

S. 84 / Nr. 14 Sachenrecht (d)

BGE 56 II 84

14. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 13. März 1930 i. S. Gassmann gegen Tanner.

Regeste:

Eine «Eintragung», im Sinn der Art. 656, 731, 746, 783, 799 und 972 ZGB braucht wohl nicht alle Einzelheiten des Rechtes bzw. der Last aufzuführen, doch muss sie unter allen Umständen die Art des Rechtes bzw. der Last mit einem Stichwort angeben. Lediglich für die Einzelheiten innerhalb des so

Seite: 85

geschaffenen Rahmens darf auf die übrigen Bestandteile des Grundbuches verwiesen werden.

Keine Pflicht eines Erwerbers, zu prüfen, ob eine Löschung eines Eintrages mit dem dabei angegebenen Rechtsgrundausweis übereinstimmt.

Art. 971 Abs. 2, 972 und 974 Abs. 2 ZGB.

A. - Der Kläger ist seit 1927 Eigentümer der Liegenschaft Nr. 1168 (früher Nr. 19 und 20) der Gemeinde Freienbach. Die Liegenschaft des Beklagten wurde 1896 von der Liegenschaft Nr. 19 abgetrennt und erhielt eine selbständige Grundbuch-Nr. 1065; dabei wurde dem Käufer (Nr. 1065) ein Fuss- und Fahrwegrecht von der Landstrasse aus an den See eingeräumt, und zwar «über das (in seinem Anfang der Westgrenze der Liegenschaft Nr. 1065 entlang laufende) Strässchen des Verkäufers längs dem Riedtland Nr. 18» (heute Nr. 17). Dieses Wegrecht wurde im Grundbuch auf Nr. 1168 unter «dingliche Lasten und Beschwerden» und auf Nr. 1065 unter «Miteigentums- und Nutzungsrechte» eingetragen. Das Strässchen stellt die einzige Verbindung der Liegenschaft des Beklagten mit dem Seeufer her.

Am 17. Februar 1925 kam zwischen den damaligen Eigentümern der beiden Liegenschaften: Prof. Aepplis Erben (Nr. 1168) einerseits und dem Beklagten (Nr. 1065) andererseits ein als «Rechtsverzicht» betitelter Vertrag folgenden Inhaltes zustande: «1. Hr. Prof. Aeppli sel. Erben... sind Miteigentümer zum gemeinsamen Fahrweg von der Landstrasse aus an den See über das dasige Strässchen längs dem Riedt Nr. 17 ... gegen treffende Unterhaltungspflicht, und verzichten heute vollständig zu Gunsten von Gr.-B. Nr. 1065 Walter Tanner auf ihre bisherigen jeglichen Rechte, sodass Tanner in der Lage ist, über diese Weganlage nunmehr selbständig und allein zu verfügen. 2. Dieser Rechtsverzicht ist am Grundbuch entsprechend zu löschen bzw. anzumerken. Gr.-B. Nr. 1168 und 1065... V Im Grundbuch wurde dieser Rechtsverzicht in der Weise dargestellt, dass das 1896 begründete Wegrecht sowohl bei Nr. 1168 als bei Nr. 1065 mit roter

Seite: 86

Tinte gestrichen wurde; bei Nr. 1108 findet sich dazu der Vermerk: «Hinfällig! Vergl. Verschreibung v. 17. II. 1925, Kauf-Protokoll M. pag. 600» und bei Nr. 1065: «Mit Verschreibung v. 17. II. 1925 hinfällig geworden! Kf.-Prot. M. pag. 600.»

Mit Vertrag vom 22. Juli 1927 erwarb der Kläger die Liegenschaft Nr. 1168 von Prof. Aepplis Erben. Im Kaufbrief wurden als westliche Grenze die Liegenschaft Nr. 17 und der Zürichsee angegeben; ein Wegrecht zu Gunsten der Liegenschaft Nr. 1065 ist darin nicht mehr aufgeführt.

B. - Gestützt hierauf untersagte der Kläger dem Beklagten die Weiterbenützung des Weges und leitete in der Folge die vorliegende Klage auf Feststellung des Nichtbestandes des vom Beklagten weiterhin beanspruchten Wegrechtes ein.

