

**Gutachten des Deutschen Notarinstituts**

**Abruf-Nr.:** 181432  
**letzte Aktualisierung:** 28. Mai 2021

**BGB § 1018; GBO § 7**

**Grunddienstbarkeit; mehrere Flurstücke als ein Grundstück im Grundbuch gebucht;  
Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten und zulasten einzelner Flurstücke**

**I. Sachverhalt**

Im Zuge der Veräußerung verschiedener (bereits katasteramtlich gebildeter) Flurstücke eines Grundstücks im Rechtssinne sind Dienstbarkeiten an einzelnen Flurstücken zugunsten anderer Flurstücke zu bestellen. Nach katasteramtlicher Zerlegung sind alle Flurstücke (künftig dienende und herrschende) weiterhin als *ein* Grundstück im Rechtssinne gebucht. Die Dienstbarkeitsbewilligungen samt Anträge enthalten keine ausdrücklichen Teilungsanträge.

**II. Fragen**

1. Ist dies möglich oder erfordert die Bestellung der Grunddienstbarkeiten vorliegend eine eigenständige Buchung des jeweils belasteten und des begünstigten Flurstücks im Grundbuch (jeweils unter einer eigenen Nummer)?
2. Ist ein formeller Antrag auf Teilung erforderlich oder erfolgt die Teilung von Amts wegen aufgrund der Bewilligung und des Antrags auf Eintragung der Grunddienstbarkeiten?
3. Sind die Bewilligung und der Antrag auf Eintragung der Grunddienstbarkeiten jeweils als (notwendig vorherige) Teilungsanträge im Hinblick auf das herrschende und das dienende Grundstück auszulegen?

**III. Zur Rechtslage**

Gem. § 1018 BGB kann ein *Grundstück* zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).

Der Begriff der Grunddienstbarkeit setzt grundsätzlich ein herrschendes *Grundstück im Rechtssinne* (hierzu sogleich) und ein dienendes Grundstück voraus (Staudinger/Weber, BGB, 2017, § 1018 Rn. 41).

**1. Herrschendes Grundstück**

Herrschendes Grundstück einer Grunddienstbarkeit kann nur ein selbständiges Grundstück im Sinne der GBO, d. h. im Rechtssinne, sein. Hierunter versteht man

„[...] eine räumlich abgegrenzte, auf einem besonderen Grundbuchblatt für sich allein oder auf einem gemeinschaftlichen Blatt nach § 4 Abs 1 GBO unter besonderer Nummer im Grundstücksverzeichnis gebuchte Fläche, nicht aber ein bloßes Katastergrundstück.“

(Staudinger/Weber, § 1018 Rn. 43; vergleichbar auch: BayObLGZ 1965, 267 [Ziff. II 2.]; BeckOGK-BGB/Kazele, Std.: 1.11.2020, § 1018 Rn. 131; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020 Rn. 1123).

Zugunsten einer Grundstücksteilfläche, worunter auch mehrere unter derselben Nummer im Grundbuch gebuchte Flurstücke (= Katastergrundstücke) zu verstehen sind, kann eine Grunddienstbarkeit nur dann bestellt werden, wenn das Flurstück vor Eintragung der Grunddienstbarkeit als *eigenständiges Grundstück* (= unter einer eignen Nummer) im Grundbuch gebucht wird (Staudinger/Weber, § 1018 Rn. 43 m. w. N.; BeckOGK-BGB/Kazele, § 1018 Rn. 131; BayObLGZ 1965, 267 [Ziff. II 2.]). § 7 Abs. 2 GBO ist nicht, auch nicht entsprechend, anwendbar (Staudinger/Weber, § 1018 Rn. 43 m. w. N.).

Möglich ist es lediglich als inhaltliche Ausgestaltung der Grunddienstbarkeit (= Inhaltsregelung) zu bestimmen, dass die Ausübung der Grunddienstbarkeit zugunsten eines Teils des herrschenden Grundstücks ohne Verselbständigung dieses Teils beschränkt ist (Schöner/Stöber, Rn. 1123; BeckOGK-BGB/Kazele, § 1018 Rn. 132; BayObLGZ 1965, 267 [Ziff. II 2.], Staudinger/Weber, § 1018 Rn. 44). In diesem Fall erfolgt die Bestellung der Grunddienstbarkeit jedoch zugunsten des Grundstücks im Rechtssinne (nicht zugunsten eines Katastergrundstücks (= Flurstück) und wird mit dem Hinweis versehen, dass die Ausübung auf den Vorteil des Flurstücks Nr. [...] beschränkt ist (BayObLGZ 1965, 267 [Ziff. II 2.]).

