

**66. Welche Anforderungen sind an die Bezeichnung des Inhalts einer in das Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeit zu stellen?**

V. Zivilsenat. Beschl. v. 25. Juni 1927 in der Grundbuchsache von Friedrichstal Bd. 20 Heft 24. V B 11/27.

I. Amtsgericht Karlsruhe.

II. Landgericht daselbst.

Der Sachverhalt und die Entscheidung ergeben sich aus nachfolgenden

**Gründen:**

Der Landarbeiter H. und seine Ehefrau in F. sind in allgemeiner Gütergemeinschaft Eigentümer eines im Grundbuch von F. eingetragenen Grundstücks. Sie haben vom Badischen Staat aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge als Beitrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Stallung auf dem Grundstück ein zinsloses Darlehen von 3600 R. M. erhalten. Am 12. Februar 1926 haben sie mittels beglaubigter Urkunde bewilligt und beantragt, zugunsten des Badischen Staates zur Sicherung des ihnen gewährten Darlehens eine Sicherungshypothek von 3600 R. M. und ferner eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts einzutragen, daß „die (von ihnen zu errichtende) Wohnung auf die Dauer von 50 Jahren nur von deutschstämmigen Landarbeiterfamilien oder ihnen Gleichgestellten bewohnt werden darf.“ Das Grundbuchamt hat die Hypothek eingetragen, über den weitergehenden Antrag aber am 15. März 1926 eine Zwischenverfügung dahin erlassen, daß diesem Antrage vorerst nicht entsprochen werden könne, da die Bezeichnung „deutschstämmig“ nicht bestimmt genug sei, um zweifelsfrei richtig verstanden zu werden. Unter Bezugnahme auf die vom beschließenden Senat erlassene Entscheidung vom 14. Oktober 1925 (RGZ. Bd. 111 S. 384) hat das Grundbuchamt sich dahin geäußert, daß gegen die Eintragung der Dienstbarkeit kein Bedenken

bestehe, wenn anzunehmen sei, daß mit dem Worte „deutschstämmig“ nur die deutsche Staatsangehörigkeit gemeint sei; der Ausdruck müsse dann aber entsprechend richtiggestellt werden. Sofern diese Annahme nicht zutreffe, könne eine Beschränkung, die eine nähere Prüfung der Abstammungsverhältnisse im einzelnen Falle und nach sonstigen Merkmalen erfordern würde, gegenüber den für das Grundbuch zu stellenden Anforderungen nicht als ausreichend ausgedrückt gelten. Dem Ausdruck „deutschstämmig“ sei dann kein klarer bestimmter Inhalt zu entnehmen. Zur Klarstellung des Antrags in diesem Sinne ist den Antragstellern eine Frist von 6 Wochen bestimmt worden. Mit Erlaß vom 22. April 1926 hat darauf der Badische Minister des Innern das Bezirksamt Karlsruhe angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit durch Beifügung des Zusatzes klarzustellen: „d. h. Personen, die sich im Besitze der deutschen Reichsangehörigkeit befinden, oder Personen, die ohne die deutsche Reichsangehörigkeit zu besitzen, nach Sprache und Abstammung dem deutschen Volkstum angehören.“ Nachdem das Bezirksamt dieser Anweisung entsprochen hatte, hat das Grundbuchamt den Antrag der Eheleute S. auf Eintragung der darin bezeichneten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit der Begründung zurückgewiesen, daß diese binnen der ihnen bestimmten Frist keine Erklärung abgegeben hätten, aus der Erklärung des Ministers des Innern aber hervorgehe, daß nicht lediglich die deutsche Staatsangehörigkeit gefordert werde, sondern gegebenenfalls eine Beschränkung vorliege, die eine nähere Prüfung der Abstammungsverhältnisse im einzelnen Fall und nach sonstigen Merkmalen erfordere, somit die Voraussetzungen der Deutschstämmigkeit nicht bestimmt und klar genug bezeichnet seien.