C. - Mit Urteil vom 22. Oktober 1929 hat das Kantonsgericht des Kantons Schwyz den Weiterbestand jenes Wegrechtes im Wesentlichen aus folgenden Gründen bejaht: Dem Eintrag im Kaufprotokoll komme zwar keine dingliche Wirkung zu, eine solche sei nur mit einem Eintrag im Hauptbuch verbunden. Dagegen vermöge der auf beiden Grundbuchblättern Nr. 1065 und 1168 vorhandene Hinweis auf den im Kaufprotokoll eingetragenen «Rechtsverzicht» den fehlenden eigentlichen Grundbucheintrag zu ersetzen. Der öffentliche Glaube des Grundbuches erstrecke sich nicht nur auf das Hauptbuch, sondern auch auf das Kaufprotokoll. Um die Liegenschaft gutgläubig zu erwerben, hätte daher der Kläger auch den Rechtsverzicht einsehen müssen und dabei erkennen können, dass nicht eine Aufhebung, sondern nur eine Änderung des Rechtes der beklagten Liegenschaft gewollt sein konnte. Die Rechte der Liegenschaft Nr. 1065 bestehen daher nach Massgabe des «Rechtsverzichtes» weiter.

D. - Gegen dieses Urteil erklärte der Kläger rechtzeitig die Berufung an das Bundesgericht mit dem Antrag, die Klage zu schützen.

Seite: 87

Die Berufung wurde vom Bundesgericht gutgeheissen aus folgender Erwägung:

1.-. . .

2.- Die Vorinstanz ist zutreffend davon ausgegangen, da" der Bestand des vom Beklagten beanspruchten Wegrechtes einen Eintrag im Hauptbuch (dem gemäss § 266 des schwyzerischen EG das bisherige «Grundbuch» gleichgestellt ist) voraussetzt (Art. 731 und 972 ZGB). Ein solcher Eintrag bestand jedoch im Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaft Nr. 1168 durch den Kläger nicht mehr; das 1896 begründete Wegrecht war damals im Grundbuch bereits gelöscht. Allerdings hat der Grundbuchverwalter bei dieser Löschung entgegen der Vorschrift von Art. 62 der Grundbuchverordnung neben dem gestrichenen Eintrag statt des Ausdruckes «gelöscht» das Wort «hinfällig» verwendet und überdies diese Bemerkung nicht unterschrieben. Allein die Gültigkeit der Löschung wird dadurch nicht beeinträchtigt. «Hinfällig» bringt ebenso deutlich wie «gelöscht» zum Ausdruck, dass der bisherige Eintrag nicht mehr weiterbestehen soll, und was die Unterzeichnung der Bemerkung anbetrifft, so ist Art. 62 GBV lediglich eine Ordnungsvorschrift, deren Nichteinhaltung keine materiellrechtlichen Folgen haben kann.

Die Vorinstanz will nun den neben dem gestrichenen Eintrag befindlichen Hinweis auf den «Rechtsverzicht» als Ersatz für den fehlenden eigentlichen Grundbucheintrag gelten lassen. Dem kann jedoch nicht beigespflichtet werden. Eine «Eintragung» im Sinne der Art. 656, 731, 746, 783 799 und 972 ZGB braucht allerdings nicht alle Einzelheiten des Rechtes bzw. der Last aufzuführen; doch muss sie unter allen Umständen die Art des Rechtes oder der Last mit einem Stichwort und dazu noch (im Fall einer Dienstbarkeit) die Nummern der berechtigten bzw. belasteten Grundstücke angeben, und lediglich für

