

43. Kann ein nach sudetendeutschem Recht mit dem Eigentum einer Liegenschaft zugunsten des jeweiligen Eigentümers verbundenes Miteigentumsrecht an einer anderen Liegenschaft an einen Dritten übertragen werden, der das Eigentum an der Hauptliegenschaft nicht erwirbt?

ABGB. §§ 482, 485.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 15. März 1941 i. S. M. (Kl.) w. L. (Bekl.).  
VIII 634/39.

I. Kreisgericht Olmütz.

II. Obergericht Brünn.

Die Liegenschaft GZ. 117 der KG. D. war früher Eigentum der Gemeinde L.; die Nutzungen der Liegenschaft, insbesondere das Holz, standen den Besitzern bestimmter Grundstücke in dieser Gemeinde zu, die auch die Liegenschaft durch einen von ihnen gewählten Ausschuss verwalteten. Infolge eines Beschlusses des mährischen Landesausschusses hat die Gemeinde L. in einer Urkunde vom 26. April 1891 anerkannt, daß die Parzellen der GZ. 117 diesen Grundstücken „in solchen Anteilen eigentümlich gehören, welche den von den Besitzern bezogenen Nutzungen, insbesondere der Zahl Klastern bzw. Viertelklastern, entsprechen“. Die Gemeinde erteilte die Einwilligung, daß für die jeweiligen Besitzer der nutzungsberechtigten Grundstücke das Eigentum einverleibt werde. Die Liegenschaft GZ. 117 hatte eine Holznutzung von 960 Viertelklastern abgemessen; auf die Liegenschaft GZ. 120 der KG. L. war ein Bezug von  $8\frac{1}{4}$  Klastern (33 Viertelklastern) entfallen. Auf Grund der genannten Urkunde der Gemeinde L. wurde das Eigentumsrecht an der GZ. 117 der KG. D. für „die jeweiligen Besitzer“ GZ. 120 der KG. L. mit  $\frac{33}{960}$  einverleibt. In der GZ. 120 wurde dies nicht ersichtlich gemacht. Die Klägerin war im Jahre 1910 Eigentümerin der GZ. 120 L. und damit auch Miteigentümerin zu  $\frac{33}{960}$  der GZ. 117 D. Mit Vertrag vom 6. August 1910 verkaufte sie ihre Liegenschaften, darunter GZ. 120 L., an K. und N. und übergab sie „so, wie das Kaufobjekt von ihr besessen worden ist“. Punkt 12 des Vertrages lautet: „Der mit dem Besitz der sogenannten Hube stets verbundene Holzanteil von  $4\frac{1}{4}$  Klastern im Gemeindefeld bleibt der Frau M. (der Klägerin) als Eigentum vorbehalten“. Auf Grund dieses Vertrages wurden K. und N. als

Eigentümer der G. 120 L. einverleibt. Eine weitere Eintragung oder Anmerkung geschah weder in dieser Einlage noch in der Einlagezahl 117 D. Mit Vertrag vom 23. März 1912 verkauften K. und N. eine Reihe von Grundstücken, darunter die G. 120 L., an die jetzige Beklagte „samt allen mit diesen Realitäten verbundenen Rechten“. Auf Grund dieses Vertrages wurde das Eigentumsrecht für die Beklagte einverleibt. Eine Einschränkung ist im Grundbuche nicht ersichtlich. Irgendeine Anmerkung ist nicht gemacht worden.

Die Klägerin verkaufte kurz vor der Klageerhebung „den Waldanteil und das darauf basierende Holzbezugsrecht“ an einen Dritten, konnte aber diesen Vertrag nicht durchführen. Sie begehrt: 1. die Feststellung, daß sie „Eigentümerin des mit  $\frac{33}{100}$  in der Grundbucheinlage Z. 117 der RG. D. vorgemerkten Waldteiles bzw. Holzbezugsrechts aus dem Gemeindewalde L.“ sei, 2. die Verurteilung der Beklagten „zur Ausstellung einer Erklärung, in der sie in die Beseitigung der Anmerkung einwilligt, daß das Recht auf die  $\frac{33}{100}$  Waldanteile mit der G. 120 der RG. L. verbunden ist“.

Kreisgericht und Obergericht haben die Klage abgewiesen, das Kreisgericht deshalb, weil ein mit dem Eigentum der G. 120 verbundenes Holzbezugsrecht vorliege, das nicht ohne die Liegenschaft und ohne die Zustimmung der übrigen Holzbezugsberechtigten übertragen werden könne, das Obergericht aus dem Grunde, weil nach den Urkunden und Klagebehauptungen die ersten Käufer K. und N. nicht verpflichtet gewesen seien, eine eintragungsfähige, zur Übertragung des Eigentums an die Klägerin geeignete Urkunde auszustellen, und weil sie auch keine solche Verbindlichkeit an die Beklagte als Käuferin der Liegenschaft G. 120 übertragen hätten. Die Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg.

