

71. Sind der Inhalt und der Umfang einer eingetragenen Grundgerechtigkeit nach dem Eintragungsvermerke oder nach dem Erwerbstitel zu bestimmen?

V. Civilsenat. Urt. v. 11. November 1891 i. S. B. (Bekl.) w. B.  
(Kl.) Rep. V. 168/91.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die jetzt Wrangelstraße Nr. 10, 9, 8 in Berlin belegenen Grundstücke bildeten früher ein Gesamtgrundstück. Am 23. Oktober 1876 verkaufte der damalige Besitzer des ganzen Grundstücks, der Rentier B., an den Maurermeister A. eine Parzelle von 5 a 32 qm. Auf dieser Parzelle befindet sich jetzt das dem Beklagten gehörige Grundstück Wrangelstraße 9. An dasselbe grenzen die dem Kläger gehörigen Grundstücke Wrangelstraße 10 und ein hinter Nr. 9, 8 belegenes Grundstück, auf welchem sich ein Theater befindet. Bei Abschluß des gedachten Kaufvertrages wurde im §. 4 bestimmt:

„Der Käufer verpflichtet sich — den zur Durchfahrt nach dem Stammgrundstücke, dem Theater, im Plane bezeichneten Raum 14 Fuß hoch bis spätestens 15. Mai 1877 mit Thorweg herzustellen. Ferner gestattet derselbe den Durchgang für die Bewohner des Stammgrundstückes und die Theaterbesucher.“

Es wurde weiter ausgemacht, daß diese Verpflichtung in das Grundbuch der Parzelle eingetragen werden sollte. Der Käufer beantragte demgemäß die Eintragung des „Durchfahrtsweges“, und es hat dieselbe auch stattgefunden. Der Kläger ist der Ansicht, daß ihm als jezigem Eigentümer des Stammgrundstückes das Recht zustehet, die Durchfahrt nicht bloß zum Gehen, sondern auch zum Fahren zu benutzen. Dieses Recht habe ihm der Beklagte genommen oder doch erheblich dadurch gestört, daß er den Innenraum des Thorweges an eine Badwarenhandlerin vermietet habe, welche mit ihren Warenvorräten, Körben u. s. w. die Durchfahrt derartig versperre, daß er und seine Mieter am Durchfahren behindert seien. Der Beklagte wendet ein, durch §. 4 des gedachten Kaufvertrages sei er nur verpflichtet, eine Durchfahrt mit Thorweg herzustellen, dagegen sei den Bewohnern des Stammgrundstückes sowie den Theaterbesuchern nur ein Durchgangrecht eingeräumt. Soweit dieses Recht nicht beeinträchtigt werde, dürfe er die Durchfahrt und den Thorweg benutzen. In beiden Vorinstanzen ist zu Gunsten des Klägers erkannt und die eingelegte Revision des Beklagten zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

„Dem Kläger liegt, wie der Berufungsrichter mit Recht angenommen hat, der Beweis der von ihm behaupteten Fahrerechtigkeit durch die auf dem Grundstücke des Beklagten befindliche Durchfahrt ob. Wird dieser Beweis geführt, so besteht kein Streit darüber, daß der Beklagte durch das Vermieten des Thormweges an eine Backwarenhändlerin die Ausübung dererechtigkeit gestört oder gehindert hat. Beide Instanzrichter gehen davon aus, daß der Umfang der präten- dierten Grundgerechtigkeit nach Maßgabe des Vertrages vom 23. Okt. 1876, durch welchen sie begründet ist, nicht nach Maßgabe der Ein- tragung auf dem Grundstücke des Beklagten bestimmt werden müsse. Das Reichsgericht ist dieser Ansicht beigetreten. Sowohl nach frühe- rem als nach jezigem Rechte,

vgl. Anh. §. 58 zu A.L.R. I. 22, §. 18 und §. 12 des Eig.-Erw.- Gesf. vom 5. Mai 1872,

bedürfen Grundgerechtigkeiten zur Rechtswirkung gegen Dritte nicht der Eintragung in das Grundbuch. Mit Recht hat deshalb das frühere preuß. Obertribunal ausgesprochen, daß der Umfang und die Grenzen einer im Hypothekenbuche eingetragenen Grundgerechtigkeit, wenn das herrschende oder das dienende Grundstück demnächst auf einen neuen Erwerber übergeht, auf Grund des Titels für dieerechtigkeit, nicht auf Grund des Eintragungsvermerkes zu bestimmen sei.

Vgl. Striethorst, Archiv Bd. 67 S. 113.

Ebenso das Kammergericht (Sohow, Jahrb. Bd. 6 S. 90). Die Eintragung dient in solchem Falle nur dazu, die Belastung des Grund- stückes für denjenigen, welcher ein Recht an demselben erwerben will, kundbar zu machen, sie hat aber nicht die Bedeutung eines rechts- begründenden Aktes. Dieser Ansicht wird auch in der Doktrin bei- gestimmt.

Vgl. Dernburg und Hinrichs, Preussisches Hypothekenrecht Bd. 1 S. 140 Note 8; Turnau, Grundbuchordnung 4. Aufl. Bd. 1 S. 696.

705 (Eig.-Erw.-Gesf. §. 12 Anm. 4b) und 11).

Legt man dieselbe hier zu Grunde, so hängt die Entscheidung der Sache davon ab, in welchem Umfange dieerechtigkeit dem Rechts- vorgänger des Klägers durch §. 4 des Vertrages vom 23. Oktober 1876 zugestanden ist.“ . . .