Seite: 88

die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen innerhalb des so geschaffenen Rahmens (Art. 971 Abs. 2) darf - zur Entlastung des Hauptbuchblattes - auf die Belege oder das Urkundenprotokoll verwiesen werden. Nur so kann der mit der technischen Einrichtung des Hauptbuches verfolgte Zweck, die Darstellung aller an einem Grundstück bestehenden dinglichen Rechte auf einem einzigen Blatt, erreicht werden. Die Anforderungen, die an den Inhalt einer Eintragung gestellt werden müssen, dürfen im vorliegenden Fall nicht etwa deswegen eingeschränkt werden, weil für die Gemeinde Freienbach das neue Grundbuch noch nicht eingeführt ist. Der Kanton Schwyz hat in § 265 seines EG die bisherige Grundbuchordnung (unter dem hier bedeutungslosen Vorbehalt von Art. 44 Abs. 1 Schl.-T.) dem neuen Grundbuch gleichgestellt. Soll aber das alte Grundbuch infolge dieser Gleichstellung positive und negative Rechtskraft nach Massgabe des neuen Rechtes aufweisen, so verlangt die Rücksicht auf den Verkehr, dass die Eintragungen auch mit der vom neuen Recht geforderten Ausführlichkeit erfolgen.

Hieraus erhellt ohne weiteres, dass eine blosser Verweisung auf die übrigen Bestandteile des Grundbuches (Tagebuch und Belege bzw. auf das denselben gemäss § 266 EG gleichstehende Handänderungsprotokoll) ohne Rahmeneintrag im Hauptbuch wirkungslos bleibt. Dies gilt auch dann, wenn die Verweisung im Zusammenhang mit einer Löschung erfolgt; denn durch die letztere wird gerade der Rahmen, zu dessen Ausfüllung die angeführten Belege einzig dienen können, beseitigt. - Wäre die Löschung mit einem Vorbehalt verbunden worden (z. B. «Hinfällig! vergl. jedoch...» oder dergl.), so könnte allenfalls der Standpunkt eingenommen werden, der Eintrag sei nicht restlos dahingefallen und infolgedessen noch einer Ergänzung durch Belege fähig. So liegt der Fall indessen hier nicht. Der Hinweis auf die Verschreibung vom 17. Februar 1925 lässt in keiner Weise erkennen, dass das Wegrecht auch nur in geringerem, geschweige

Seite: 89

denn (nach der Behauptung des Beklagten) in grösserem Umfang als bisher weiterbestehen sollte, und darf daher von jedem Dritten lediglich als die vorschriftsgemässe Angabe des Rechtsgrundes der Löschung aufgefasst werden. Keine Rede kann selbstverständlich davon sein, dass ein Erwerber eines Grundstückes gehalten sei, an Hand der Belege zu prüfen, ob eine im Hauptbuch erfolgte Eintragung oder Löschung mit dem dem Grundbuchführer seinerzeit vorgelegten Ausweis über den Rechtsgrund übereinstimmt. Dritte müssen sich darauf verlassen können, dass diese Übereinstimmung wirklich vorhanden ist; andernfalls würde der Wert des Grundbuches für den Verkehr in unerträglicher Weise herabgesetzt.

Zweifellos war die Löschung der streitigen Dienstbarkeit ungerechtfertigt, weil sie dem vorgelegten Rechtsgrundausweis nicht entsprach (Art. 974 Abs. 2). Der Kläger darf sich jedoch auf sie berufen und muss in seinem Erwerb geschützt werden, wenn er sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen hat. Gemäss Art. 3 ZGB wird der gute Glaube vermutet. Der Beklagte hat daher zu beweisen, dass der Kläger den Mangel gekannt hat oder nach den Umständen hat kennen müssen.

Dass der Kläger im Zeitpunkt seines Erwerbes tatsächlich Kenntnis des «Rechtsverzichtes» gehabt habe, hat der Beklagte selbst nicht behauptet, noch stellt die Vorinstanz eine derartige Kenntnis fest. Und dass er die Mangelhaftigkeit der Löschung des Eintrages hätte kennen sollen, weil im Grundbuch auf den «Rechtsverzicht» hingewiesen wurde (irgendwelche andere Momente, welche den guten Glauben des Klägers zerstören könnten, wurden weder vom Beklagten noch von der Vorinstanz angeführt), muss verneint werden, da für den Kläger aus den bereits dargelegten Gründen keine Veranlassung bestand, die Löschung der Dienstbarkeit auf ihre Übereinstimmung mit dem angegebenen Rechtsgrund nachzuprüfen