VGH München, Beschluss v. 13.04.2026 – 8 ZB 25.2400

Titel:

Ausschluss der zwangsweisen Einräumung einer Grunddienstbarkeit bei gutgläubigem Erwerb des Grundstücks durch Dritte

Normenketten:

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1 , Nr. 2, § 124a , § 167
ZPO § 767, § 888
BGB § 892

Leitsätze:

1. Der gutgläubige Erwerb eines Grundstücks durch einen Dritten schließt die zwangsweise Einräumung einer Grunddienstbarkeit durch den früheren Eigentümer aus, wenn dem Erwerber keine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs nachgewiesen werden kann. (Rn. 12 – 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der auf eine Aufklärungsrüge gestützte Berufungszulassungsantrag erfordert unter anderem die Darlegung, dass im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, insbesondere in der mündlichen Verhandlung durch entsprechende Beweisanträge, auf die Vornahme der Sachverhaltsaufklärung hingewirkt worden ist oder dass sich dem Gericht die bezeichneten Ermittlungen auch ohne ein solches Hinwirken von sich aus hätten aufdrängen müssen (beide Voraussetzungen hier verneint). (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
3. Zwar ist die Zwangsvollstreckung wegen einer nicht vertretbaren Handlung nicht allein deshalb ausgeschlossen, weil ein Dritter an der Handlung mitwirken muss. Der Unmöglichkeitseinwand greift nur durch, wenn eindeutig feststeht, dass der Vollstreckungsschuldner – erfolglos – alle zumutbaren Maßnahmen einschließlich eines gerichtlichen Vorgehens unternommen hat, um den Dritten zur Duldung bzw. Mitwirkung zu veranlassen; die Voraussetzungen für diesen Ausnahmetatbestand hat der Vollstreckungsschuldner im Einzelnen darzulegen. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
4. Bei der dinglichen Belastung eines Grundstücks durch den (gutgläubigen) Erwerber handelt es sich um keine "Mitwirkung" eines "Dritten", sondern um die genuine Ausübung des Eigentumsrechts durch den neuen Eigentümer (vgl. § 873 Abs. 1, § 1018 BGB). Demgemäß gibt es keine Mitwirkungspflicht, die der Vollstreckungsschuldner von ihm einfordern könnte. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Berufungszulassung (abgelehnt), Vollstreckungsabwehrklage, Grunddienstbarkeit, Gutgläubiger Erwerb, Sittenwidrigkeit, Unmöglichkeitseinwand, Familienübertragungen, Treu und Glauben, Vollstreckung aus gerichtlichem Vergleich, subjektive Unmöglichkeit, gutgläubiger Erwerb eines Grundstücks, verwaltungsgerichtlicher Vergleich, Grundstück, gutgläubiger Erwerb, Einräumung durch vorherigen Eigentümer, Mitwirkung eines Dritten, neuer Eigentümer, Auklärungsrüge

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 04.09.2025 – 2 K 24.2483

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 05.05.2026 – 8 ZB 26.763

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Beklagte trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin wendet sich gegen die Vollstreckung der Verpflichtung aus einem gerichtlichen Vergleich, dem Beklagten ein dingliches Geh- und Fahrtrecht einzuräumen.

2
Die Klägerin und ihr Ehemann sind in Gütergemeinschaft Eigentümer des Grundstücks FlNr. 174/16 (Wohnanwesen) Gemarkung S* …; bis Februar 2013 waren sie zudem im Grundbuch als Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks FlNr. 167/3 („N* … Weg“) eingetragen. Der Beklagte ist Eigentümer der Grundstücke FlNr. 174/18 (Wohnanwesen) und FlNr. 167/4, die südlich des „N* … Wegs“ liegen; bis September 2010 war er zudem Eigentümer des im Osten angrenzenden unbebauten Grundstücks FlNr. 174/2, das als Garten genutzt wird.

3
Die Klägerin und ihr Ehemann verpflichteten sich in einem vor dem Verwaltungsgerichtshof geschlossenen Prozessvergleich vom 17. August 2010 (8 B 09.846, dort Ziffer III), den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke FlNr. 174/18 und 174/2 ein Geh- und Fahrtrecht (Grunddienstbarkeit) am Grundstück FlNr. 167/3 einzuräumen.