#### Gründe:

Das Miteigentum an  $\frac{33}{100}$  Anteil an der G. 117 wurde nicht zugunsten einer bestimmten Person, sondern zugunsten des jeweiligen Eigentümers der G. 120 einverleibt; es wurde dadurch zu einer Art gebundenem Recht, da es nur dadurch erworben oder verloren werden konnte, daß jemand in einen bestimmten Zustand, das Eigentum an der G. 120, eintrat oder aus diesem Zustand ausschied. Insofern besteht zwischen diesem Miteigentum und einer Grunddienstbarkeit oder einem Realrecht zugunsten der G. 120 als dem herrschenden

Grundstück eine Ähnlichkeit. Die Bestimmung des § 482 ABGB.: „wer das Eigentum an einer Sache erwirbt, erlangt auch die damit verbundenen Rechte“ ist nicht bloß für Anteile an Agrargemeinschaften und Grunddienstbarkeiten, sondern auch auf den Fall anzuwenden, daß mit dem Eigentum an einer Liegenschaft das Miteigentum an einer anderen Liegenschaft verbunden ist.

Die Frage ist, ob solche gebundenen Rechte überhaupt von dem Eigentum an der Liegenschaft losgelöst und gesondert übertragen werden können. In manchen Fällen wird durch öffentlichrechtliche Vorschriften eine solche Absonderung, zu der auch ein „Eigentumsvorbehalt“ des Verkäufers führen kann, untersagt sein. In anderen Fällen wird sie nach der Natur der Sache unmöglich sein, nämlich dann, wenn ein solches Realrecht nur einen Sinn und eine Ausübungsmöglichkeit hat, solange es mit der Liegenschaft verbunden ist. Steht weder eine öffentlichrechtliche Vorschrift noch die Natur der Sache entgegen, so läßt sich aus der Bestimmung des § 485 ABGB., daß keine Servitut sich eigenmächtig von der dienstbaren Sache absondern noch auf eine andere Sache oder Person übertragen läßt, entnehmen, daß mit Zustimmung der in Betracht kommenden Personen eine Lösung des Realrechts von der Liegenschaft nicht ausgeschlossen ist.

Im vorliegenden Falle steht einer Lösung des Miteigentumsrechts an der GZ. 117 von dem Eigentum an GZ. 120 keine öffentlichrechtliche Vorschrift entgegen. Eine Untrennbarkeit aus der Natur der Sache liegt bei Grundflächen vor, die keine selbständige Nutzungsmöglichkeit, sondern lediglich Hilfe für die Ausnutzung der Hauptliegenschaft gewähren, z. B. bei Wegen, Gräben, Gewässern (sog. Zweckgrundstücken). Bei Grundstücken hingegen, die eine selbständige Bewertungsmöglichkeit gestatten (sog. Nutzungsgrundstücken), wie Wiesen, Waldungen, ist eine Lösung vom herrschenden Grundstück dem Wesen nach möglich (vgl. RGUrt. in SeuffArch. Bd. 94 Nr. 51) und wohl nur in den Fällen ausgeschlossen, in denen eine ordentliche Bewirtschaftung der Hauptliegenschaft infolge einer Abtrennung der Nutzungsgrundstücke unmöglich sein würde. Da nach der Aktenlage die aus dem Miteigentum der GZ. 117 fließende Holznutzung tatsächlich von der GZ. 120 getrennt ist und nach der Behauptung der beklagten Partei der Klägerin als lebenslangliches Nutznießungsrecht zukommt, so kann eine aus dem Wesen der Sache folgende Un-

möglichkeit der Trennung um so weniger angenommen werden, als nach dem Grundbuchauszuge der G. 117 das mit dem Besitz anderer Liegenschaften (G. 111 und 38 L.) verbundene Miteigentumsrecht an G. 117 von der ursprünglichen Liegenschaft getrennt und auf andere Liegenschaften und Personen übertragen worden ist.

Eine weitere Frage ist, wie eine solche Trennung des mit der Hauptliegenschaft verbundenen Rechts durchgeführt werden kann und ob vor der Trennung ein vom Besitz der Hauptliegenschaft unabhängiges Eigentum einer bestimmten Person möglich ist. Eine Grunddienstbarkeit kann mit Zustimmung des Verpflichteten auf ein anderes herrschendes Grundstück oder auf ein Trennstück des herrschenden Grundstücks übertragen werden. Besteht das gebundene Recht nicht in einer Grunddienstbarkeit, sondern in dem mit dem Eigentum an einer Liegenschaft verbundenen Miteigentum an einer anderen Liegenschaft, so kommt die Zustimmung eines „Verpflichteten“ nicht in Betracht; wohl aber wird die Zustimmung dessen erforderlich sein, der das gebundene Recht durch Widmung des Miteigentums an einer Liegenschaft für die jeweiligen Besitzer einer anderen Liegenschaft geschaffen hat, wie auch die Zustimmung dessen, der das Eigentum an der Hauptliegenschaft und damit für seine Besitzdauer das Miteigentum an der anderen Liegenschaft erworben hat. Die Zustimmung dieser Personen zur Aufhebung des Bandes und zur Einverleibung des Eigentums zugunsten einer bestimmten Person an Stelle des jeweiligen Eigentümers der Hauptliegenschaft verschafft dieser bestimmten Person noch nicht das ungebundene Miteigentum, sondern höchstens einen Anspruch auf Übertragung dieses Miteigentums.

