

BGH v. 16.01.2026 - V ZR 107/25, DNotZ 2026, 207

Bestimmtheit der Ausübungsstelle einer Grunddienstbarkeit

08.07.2026

Leitsatz

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Sachverhalt

Die Parteien sind Nachbarn und Eigentümer benachbarter Grundstücke. Ursprünglich gehörten beide Grundstücke zum Flurstück 2153. Im Jahr 1993 wurde daraus das neue Flurstück 2153/3 herausgemessen, welches die Kläger im Jahr 1999 erwarben. Die Beklagten sind seit 2007 Eigentümer des Flurstücks 2153.

Zwischen den beiden Grundstücken befindet sich eine gemeinsame Zufahrt zu den hinteren Grundstücksbereichen. Im Grundbuch sind wechselseitige Grunddienstbarkeiten eingetragen. Danach besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des klägerischen Grundstücks über das Grundstück der Beklagten, das auf notariellen Bewilligungen aus den Jahren 1991 und 1993 beruht.

In der notariellen Urkunde von 1991 wurde festgelegt, dass die Zufahrt zur neu zu bildenden Teilfläche über die bestehende Zufahrt auf dem Grundstück der Beklagten erfolgen soll. Der Verlauf der Zufahrt ist in einer Skizze dargestellt, während die genaue Grundstücksbezeichnung erst nach der Vermessung erfolgen sollte.

In der ergänzenden Urkunde von 1993 wurde bestimmt, dass die Zufahrt insgesamt etwa vier Meter breit ist und über beide Grundstücke verläuft. Zudem räumten auch die Eigentümer des klägerischen Grundstücks den Beklagten ein Geh- und Fahrrecht ein, sodass ein wechselseitiges Nutzungsrecht besteht.

Eine Vermessungsskizze zeigt das neue Flurstück 2153/3 mit roter Umrandung. Die Zufahrt ist entlang der Grundstücksgrenze eingezeichnet und liegt ursprünglich vollständig auf dem Grundstück 2153.

Tatsächlich nutzten die Parteien die Zufahrt später so, dass sie im vorderen Bereich etwa 3,30 Meter breit ist und ungefähr je zur Hälfte über beide Grundstücke verläuft, während der hintere Bereich überwiegend begrünt ist.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Ab dem Jahr 2019 nahmen die Beklagten im hinteren Bereich der Zufahrt Veränderungen vor. Sie errichteten ein Tor und einen Zaun, legten Beeteinfassungen und Bepflanzungen an und lagerten dort verschiedene Gegenstände wie Holzpaletten und Blumenwannen.

Die Kläger sehen darin eine Beeinträchtigung ihres Geh- und Fahrrechts. Sie verlangen daher von den Beklagten die Entfernung der baulichen Anlagen, Pflanzen und gelagerten Gegenstände sowie die Unterlassung zukünftiger Beeinträchtigungen in diesem Bereich.

Entscheidung

Der Senat stellt fest, dass eine Grunddienstbarkeit nur wirksam ist, wenn ihr Inhalt, insbesondere die Ausübungsstelle, hinreichend bestimmt ist. Wird die Ausübungsstelle vertraglich festgelegt, muss sie daher klar und eindeutig bezeichnet sein, da die Dienstbarkeit andernfalls nicht entsteht.

Anders verhält es sich jedoch, wenn die Parteien die konkrete Ausübung der tatsächlichen Nutzung überlassen; in diesem Fall ist eine genaue Festlegung nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall wollten die Parteien die Ausübungsstelle rechtsgeschäftlich festlegen und nicht der späteren Nutzung überlassen. Maßgeblich ist daher die objektive Auslegung von Grundbuch und Bewilligung aus der Sicht eines unbefangenen Dritten. Die Vereinbarung legt fest, dass die Nutzung über die bereits bestehende Zufahrt erfolgen soll; der Verlauf sollte somit nicht verändert werden.

Das Berufungsgericht lag daher falsch mit der Annahme, die Ausübungsstelle sei nicht hinreichend bestimmt, weil ein Lageplan fehlte. Eine hinreichende Bestimmtheit kann nämlich auch ohne Lageplan vorliegen, wenn auf eine bestehende tatsächliche Anlage, etwa einen Weg oder eine Zufahrt, Bezug genommen wird. Die Bezugnahme auf die vorhandene Zufahrt reicht aus, da diese objektiv erkennbar und nachvollziehbar ist.

Ein Lageplan ist nicht zwingend erforderlich, sondern dient häufig nur der Veranschaulichung. Fehlt ein solcher, führt dies nur dann zur Unwirksamkeit, wenn er selbst die Ausübungsstelle verbindlich festlegen sollte. Hier diente die Skizze jedoch lediglich der Verdeutlichung und nicht der rechtlichen Festlegung. Maßgeblich ist daher die tatsächlich bestehende Zufahrt als Ausübungsstelle der Dienstbarkeit.

Somit ist die Grunddienstbarkeit wirksam, da die Ausübungsstelle, nämlich die bestehende Zufahrt, ausreichend bestimmt ist.

Konkret bedeutet die Entscheidung für den Antrag der Kläger, dass das Geh und Fahrrecht wirksam entstanden ist und fortbesteht, weil die Ausübungsstelle hinreichend bestimmt ist. Die Beklagten dürfen diese Zufahrt nicht beeinträchtigen oder blockieren, da die Kläger andernfalls in ihren Rechten verletzt werden. Bauliche Anlagen, Bepflanzungen oder abgestellte Gegenstände sind daher unzulässig, wenn sie die Nutzung der Zufahrt als Geh und Fahrweg einschränken oder verhindern. Die Beklagten dürfen den Bereich nur insoweit nutzen, als das Geh und Fahrrecht der Kläger nicht beeinträchtigt wird.

Im Ergebnis haben die Kläger grundsätzlich einen Anspruch auf Beseitigung der störenden Anlagen und Gegenstände. Ebenso besteht ein Unterlassungsanspruch für zukünftige Beeinträchtigungen.

Praxishinweis

Insgesamt sollte in der Praxis stets darauf geachtet werden, die Ausübungsstelle so zu beschreiben, dass Umfang und Lage der Dienstbarkeit auch für außenstehende Dritte ohne Weiteres nachvollziehbar sind, wenn sie zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht werden soll. Wird die Ausübungsstelle durch einen Lageplan bestimmt, muss dieser bei der Beurkundung vorliegen und in der Eintragungsbewilligung ausdrücklich in Bezug genommen werden, da andernfalls die Wirksamkeit der Dienstbarkeit gefährdet ist. Alternativ kann die Ausübungsstelle wirksam durch Bezugnahme auf bereits vorhandene örtliche Gegebenheiten, wie bestehende Wege oder Zufahrten, festgelegt werden. In solchen Fällen hat ein zusätzlich in Bezug genommener Lageplan

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

regelmäßig nur erläuternde Bedeutung und ist für die Wirksamkeit nicht entscheidend. Es empfiehlt sich daher, möglichst klar zu regeln, ob ein Lageplan verbindlich den Inhalt bestimmen oder lediglich der Veranschaulichung dienen soll.