4
Der Beklagte übertrug das Grundstück 174/2 im Jahr 2010 an seine Ehefrau. Die Klägerin und ihr Ehemann veräußerten im Jahr 2013 das Grundstück FlNr. 167/3 an ihre Tochter (Beigeladene zu 1); die daraufhin von der Klägerin erhobene Vollstreckungsabwehrklage wies das Verwaltungsgericht ab, weil die Grundstücksübertragung sittenwidrig und nichtig sei (U.v. 6.12.2018 – RN 2 K 16.1236; nachfolgend BayVGH, B.v. 21.1.2020 – 8 ZB 19.192; BayVerfGH, E.v. 25.5.2021 – Vf. 38-VI-20).

5
Auf die Vollstreckungsanträge des Beklagten setzte das Verwaltungsgericht mit Beschlüssen vom 13. Dezember 2011 (RN 2 V 11.1620), 18. Januar 2022 (RN 2 V 20.367) und 22. April 2024 (RN 2 V 23.2394) Zwangsgelder gegen die Klägerin fest; deren Beschwerden blieben erfolglos (BayVGH, B.v. 3.9.2012 – 8 C 11.3024; B.v. 27.10.2022 – 8 C 22.334; B.v. 13.8.2024 – 8 C 24.781).

6
Mit Urteil vom 18. April 2024 wies das Verwaltungsgericht eine weitere Vollstreckungsabwehrklage der Klägerin ab (RN 2 K 23.365). Der hiergegen gerichtete Antrag auf Zulassung der Berufung blieb erfolglos (BayVGH, B.v. 13.8.2024 – 8 ZB 24.789).

7
Mit notariellem Vertrag vom 10. Juni 2024 veräußerte die Beigeladene zu 1 das Grundstück FlNr. 167/3 an ihren Bruder (Beigeladener zu 3). Die Überlassung erfolgte unentgeltlich als Schenkung. Die Eintragung im Grundbuch folgte am 16. Juli 2024.

8
Am 19. Oktober 2024 erhob die Klägerin erneut Vollstreckungsabwehrklage. Mit Urteil vom 4. September 2025 erklärte das Verwaltungsgericht die Vollstreckung durch den Beklagten aus dem Vergleich vom 17. August 2010 hinsichtlich Ziffer III. für unzulässig. Infolge eines gutgläubigen Eigentumserwerbs des Beigeladenen zu 3 sei der Klägerin die Einräumung eines Geh- und Fahrtrechts subjektiv unmöglich geworden. Bösgläubigkeit oder Sittenwidrigkeit liege trotz familiärer Verflechtungen nicht vor. Eine Rückübertragung des Grundstücks könne die Klägerin nicht verlangen. Die Vollstreckung verstoße auch gegen Treu und Glauben, da der Beklagte seine Verpflichtung zur Freihaltung von Bepflanzung (Ziffer IV des Vergleichs) unmöglich gemacht habe.

9
Gegen dieses Urteil richtet sich der Antrag auf Zulassung der Berufung des Beklagten. Die Wertung des Verwaltungsgerichts, der Beigeladene zu 3 habe gutgläubig Eigentum am Grundstück FlNr. 167/3 erworben, sei nicht tragfähig. Aber selbst wenn man dies annähme, wäre der Klägerin die Einräumung einer Grunddienstbarkeit nicht unmöglich, weil sie alle zumutbaren Schritte unternehmen müsse, um Dritte zur Mitwirkung zu bewegen. Auf § 242 BGB könne sich die Klägerin nicht berufen, weil sie familiäre Gestaltungen bewusst einsetze, um die Vollstreckung zu unterlaufen.

II.

10

A. Der Zulassungsantrag hat keinen Erfolg. Die von dem Beklagten geltend gemachten Zulassungsgründe sind nicht hinreichend dargelegt und/oder liegen nicht vor (vgl. § 124 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 VwGO, § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO).

