderung meint, auch dann, wenn der Ausübungsbereich des Gehrechts nicht - was möglich ist (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 16. Februar 1984 - V ZB 8/83, BGHZ 90, 181, 183; Urteil vom 4. Dezember 2015 - V ZR 22/15 WM

2016, 1089 Rn. 36) - festgelegt worden ist. Auch dann gewährt das Gehrecht nur ein Überquerungsrecht, und der Berechtigte muss bei der Wahl der Trasse das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks schonen (§ 1020 Satz 1 BGB).

13            Das Recht zum Verweilen im Sinne eines Aufenthalts und beliebigen Hin- und Hergehens auf dem dienenden Grundstück geht demgegenüber über ein bloßes Gehrecht hinaus. Es schränkt den Eigentümer des dienenden Grundstücks erheblich mehr ein, als dies in der schlagwortartigen Bezeichnung „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zum Ausdruck kommt.

14            c) Die Eintragungsbewilligung, die das Recht zum Verweilen gewährt, hat einen weitergehenden Inhalt als der Eintrag im Grundbuch. Insoweit ist die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung gemäß § 874 BGB unzulässig. Der nicht zulässig in Bezug genommene Teil der Eintragungsbewilligung, die das Recht zum Verweilen betrifft, wirkt nicht als Eintragung; das Recht hat allein den aus dem Eintragungsvermerk ersichtlichen Inhalt (vgl. Senat, Urteil vom 19. Oktober 2007 - V ZR 211/06, BGHZ 174, 61 Rn. 19 mwN; Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, WM 2015, 935 Rn. 23 ff.).

### III.

15            Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben. Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil weitere Feststellungen zu treffen sind. Sie ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berungsgericht zurückzuverweisen (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 ZPO). Es hat zu prüfen, ob die von

der Beklagten geplante Bebauung, auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der schonenden Rechtsausübung (§ 1020 Satz 1 BGB), die Grunddienstbarkeit, soweit sie entstanden ist, beeinträchtigt.

Stresemann

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 28.02.2020 - 11 O 23/19 -  
KG, Entscheidung vom 14.01.2021 - 21 U 1013/20 -