## 2. Dienendes Grundstück

Demgegenüber kann Belastungsgegenstand der Grunddienstbarkeit (= dienendes Grundstück) das ganze Grundstück im Rechtssinne (gegebenenfalls mit räumlich beschränktem Ausübungsbereich = inhaltliche Ausgestaltung der Grunddienstbarkeit; sog. unechte Teilbelastung) oder auch nur ein (realer) Grundstücksteil sein (vgl. Staudinger/Weber, § 1018 Rn. 63 m. w. N.; BeckOGK-BGB/Kazele, § 1018 Rn. 145-153 m. w. N.; Schöner/Stöber, Rn. 1117, 1118).

So kann im Wege einer sog. echten Teilbelastung unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 GBO auch ein realer Grundstücksteil belastet werden. § 7 Abs. 2 GBO fordert, dass durch die Belastung des Grundstücksteils mit der Grunddienstbarkeit keine Verwirrung zu besorgen ist (vgl. Staudinger/Weber, § 1018 Rn. 63 m. w. N.; BeckOGK-BGB/Kazele, § 1018 Rn. 153 m. w. N.; Schöner/Stöber, Rn. 1118). Dies setzt voraus, dass der belastete Grundstücksteil ausreichend bestimmbar ist und auch im Fall der Zwangsvollstreckung keine Gefahr für „Verwicklungen“ besteht (BeckOK-GBO/Kral, Std.: 1.10.2020, § 7 Rn. 40 m. w. N.). Erforderlich ist insoweit grundsätzlich die Vorlage einer vom Vermessungs- oder Katasteramt beglaubigten Karte, aus der die Größe und die Lage des Grundstücksteils er-

sichtlich sind (§ 7 Abs. 2, § 2 Abs. 3 GBO). Dies gilt jedoch nicht, wenn ein bereits gebildetes Flurstück als Teil eines Grundstücks im Rechtssinne belastet werden soll, § 7 Abs. 2 S. 3 GBO (BeckOK-GBO/Kral, § 7 Rn. 43; OLG Köln RNotZ 2012, 285; BeckOGK-BGB/Kazele, § 1018 Rn. 153).

In der Bewilligung (und Grundbucheintragung) muss der belastete Grundstücksteil konkret bezeichnet werden (Schöner/Stöber, Rn. 1118 mit Formulierungsbeispiel).

### 3. Ein Grundstück im Rechtssinne als dienendes und herrschendes Grundstück

Ferner ist zu beachten, dass ein Grundstück im Rechtssinne im Hinblick auf die dann eintretende Konsolidation des Rechts nicht zugleich dienendes und herrschendes Grundstück sein kann (vgl. Staudinger/Weber, § 1018 Rn. 43; Schöner/Stöber, Rn. 1123). Aus diesem Grund ist es auch nicht möglich, eine reale Grundstücksteilfläche des dienenden Grundstücks zugunsten eines anderen realen Grundstücksteils desselben Grundstücks zu belasten (so, wenn begünstigtes und belastetes Flurstück unter derselben Nummer im Grundbuch gebucht sind).

### 4. Realteilung eines Grundstücks gem. § 890 BGB analog

Während § 890 BGB mit §§ 5, 6 GBO die Verbindung von Grundstücken behandelt, fehlt eine entsprechende materiell-rechtliche Regelung für die Teilung. Dass der Eigentümer sein Grundstück teilen, d. h. in mehrere Grundbuchgrundstücke zerlegen kann, ergibt sich jedoch schon aus § 903 BGB (KG NJW 1969, 470; OLG Hamm NJW 1974, 865).

Materiell-rechtlich setzt die reale Grundstücksteilung eine nicht formbedürftige Erklärung des Eigentümers gem. § 890 BGB analog voraus, grundbuchverfahrensrechtlich dessen Bewilligung nach § 19 GBO und den Antrag auf Eintragung der Teilung im Grundbuch gem. § 13 GBO in der Form des § 29 Abs. 1 GBO (BeckOGK-BGB/Hertel, Std.: 1.10.2019, § 890 Rn. 84, 88, 89). In der Eintragungsbewilligung sind die Grundstücksteile durch Angabe der Flurstücke zu bezeichnen. Die Realteilung wird erst wirksam mit der Eintragung im Grundbuch.