11
I. Aus dem Vorbringen des Beklagten ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Der Zulassungsantrag stellt einen einzelnen tragenden Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Ersturteils nicht mit schlüssigen Argumenten in Frage, was nicht voraussetzt, dass der Erfolg des Rechtsmittels wahrscheinlicher ist als der Misserfolg (vgl. BVerfG, B.v. 18.3.2022 – 2 BvR 1232/20 – NVwZ 2022, 789 – juris Rn. 23).

12
1. Das Verwaltungsgericht ist rechtsfehlerfrei zu dem Schluss gelangt, dass der Klägerin nachträglich die Einräumung eines dinglichen Geh- und Fahrtrechts am Grundstück FlNr. 167/3 subjektiv unmöglich geworden ist. Ernstliche Richtigkeitszweifel zeigt der Zulassungsantrag hinsichtlich der diesbezüglichen Wertungen nicht auf.

13
a) Der Beklagte zieht die Würdigung des Erstgerichts, der Beigeladene zu 3 habe das Grundstück FlNr. 167/3 gutgläubig erworben, nicht ernstlich in Zweifel.

14
Nach § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB gilt zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Im Fall einer Schenkung, die nicht der Vorwegnahme der Erbfolge dient, ist auch nahen Familienangehörigen ein gutgläubiger Erwerb möglich (vgl. BGH, B.v. 18.12.2025 – V ZB 8/25 – juris Rn. 26 m.w.N.). Nur die positive Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit der Eintragung schadet ihm (vgl. BGH, U.v. 29.6.2007 – V ZR 5/07 – BGHZ 173, 71 – juris Rn. 32). Grobe Fahrlässigkeit genügt nicht; allenfalls ein bewusstes „Sichverschließen“ wird der Kenntnis gleichgestellt (vgl. BGH, U.v. 8.12.1992 – XI ZR 44/92 – NJW-RR 1993, 369 – juris Rn. 22; B.v. 28.6.1984 – III ZR 106/83 – WM 1984, 1078 – juris Rn. 8; Picker in Staudinger, BGB, 2025, § 892 Rn. 161 f.). Räumt der Erwerber seine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs als innere Tatsache nicht ausdrücklich ein, ist regelmäßig zu prüfen, ob hierauf aufgrund von Indizien geschlossen werden kann (vgl. BGH, B.v. 18.12.2025 – V ZB 8/25 – juris Rn. 31). Die Feststellungslast trifft denjenigen, der eine für ihn günstige Rechtsfolge auf die positive Kenntnis des Erwerbers stützt (vgl. Bamberger in Wysk, VwGO, 4. Aufl. 2025, § 108 Rn. 15). Dies gilt auch bei einem Näheverhältnis des Erwerbers zum Veräußerer; dahinter steht die bewusste Entscheidung des Gesetzgebers, die Verlässlichkeit der amtlichen Verlautbarung im Grundbuch nur durch die positive Kenntnis ihrer Unrichtigkeit entkräften zu lassen (vgl. BGH, B.v. 18.12.2025 – V ZB 8/25 – juris Rn. 29). Diese rechtlichen und höchstrichterlichen Maßstäbe hat das Verwaltungsgericht entgegen der Auffassung des Beklagten nicht verkannt, sondern rechtsfehlerfrei angewandt.

15
Das Verwaltungsgericht ist – auch in Ansehung der langjährigen Vorgeschichte der Streitsache – zu der Überzeugung gelangt, der Beigeladene zu 3 habe weder positiv gewusst noch sich bewusst der Tatsache verschlossen, dass seine Schwester nicht Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 167/3 war. Die aufgrund der Historie des Falls naheliegende Vermutung, dieser habe von der Nichtigkeit der Eigentumsübertragung von den Eltern auf seine Schwester gewusst, habe sich bei der informatorischen Befragung der Beigeladenen zu 1 bis 3 in der mündlichen Verhandlung nicht bestätigt (vgl. Urteilsabdruck [UA] S. 16 f.; Sitzungsprotokoll vom 4.9.2025, VG-Akte S. 482 ff.). Dem Beigeladenen zu 3 habe sich auch nicht aufdrängen müssen, dass das Grundbuch unrichtig war. Seine Schwester habe ihm erzählt, Anlass der Übertragung seien Schikanen des Beklagten. Die gerichtlich festgestellte Sittenwidrigkeit des Grunderwerbs von ihren Eltern habe sie nie akzeptiert. Auch die Tatsache, dass eine notarielle Beurkundung möglich gewesen sei, spreche gegen ein bewusstes „Sichverschließen“.