Giergegen hat der Minister des Innern am 16. November 1926 Beschwerde eingelegt und sich zu ihrer Begründung insbesondere auf eine Entscheidung des Kammergerichts vom 3. Dezember 1925 1 X 669/25 berufen, in der die vom Senat in seinem vorerwähnten Beschluß wegen des Begriffs der Deutschstämmigkeit zum Ausdruck gebrachten Zweifel schon dann als behoben angesehen werden, wenn dieser Begriff dahin erläutert werde, daß unter deutschstämmigen Personen solche zu verstehen seien, die, wenn auch politisch nicht dem Deutschen Reich, doch stammesmäßig dem deutschen Volkstum angehörten. Das Landgericht hat die Beschwerde mit Beschluß

vom 16. Januar 1927 als unbegründet zurückgewiesen, weil der Begriff „deutschstämmig“ der für den Grundbuchverkehr erforderlichen Eindeutigkeit und Bestimmtheit entbehre. Es komme dabei weder auf die Staatsangehörigkeit noch auf die Muttersprache, sondern ausschließlich auf die Rasse an. Wie diese festgestellt werden solle, sei nicht ersichtlich; auch sei insbesondere zweifelhaft, wie zu entscheiden sei, wenn die Eltern verschiedener Stammesangehörigkeit seien.

Gegen diese Entscheidung hat der Minister des Innern am 14. Februar 1927 weitere Beschwerde erhoben und beantragt, die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben und das Grundbuchamt zur Eintragung der Dienstbarkeit anzuweisen. Für den Fall, daß der Ausdruck „deutschstämmig“ als zu unbestimmt befunden werde, hat er vorjorglich beantragt, diesen Ausdruck durch den Zusatz zu ergänzen, „d. h. Personen, die, auch ohne die deutsche Reichsangehörigkeit zu besitzen, nach Sprache und Abstammung offenbar dem deutschen Volkstum angehören.“ Das Oberlandesgericht hat im Hinblick auf die Ausführungen des Senats in dem mehrerwähnten Beschluß die Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit des Inhalts für zulässig erachtet, daß das auf einem Grundstück erbaute Wohnhaus nur an Landarbeiter einer gewissen, näher bezeichneten Art zum Wohnen überlassen werden dürfe. Es ist aber in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen der Auffassung, daß der Begriff „deutschstämmig“ diejenigen Landarbeiter, an die das Wohnhaus zum Bewohnen überlassen werden dürfe, nicht bestimmt genug bezeichne und daß daher die Eintragung der hier in Rede stehenden Dienstbarkeit unzulässig sei. Dieser Mangel werde auch durch die in der weiteren Beschwerde vorjorglich vorgeschlagene Begriffsbestimmung nicht beseitigt. Denn in vielen Fällen seien von den Stammeltern, wenn sich ihr Volkstum überhaupt bestimmen lasse, unter völkischen Gesichtspunkten ein Teil als Deutsche, ein anderer Teil als Nichtdeutsche anzusehen. Welchem Volkstum in solchen Fällen der Abkömmling angehöre, dafür fehle jeder allgemein anerkannte Maßstab. Insbesondere sei nicht klar, ob es zur Annahme der Deutschstämmigkeit genüge, wenn die Eltern Deutsche seien, oder ob und inwieweit auch die Großeltern oder noch weitere Vorfahren Deutsche gewesen sein müßten. Durch die Hinzufügung des Begriffsmerkmals der deutschen Muttersprache würden die vorhandenen Zweifel nur ver-

stärkt. Das Oberlandesgericht möchte daher die weitere Beschwerde zurückweisen, sieht sich aber daran durch die erwähnte Entscheidung des Kammergerichts vom 3. Dezember 1925 gehindert und hat deshalb die weitere Beschwerde unter Hinweis auf § 79 GBD. dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Die Voraussetzungen des § 79 GBD. liegen hier vor. Die weitere Beschwerde ist auch an sich statthaft und in gehöriger Form eingelegt. Es war ihr aber der Erfolg zu versagen.