Soweit ersichtlich, fehlen vorliegend sowohl die ausdrückliche materiell-rechtliche Erklärung gem. § 890 BGB analog, als auch die grundbuchverfahrensrechtlichen Erklärungen des Eigentümers. Insoweit stellt sich die Frage, ob diese vorliegend überhaupt erforderlich sind, bzw. ob diese im Wege der Auslegung in die Bestellung der Grunddienstbarkeit und die Bewilligung sowie den Antrag auf Eintragung der Grunddienstbarkeit hineingelesen werden könne (hierzu sogleich).

### 5. Zum Erfordernis der Bewilligung und des Antrags auf Teilung; Auslegung der Bewilligung und des Antrags auf Eintragung der jeweiligen Grunddienstbarkeit

#### a) Notwendige Teilung

Gem. § 7 Abs. 1 GBO ist ein Grundstücksteil von dem Grundstück abzuschreiben und als selbständiges Grundstück einzutragen, wenn dieser mit einem Recht belastet werden soll. Hierbei handelt sich um einen **sog. notwendige Teilung** (BeckOK-GBO/Kral, § 7 Rn. 6; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 8. Aufl. 2019, § 7 GBO Rn. 37, 2). In diesen Fällen ist die Teilung letztlich **zwingende Voraussetzung zur Vollziehung** des eigentlich gewünschten Rechtsgeschäfts.

**Die Abschreibung erfolgt in einem solchen Fall der notwendigen Teilung grundsätzlich von Amts wegen** (BeckOK-GBO/Kral, § 7 Rn. 36 m. w. N.; Böttcher, Rpfleger 1989, 133 [134]; KEHE/Keller, § 7 GBO Rn. 49, 37, 2). Sie unterbleibt gem. § 7 Abs. 2 GBO, wenn durch die Teilbelastung Verwirrungen nicht zu besorgen sind.

Die Teilung setzt allerdings **materiell-rechtlich** (weiterhin, s. Ziff. 4) eine hierauf gerichtete **Erklärung** des Eigentümers voraus. Diese ist im Fall der notwendigen Teilung oft im Wege der Auslegung (§ 133 BGB) in der Belastungsbewilligung nach § 19 GBO hineinzulesen (Schöner/Stöber Rn. 671; BeckOK-GBO/Kral, § 7 Rn. 15).

#### **b) Fakultative Teilung**

Die von Amts wegen zu berücksichtigenden Fälle der notwendigen Teilung sind in § 7 Abs. 1 GBO abschließend geregelt. Der Gesetzeswortlaut ist insoweit eindeutig. Will der Grundstückseigentümer sein Grundstück rechtlich teilen lassen, ohne dass die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 GBO erfüllt sind (fakultative Teilung), weil z. B. ein materiell-rechtliches Erfordernis hierfür besteht, ist neben der materiell-rechtlichen Teilungserklärung auch eine Bewilligung und ein Antrag auf Abschreibung erforderlich (KEHE/Keller, § 7 GBO Rn. 37).

#### **c) Bedeutung für den vorliegenden Fall**

Bezüglich der hier in Rede stehenden Grunddienstbarkeiten bedeutet dies, dass bzgl. des jeweils dienenden Grundstücks zwar grundsätzlich ein Fall der notwendigen Teilung i. S. d. § 7 Abs. 1 GBO vorliegt, der eine Abschreibung des Grundstücks von Amts wegen ermöglicht (die materiell-rechtliche Erklärung kann grundsätzlich in die Belastungsbewilligung hineingelesen werden). Allerdings kann hier wohl eine Abschreibung gem. § 7 Abs. 2 GBO auch unterbleiben.

Hinsichtlich des herrschenden „Grundstücks“ liegt kein Fall der notwendigen, sondern ein solcher der fakultativen Teilung vor. Ein Hineinlesen der für die Teilung erforderlichen materiell-rechtlichen und der grundbuchverfahrensrechtlichen Erklärungen in die Bewilligung und den Antrag auf Eintragung der Grunddienstbarkeiten ist fraglich. Insoweit wäre nämlich auch eine Auslegung der Eintragungsbewilligung und des Antrags dahingehend möglich, dass keine Belastung zugunsten eines noch als selbständiges Grundbuch zu buchenden realen Grundstücksteils (= Flurstück) gewollt ist, sondern eine inhaltliche Ausgestaltung der Grunddienstbarkeit dahingehend, dass die Ausübung der Dienstbarkeit zum Vorteil eines realen Teils des herrschenden Grundstücks ohne Verselbständigung dieses Teils gewollt ist (vgl. insoweit die Auslegung des BayObLG: BayObLGZ 1965, 267 [Ziff. II 2.]).