16
Diese Sachverhaltswürdigung ist im Berufungszulassungsverfahren im Hinblick auf § 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO nur einer eingeschränkten Prüfung zugänglich. Für einen auf § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO gestützten Zulassungsgrund genügt nicht allein der Vortrag, die Tatsachen seien anders als vom Ausgangsgericht

angenommen oder der Sachverhalt bzw. das Ergebnis einer Beweisaufnahme sei anders zu bewerten. Vielmehr muss der Rechtsmittelführer gute Gründe aufzeigen, dass die verwaltungsgerichtliche Würdigung nicht vertretbar ist, d.h. augenscheinlich nicht zutrifft oder gedankliche Lücken oder Ungereimtheiten aufweist; die bloße Möglichkeit einer anderen Bewertung des Sachverhalts genügt nicht (vgl. BayVGH, B.v. 8.5.2023 – 8 ZB 22.2287 – juris Rn. 13; VGH BW, B.v. 10.1.2022 – 2 S 2436/21 – juris Rn. 14; OVG NW, B.v. 23.9.2025 – 6 A 320/23 – juris Rn. 20 f.; OVG SH, B.v. 29.4.2025 – 6 LA 5/24 – juris Rn. 22; Rudisile in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht – VwGO, Stand Juli 2025, § 124a Rn. 100).

17
Einen solchen Mangel zeigt der Zulassungsantrag nicht auf. Die Berufserfahrung des Beigeladenen zu 3 als Steuerberater führt nicht dazu, dass er von der Unrichtigkeit des Grundbuchs wissen musste (vgl. auch OLG Hamm, U.v. 13.5.2024 – I-22 U 95/23 u.a. – juris Rn. 131). Das Ersturteil übernimmt auch nicht unbesehen ein „Schikanen-Narrativ“ der Klägerseite, sondern stellt lediglich darauf ab, dass die Beigeladene zu 1 ihrem Bruder von Schikanen der Beklagtenseite berichtet hat (vgl. UA S. 16 f.; Sitzungsprotokoll, VG-Akte S. 486). Bei der erstinstanzlichen Wertung, dieses Motiv sei nicht nur vorgeschoben (vgl. UA S. 17), hat es nicht übersehen, dass das Landgericht Regensburg nur wenige der von der Klägerseite angeführten Schikanen als zivilrechtlich bewiesen bewertet hat (vgl. U.v. 14.8.2024 – 45 O 2110/22, Gerichtsakte [GA] S. 271 ff.). Hinsichtlich der Wertung des Erstgerichts, auch die Möglichkeit einer notariellen Beurkundung spreche gegen ein bewusstes „Sichverschließen“ des Beigeladenen zu 3 betreffend die Eigentumslage, zeigt der Beklagte ebenfalls keine ernstlichen Richtigkeitszweifel auf. Der Vorhalt, die Beurkundung durch den spätestens seit 2016 mit dem Fall vertrauten Notar verstärke den Eindruck, dass die Klägerseite familiäre Gestaltungen bewusst einsetze, um die Vollstreckung des Beklagten zu unterlaufen, greift zu kurz. Konkrete gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass der Beigeladene zu 3 in eine solche „Strategie“ eingebunden war, sind dem Zulassungsantrag nicht zu entnehmen. Das gemeinsame Auftreten der Klägerin mit den Beigeladenen zu 1 und 2 in dem Zivilverfahren vor dem Landgericht Regensburg gibt für die Person des Beigeladenen zu 3 nichts her. Damit durfte dieser auf die Korrektheit der notariellen Amtsführung vertrauen (vgl. BGH, U.v. 9.12.1991 – NotSt [Brfg] 2/91 – juris Rn. 39; OLG Hamm, U.v. 13.5.2024 – I-22 U 95/23 u.a. – juris Rn. 131). Denn ein Notar müsste die Beurkundung ablehnen, wenn sie mit seinen Amtspflichten nicht vereinbar wäre, insbesondere wenn seine Mitwirkung bei Handlungen verlangt wird, mit denen erkennbar unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden (vgl. § 4 BeurkG; § 14 Abs. 2 BNotO; BGH, B.v. 23.11.2015 – NotSt [Brfg] 4/15 – NJW-RR 2016, 251 – juris Rn. 17). Der Notar hat seine Mitwirkung bereits dann zu versagen, wenn allein der Verdacht besteht, dass unerlaubte oder unredliche Zwecke verfolgt werden; ein Nachweis der unredlichen Zweckverfolgung ist nicht erforderlich (vgl. BayObLG, B.v. 11.7.2023 – 203 VAs 141/23 – NStZ-RR 2023, 388 – juris Rn. 16). In diesem Sinn hat der Beigeladene zu 3 in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht sinngemäß angeführt, sich im Hinblick auf die Eigentümerstellung seiner Schwester auf die Korrektheit der notariellen Amtsführung verlassen zu haben (vgl. Sitzungsprotokoll, VG Akte S. 486).