Mit Recht gehen die Vorinstanzen davon aus, daß die Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch ebenso wie die Eintragung eines sonstigen dinglichen Rechts eine bestimmte Bezeichnung des Inhalts dieses Rechts voraussetzt. Diesem Erfordernis ist aber nach den bisher von den Grundstückseigentümern und vom Beschwerdeführer gestellten Anträgen nicht genügt. Denn die Vereinbarung, daß die auf dem Grundstück zu errichtende Wohnung auf die Dauer von 50 Jahren nur von deutschstämmigen Landarbeiterfamilien oder ihnen Gleichgestellten bewohnt werden dürfe, läßt die erforderliche Bestimmtheit des Inhalts der damit vereinbarten Dienstbarkeit vermissen. Daß der Ausdruck „deutschstämmig“ verschiedener Auslegung fähig ist, hat der Senat bereits in seinem Beschluß vom 14. Oktober 1925 ausgesprochen und daran ist hier um so mehr festzuhalten, als die Auslegungen, die der Beschwerdeführer selbst diesem Begriff in seiner Anweisung an das Bezirksamt und sodann in der weiteren Beschwerde gegeben hat, insofern voneinander abweichen, als nach ersterer deutsche Reichsangehörige, auch wenn sie nach ihrer Abstammung einem fremden Volkstum angehören und früher Ausländer waren, als deutschstämmig zu behandeln wären, während dies nach der in der weiteren Beschwerde enthaltenen Begriffsbestimmung, wenn nicht abzulehnen, so doch zum mindesten zweifelhaft wäre. Auch nach Klarstellung dieses Zweifelpunkts würde indes dem Antrage des Beschwerdeführers, so wie er gestellt ist, nicht entsprochen werden können. Allerdings stellen die Vorinstanzen und in Übereinstimmung mit ihnen der Vorlegungsbeschluß des Oberlandesgerichts an die Bestimmtheit der Bezeichnung des Inhalts der Dienstbarkeit hier zu weitgehende Anforderungen, wenn sie eine Begriffsbestimmung erfordern, die von vornherein für alle nur denkbaren Fälle jede Möglichkeit eines Zweifels ausschließt. Denn jede Möglichkeit eines Zweifels

wird vielfach nicht ganz auszuschließen sein. Es muß daher genügen, und ist auch für das praktische Bedürfnis für ausreichend zu erachten, wenn die Bezeichnung des Inhalts der Dienstbarkeit so bestimmt ist, daß der Richter im Streitfalle nach verständigem Ermessen in der Lage ist, die Grenze zu ziehen. Diese Voraussetzung ist aber hier, soweit es sich um den Begriff der Deutschstämmigkeit handelt, gegeben, wenn unter Huziehung der beteiligten Grundstückseigentümer klargestellt wird, ob unter den in ihrer Eintragungsbewilligung erwähnten deutschstämmigen Landarbeiterfamilien solche zu verstehen sind, die nach Sprache und Abstammung offenbar dem deutschen Volkstum angehören, und wenn ferner klargestellt wird, ob, wie es den Anschein hat, auch andere Landarbeiter, wenn sie die deutsche Reichsangehörigkeit besitzen, mit einbegriffen sein sollen oder nicht. Immerhin ist Klarstellung dieses Zweifelpunkts erforderlich. Abgesehen davon bleibt auch nach seiner Beseitigung unklar, was unter den solchen Landarbeiterfamilien „Gleichgestellten“ zu verstehen ist. Auch nach dieser Richtung entbehren daher die Eintragungsbewilligung und die gestellten Anträge der erforderlichen Bestimmtheit. Die weitere Beschwerde konnte daher im Hinblick auf die bisher gestellten Anträge keinen Erfolg haben.