Solange diese Übertragung nicht vorgenommen worden war, hatte daher die Klägerin kein selbständiges Eigentum an einem Anteil der G. 117 A. G. D.; sie konnte sich daher auch kein solches vorbehalten. Ihr Miteigentum an G. 117 war davon abhängig, daß sie das Eigentum an G. 120 hatte; hat sie das Eigentum dieser Liegenschaft an einen Käufer übertragen, so ging damit infolge der Natur des gebundenen Rechts auch das Miteigentum an G. 117 auf diesen über. Punkt 12 des Vertrags vom 6. August 1910 kann daher nur dahin verstanden werden, daß entweder die Klägerin unter Aufhebung des gebundenen Rechts als selbständige Einzelperson das Miteigentum an  $\frac{23}{100}$  der G. 117 erhalten oder daß ihr ein Fruchtgenußrecht an diesem Miteigentumsanteil eingeräumt werden

sollte. Der Wortlaut des Vertrages spricht eher für den ersten Fall. War es der Wille der Parteien, daß die Bindung aufgehoben sein und die Klägerin auch bei Aufhören ihres Eigentums an G. 120 das selbständige Eigentum an  $\frac{33}{960}$  der G. 117 erhalten sollte, dann waren ihre Vertragsgegner R. und N. vertraglich verpflichtet, ihre Zustimmung zu erteilen, daß das Band zwischen dem jeweiligen Eigentum an G. 120 und dem Miteigentum G. 117 gelöst und die Klägerin als Miteigentümerin von  $\frac{33}{960}$  der G. 117 R. u. D. einverleibt werde. Diese Zustimmung allein könnte aber, wie gesagt, nicht genügen, um die Bindung aufzuheben; es müßte, um die grundbuchliche Einverleibung des selbständigen Eigentums an dem Anteil der G. 117 zu ermöglichen, auch die Zustimmung der Gemeinde L. hinzutreten. Daß eine solche eingeholt worden sei, ist nicht einmal behauptet. Die Ansicht des Erstgerichts, daß auch die übrigen Miteigentümer der G. 117 zustimmen müßten, kann nicht geteilt werden; denn deren Zustimmung ist wohl für die Verwaltung der gemeinschaftlichen Liegenschaft, nicht aber für die Übertragung eines Liegenschaftsanteils erforderlich.

Eine schuldrechtliche Verpflichtung der Käufer R. und N. schafft aber kein selbständiges Eigentum der Klägerin an einem Teile der G. 117. Sie konnte daher einen Anspruch auf Eigentumsübertragung zunächst nur gegen diese und erst dann gegen die Beklagte geltend machen, wenn diese bei Erwerb der Liegenschaft G. 120 die Verpflichtung ihrer Verkäufer gekannt und zumindest stillschweigend übernommen hat. Auch wenn dies angenommen werden könnte, hätte die Klägerin gegen die Beklagte bloß einen Anspruch auf Eigentumsübertragung, aber keinen Anspruch aus einem ihr schon zustehenden Eigentum. Daß Klagebegehren, es werde festgestellt, daß sie Eigentümerin von  $\frac{33}{960}$  Anteil der G. 117 sei, ist daher verfehlt; aber auch das Begehren, die Beklagte habe in die Löschung der Anmerkung, daß das Recht auf die  $\frac{33}{960}$  Waldanteil mit G. 120 verbunden sei, einzuwilligen, ist verfehlt, weil eine solche Anmerkung im Grundbuch überhaupt nicht eingetragen ist.

Der Klägerin könnte, wie gesagt, ein Anspruch auf Erfüllung einer schuldrechtlichen, auf die Beklagte übergegangenen Verpflichtung, in die Einverleibung ihres Eigentums an  $\frac{33}{960}$  Anteil der G. 117 zu willigen, zustehen. Eine Änderung des Rechtsstreits in diesem Sinne würde eine Änderung der auf das erworbene Eigen-

tum gestützten Klage in eine Klage auf Vertragssinnehaltung bedeuten. Diese ist im Revisionsverfahren nicht möglich. Aber selbst wenn man über diese Schranke hinweggehen wollte, reichen weder die Behauptungen der Klage noch die Feststellungen der Vorberichterichte zu der Annahme aus, daß die Gemeinde ihre Zustimmung gegeben hat und daß K. und R. ihre Vertragsverpflichtung der beklagten Partei, als diese die G. 120 kaufte, bekanntgegeben und auferlegt haben.