18
Soweit der Beklagte rügt, das Verwaltungsgericht habe es versäumt, Notar-, Grundbuch- und Verfahrensakten beizuziehen, stützt er ernstliche Richtigkeitszweifel auf eine Verletzung der Aufklärungspflicht (§ 86 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Eine Berufungszulassung nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO ist insoweit nur möglich, wenn auch eine entsprechende Verfahrensrüge (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) zur Zulassung führen würde; dies ist geboten, um die Konsistenz der Zulassungsgründe zu sichern (vgl. BayVGH, B.v. 24.11.2025 – 8 ZB 25.1468 – juris Rn. 8; OVG Berlin-Bbg, B.v. 25.9.2025 – OVG 4 N 48/21 – juris Rn. 4; OVG Schleswig, B.v. 11.9.2023 – 4 LA 96/21 – juris Rn. 16; Rudisile in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht – VwGO, § 124 Rn. 26g).

19
Der Zulassungsantrag erfüllt nicht die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Aufklärungsrüge. Dies erfordert u.a. die Darlegung, dass im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, insbesondere in der mündlichen Verhandlung durch entsprechende Beweisanträge, auf die Vornahme der Sachverhaltsaufklärung hingewirkt worden ist oder dass sich dem Gericht die bezeichneten Ermittlungen auch ohne ein solches Hinwirken von sich aus hätten aufdrängen müssen (stRspr, vgl. BVerwG, B.v. 12.4.2024 – 9 B 30.23 – juris Rn. 9; U.v. 5.4.2016 – 1 C 3.15 – BVerwGE 154, 328 – juris Rn. 54; BayVGH, B.v. 16.3.2021 – 8 ZB 20.1873 – BayVBl 2021, 556 – juris Rn. 31). Einen Beweisantrag hat der Prozessbevollmächtigte des Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht am 4.

September 2025 ausweislich des Sitzungsprotokolls (vgl. VG-Akte S. 482 ff.) nicht gestellt. Der Zulassungsantrag zeigt auch nicht auf, dass sich dem Ausgangsgericht eine Beiziehung weiterer Akten aufdrängen musste. Die Vermutung, darin könnten sich Indizien für eine positive Kenntnis des Beigeladenen zu 3 von der Unrichtigkeit des Grundbuchs finden, ist spekulativ (vgl. auch BVerwG, B.v. 7.4.2011 – 9 A 8.10 – juris Rn. 2).

20
b) Auch das Rückforderungsrecht aus Nr. III.2 des Notarvertrags vom 6. Februar 2013 (vgl. GA S. 415 ff.) steht dem Unmöglichkeitseinwand der Klägerin nicht entgegen.

21
Mit der Begründung des Ersturteils, wonach das Rückforderungsrecht Teil eines sittenwidrigen Vertrags ist (vgl. VG Regensburg, U.v. 6.12.2018 – RN 2 K 16.1236; BayVGH, B.v. 21.1.2020 ab – 8 ZB 19.192; BayVerfGH, E.v. 25.5.2021 – Vf. 38-VI-20) und auch nicht innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis eines Rückforderungsgrunds ausgeübt wurde (vgl. UA S. 19), setzt sich der Zulassungsantrag nicht auseinander. Im Übrigen zeigt der Beklagte schon nicht auf, dass das Rückforderungsrecht gegenüber dem Beigeladenen zu 3, der nicht Beteiligter des o.g. Notarvertrags ist und das Eigentum am Grundstück FlNr. 167/3 gutgläubig erworben hat, ausgeübt werden könnte und einer der vertraglich geregelten Rückübertragungsgründe vorliegen sollte. Eine Aufklärung der Hintergründe der Löschung der ursprünglich im Grundbuch eingetragenen Rückauflassungsvormerkung (vgl. GA S. 150) war deshalb nicht veranlasst.

22
c) Der Unmöglichkeitseinwand ist auch nicht ausgeschlossen, weil die Eintragung einer Grunddienstbarkeit durch Mitwirkung eines Dritten erreicht werden kann.

23
Zwar ist die Zwangsvollstreckung wegen einer nicht vertretbaren Handlung i.S.d. § 888 Abs. 1 ZPO nicht allein deshalb ausgeschlossen, weil ein Dritter an der Handlung mitwirken muss. Der Unmöglichkeitseinwand greift nur durch, wenn eindeutig feststeht, dass der Vollstreckungsschuldner – erfolglos – alle zumutbaren Maßnahmen einschließlich eines gerichtlichen Vorgehens unternommen hat, um den Dritten zur Duldung bzw. Mitwirkung zu veranlassen; die Voraussetzungen für diesen Ausnahmetatbestand hat der Vollstreckungsschuldner im Einzelnen darzulegen (vgl. BGH, B.v. 27.11.2008 – I ZB 46/08 – JR 2010, 76 – juris Rn. 13 m.w.N.; BayVGH, B.v. 27.10.2022 – 8 C 22.334 – juris Rn. 30; Seibel in Zöller, ZPO, 36. Aufl. 2026, § 888 Rn. 2).

24
Bei der dinglichen Belastung eines Grundstücks durch den (gutgläubigen) Erwerber handelt es sich aber um keine „Mitwirkung“ eines „Dritten“, sondern um die genuine Ausübung des Eigentumsrechts durch den neuen Eigentümer (vgl. § 873 Abs. 1, § 1018 BGB). Demgemäß gibt es keine Mitwirkungspflicht, die der Vollstreckungsschuldner von ihm einfordern könnte. Infolge des gutgläubigen Erwerbs durch den Beigeladenen zu 3 fallen Grundbucheigentümer und wahrer Eigentümer nicht (mehr) auseinander; der Hinweis des Beklagten auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20. Januar 2006 (V ZR 214/04 – NJW-RR 2006, 888 – juris Rn. 14) trägt deshalb nicht.

25
2. Da der Unmöglichkeitseinwand der Vollstreckungsabwehrklage der Klägerin zum Erfolg verhilft, ist die Frage, ob die Vollstreckung des Beklagten zudem gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstößt, weil die Erfüllung der Ziffer IV des Vergleichs durch Veräußerung unmöglich wurde und die frühere Beseitigung der Bäume durch Neupflanzung rückgängig gemacht wurde, nicht entscheidungserheblich. Ist das angefochtene Urteil – wie hier (vgl. UA S. 19: „Des Weiteren kann sich die Klägerin auch auf den Einwand berufen“) – entscheidungstragend auf mehrere selbständige Begründungen gestützt (sog. kumulative Mehrfachbegründung), kann die Berufung nur dann zugelassen werden, wenn im Hinblick auf jede dieser Urteilsbegründungen ein Zulassungsgrund aufgezeigt wird und vorliegt (vgl. BVerwG, B.v. 29.1.2025 – 10 B 6.24 – NVwZ 2025, 1431 – juris Rn. 17; BayVGH, B.v. 21.6.2022 – 8 ZB 21.2359 – UPR 2022, 388 – juris Rn. 40; Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124a Rn. 61).

26
II. Der Zulassungsantrag zeigt auch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten der Rechtssache auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

27
Besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten in diesem Sinn weist eine Rechtssache auf, wenn die Beantwortung der für die Entscheidung erheblichen Fragen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereitet, wenn sich diese also wegen ihrer Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren heraushebt (vgl. BayVGH, B.v. 16.12.2025 – 8 ZB 25.1519 – juris Rn. 21; HessVGH, B.v. 21.10.2025 – 5 A 2395/21.Z – juris Rn. 46; Kopp/Schenke, VwGO, 31. Aufl. 2025, § 124 Rn. 9). Der Umstand, dass die Rechtssache vollstreckungs-, grundbuch-, sachen- und notarrechtliche Bezüge hat, genügt dafür nicht. Die insoweit einschlägigen Passagen des angefochtenen Urteils gibt der Zulassungsantrag auch nicht an (vgl. BVerfG, B.v. 23.6.2000 – 1 BvR 830/00 – NVwZ 2000, 1163 – juris Rn. 17). Allein die Tatsache, dass die Beteiligten seit dem Abschluss des Prozessvergleichs im Jahr 2010 zahlreiche Vollstreckungsschutzverfahren geführt haben, macht die Rechtssache ebenfalls nicht komplex oder besonders fehleranfällig. Vielmehr lassen sich – wie ausgeführt (vgl. Rn. 12 ff.) – alle relevanten tatsächlichen und rechtlichen Fragen ohne nennenswerten Aufwand im Zulassungsverfahren klären.

28
III. Die Berufung ist auch nicht wegen einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache nach § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zuzulassen.

29
Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache nur, wenn eine konkrete, über den Einzelfall hinausgehende Rechts- oder Tatsachenfrage für die Entscheidung des Rechtsstreits erheblich, bislang höchstrichterlich oder obergerichtlich nicht geklärt ist und im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortentwicklung des Rechts einer berufungsgerichtlichen Klärung bedarf (vgl. BVerfG, B.v. 18.6.2019 – 1 BvR 587/17 – BVerfGE 151, 173 – juris Rn. 33; B.v. 9.6.2016 – 1 BvR 2453/12 – NVwZ 2016, 1243 – juris Rn. 20). Dies zeigt der Zulassungsantrag nicht auf.

30
Die Rechtsfrage, ob der Unmöglichkeitseinwand des Vollstreckungsschuldners auch im Fall eines gutgläubigen Erwerbs den Nachweis voraussetzt, alle zumutbaren Schritte zur Mitwirkung des Erwerbers unternommen zu haben (vgl. BayVGH, B.v. 27.10.2022 – 8 C 22.334 – juris Rn. 30, BGH, B.v. 27.11.2008 – I ZB 46/08 – JR 2010, 76 – juris Rn. 13), ist ohne Weiteres zu verneinen (vgl. oben Rn. 22 ff.). Die Frage, welche Anforderungen an den guten Glauben nach § 892 BGB zu stellen sind, „wenn der Erwerber als Steuerberater, unentgeltlicher Erwerber und enger Angehöriger in eine seit Jahren geführte Wegerechtsstreitigkeit eintritt und der beurkundende Notar über die Grundbuchlage und laufende Verfahren informiert ist“, ist einer über den Einzelfall hinausgehenden grundsätzlichen Klärung nicht zugänglich (vgl. BVerwG, B.v. 13.6.2022 – 8 B 52.21 – juris Rn. 7; BayVGH, B.v. 8.5.2023 – 8 ZB 22.2287 – juris Rn. 35).

31
IV. Eine Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) ist nicht in einer den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO genügenden Weise dargetan und liegt auch nicht vor.

32
Dieser Zulassungsgrund ist nur dann hinreichend dargelegt, wenn der Rechtsmittelführer einen inhaltlich bestimmten, die angefochtene Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz benennt, mit dem die Vorinstanz einem von einem anderen in § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO genannten Gericht aufgestellten ebensolchen (abstrakten) Rechtssatz in Anwendung derselben Rechtsvorschrift ausdrücklich oder konkludent widersprochen hat. Die divergierenden Rechtssätze müssen einander gegenübergestellt und die entscheidungstragende Abweichung muss darauf bezogen konkret herausgearbeitet werden. Das bloße Aufzeigen einer vermeintlich fehlerhaften oder unterbliebenen Anwendung von Rechtssätzen, die ein anderes in § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO genanntes Gericht aufgestellt hat, genügt den Darlegungsanforderungen einer Divergenzrüge hingegen nicht (vgl. BVerwG, B.v. 28.6.2024 – 8 B 22.23 – juris Rn. 8 zu § 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO; BayVGH, B.v. 25.3.2025 – 20 ZB 24.1064 – juris Rn. 25).

33
Der Zulassungsantrag hat keine divergierende Rechtssätze herausgearbeitet und gegenübergestellt. Soweit er rügt, das Verwaltungsgericht habe in Abweichung von den Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 20. Januar 2006 (V ZR 214/04) und des Senats vom 27. Oktober 2022 (8 C 22.334) der Klägerin keine

zumutbare Mitwirkung bei der Einräumung des dinglichen Geh- und Fahrtrechts abverlangt, zielt sein Vorbringen inhaltlich auf eine fehlerhafte Rechtsanwendung, die nicht trägt (vgl. dazu oben Rn. 24).

34
V. Ein Verfahrensmangel, auf dem das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts beruhen kann (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO), liegt ebenfalls nicht vor.

35
1. Soweit der Beklagte eine unzureichende Sachverhaltsaufklärung (§ 86 Abs. 1 Satz 1 VwGO) rügt, kann er nicht durchdringen. Der Zulassungsantrag erfüllt nicht die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Aufklärungsrüge (vgl. bereits oben Rn. 19). Einen Beweisantrag hat der Beklagte in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht nicht gestellt. Eine weitere Aufklärung zu dem „Jugendamts-Komplex“, den Zivilverfahren vor dem Landgericht Regensburg und dem Verbleib der Rückauflassungsvormerkung hat sich auf der Grundlage des materiellrechtlichen Standpunkts des Ausgangsgerichts (stRspr, vgl. nur BVerwG, B.v. 20.5.2025 – 6 B 21.24 – juris Rn. 78; BayVGH, B.v. 7.5.2025 – 8 ZB 25.101 – juris Rn. 45) nicht aufgedrängt.

36
2. Auf die Tatsache, dass das Verwaltungsgericht das Urteil durch Niederlegung des Tenors bei der Geschäftsstelle am 5. September 2025 erlassen hat (vgl. VG-Akte S. 477; § 117 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 1 VwGO), ohne den Zeitpunkt und den Hintergrund der Löschung der Rückauflassungsvormerkung aufzuklären, lässt sich kein Verfahrensmangel stützen. Der Vorsitzende hatte die mündliche Verhandlung geschlossen, nachdem niemand mehr das Wort gewünscht hatte (vgl. Sitzungsprotokoll, VG-Akte S. 491; § 104 Abs. 3 Satz 1 VwGO). Das Schließen der mündlichen Verhandlung hat zur Folge, dass weitere Ermittlungen des Gerichts und die Berücksichtigung weiteren Vorbringens der Beteiligten durch das Gericht unzulässig sind (vgl. VGH BW, B.v. 29.4.2021 – 5 S 3134/20 – NuR 2021, 493 – juris Rn. 29; Bamberger in Wysk, VwGO, § 104 Rn. 7). Abgesehen davon war die von dem Beklagten vermisste weitere Sachverhaltsaufklärung nach dem materiellrechtlichen Standpunkt des Ausgangsgerichts (vgl. oben Rn. 35) nicht entscheidungserheblich (vgl. UA S. 19).

37
B. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 und § 162 Abs. 3 VwGO (zur Nichterstattungsfähigkeit außergerichtlicher Kosten der Beigeladenen im Zulassungsverfahren vgl. BayVGH, B.v. 6.10.2017 – 8 ZB 15.2664 – ZfB 2018, 33 – juris Rn. 24 m.w.N.). Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren folgt aus § 47 Abs. 3, Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG. Sie folgt der erstinstanzlichen Festsetzung, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

38
Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).