

4

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am

23. Januar 1976

in dem Rechtsstreit

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Paula B [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]straße 2,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Franz K [REDACTED], N [REDACTED], Am E [REDACTED],

2. Inge K [REDACTED], N [REDACTED], Am E [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 18. Dezember 1973 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Ehemann der Klägerin, der verstorben und von ihr beerbt worden ist, kaufte 1937 vom Rechtsvorgänger der Beklagten unter Bezugnahme auf eine Planskizze von einem aus zwei Grundstücken (000 und 040 0/7) bestehenden "Anwesen" den "erst amtlich wegzumessenden nördlichen Teil im Ausmaß von ungefähr 900 qm".

In der notariellen Urkunde vom 12. August 1937 wird dem jeweiligen Eigentümer des "Vertragsbesitzums" das Recht eingeräumt, eine auf fünf Meter zu erweiternde Einfahrt an der nördlichen Grenze des beim Verkäufer bleibenden Restgrundstücks zum Gehen und zum Fahren mit Fahrzeugen aller Art mitzubeneützen. Unter V 4 heißt es weiter:

- 3 -

"Die Eintragung dieses Geh- und Fahrtrechts als Grunddienstbarkeit an dem dienenden Grundstück in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt; die nähere Bezeichnung desselben und des herrschenden Grundstücks erfolgt bei der Messungsanerkennung."

Die Vermessung führte zur Bildung eines östlichen, an einer Straße liegenden Grundstücks 40 1/10 und eines westlichen Grundstücks 40 1/7 von verändertem Zuschnitt (0,0661 statt 0,091 ha), das keinen Anschluß an das öffentliche Wegenetz besitzt. Die dem Verkäufer bleibende Restparzelle behielt die Bezeichnung 2340.

In notarieller Urkunde vom 1. Dezember 1937 wurde das Vermessungsergebnis beschrieben und von den Kaufparteien anerkannt. Unter IV heißt es weiter:

"Zu den in Ziffer V der Vorurkunde bestellten dinglichen Rechten wird auf Grund des Messungsergebnisses noch folgendes ergänzend nachgetragen:

- 1.) Das Geh- und Fahrtrecht auf der gemeinschaftlichen Einfahrt belastet das Restgrundstück 2340 entlang seiner Nordgrenze, soweit das neugebildete Grundstück 40 1/10 anliegt.

Die Grunddienstbarkeit ist daher zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers von Nr. 2340 1/7 und 40 1/10 und zu Lasten des jeweiligen Eigentümers von 40 .. einzutragen."



Unter VI dieser Urkunde wiederholen die Beteiligten alle in der Vorurkunde gestellten Anträge, "namentlich jene in Bezug auf die Eintragung der Grunddienstbarkeiten".

Der Ehemann der Klägerin wurde als Eigentümer der Grundstücke 40 7 und 40 10 im Grundbuch eingetragen. Am 13. April 1938 wurde ferner in Abteilung II des Grundbuchs für 2340 das Geh- und Fahrrecht "unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 12. August 1937" eingetragen.

Seit 1972 bestreiten die Beklagten der Klägerin das Recht, den Fahrweg an der Nordgrenze von 40 über die Länge des anliegenden Grundstücks 40 10 hinaus zu befahren. Da das Grundstück 40 10 inzwischen einem Dritten gehört und eine Zufahrt zum Grundstück der Klägerin über 40 10 nicht mehr möglich ist, hat die Klägerin die Feststellung begehrt, daß ihr

"das grundbuchrechtlich ausgewiesene Recht zusteht, einen 5 m breiten, unmittelbar südlich der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 40 .. gelegenen Grundstücksstreifen .. zum Fahren mit Fahrzeugen jeder Art mit zu benützen .."

Das Landgericht hat diese Feststellung getroffen, das Oberlandesgericht hat sie dahin eingeschränkt, daß der Klägerin das Recht nur auf die Länge des angrenzenden Grundstücks 40 10 zustehe.

Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des ersten Urteils. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Nach der Auffassung des Berufungsrichters wird die Ausübung des Geh- und Fahrtrechts durch die Eintragungsbewilligung vom 12. August 1937 und die darauf Bezug nehmende Grundbucheintragung vom 13. April 1938 auf den östlichen Abschnitt des Grenzstreifens beschränkt.

Die in V 4 des Kaufvertrages bei der Bestellung des Rechts gebrauchte Wendung "die nähere Bezeichnung desselben und des herrschenden Grundstücks erfolgt bei der Messungsanerkennung" könne, so wird im Berufungsurteil ausgeführt, nur so ausgelegt werden, daß das Recht, nicht aber, wie die Klägerin meine, das dienende Grundstück noch näher bezeichnet werde. Das dienende Grundstück sei bekannt gewesen und habe Flurnummer und Grundbuchstelle behalten. Wenn die Bezeichnung dieses Grundstücks vorbehalten worden wäre, hätte die Fassung "die nähere Bezeichnung des dienenden und des herrschenden Grundstücks" nahegelegen. Das Recht aber sei in der Urkunde vom 1. Dezember 1937 näher, und zwar einschränkend, bezeichnet worden.

Dem vermag der Senat nicht zu folgen. Da Gegenstand und Umfang einer dinglichen Belastung von dem für jedermann erkennbaren Inhalt des Grundbuchs und der bei der Eintragung in Bezug genommenen Unterlagen abhängen, ist

der Senat, soweit die Eintragung in Frage steht, an die Auslegung der Vertragsklausel durch den Berufungsrichter nicht gebunden.

Der Gegenstand der Grunddienstbarkeit wird in der Urkunde vom 12. August 1937 abschließend als ein umfassendes Geh- und Fahrrecht beschrieben. Zugleich wird die Ausübung des Rechts auf einem fünf Meter breiten Grenzstreifen des dienenden Grundstücks beschränkt (vgl. § 1023 BGB). Es ist nicht ersichtlich, daß unter diesen Umständen ein Bedürfnis bestanden hätte, den Gegenstand des Rechts oder den Teil des Grundstücks, auf dem es ausgeübt werden durfte, noch näher zu "bezeichnen".

Hingegen war ein Vorbehalt für die Bezeichnung des noch zu bildenden herrschenden Grundstücks notwendig und ein entsprechender Vorbehalt für das dienende Grundstück vom Standpunkt der Beteiligten naheliegend. Ob die zuständige Behörde dem durch "Wegmessung" verkleinerten Grundstück 40 die bisherige Bezeichnung (Flurnummer) belassen oder ihm wie allen benachbarten Parzellen eine Kennziffer zuteilen würde, war offen. Aber auch wenn es der Amtsübung entsprach, der Ursprungsparzelle die Grundnummer ohne Kennziffer zu belassen, konnte es den Beteiligten zweckmäßig erscheinen, die Bezeichnung der herrschenden u n d des dienenden Grundstücks der ohnehin notwendigen und vorgesehenen weiteren Erklärung zu überlassen. Der Berufungsrichter hat auch, soweit die Entscheidungsgründe erkennen lassen, den bereits in der Klageschrift enthaltenen und von beiden Parteien vor der Verkündung des Berufungsurteils aufgegriffenen Hinweis nicht beachtet, daß sich die Beteiligten

in Ziffer IX des Vertrages vom August 1937 mit Bezug auf eine andere Grunddienstbarkeit an derselben Restparzelle 40 "die für die Grundbucheintragung notwendige nähere Bezeichnung des dienenden (und des herrschenden) Grundstücks bei der Messungsanerkennung" ausdrücklich vorbehalten hätten. Ein solcher Umstand wäre selbst ohne entsprechenden Parteivortrag in die Würdigung einzubeziehen gewesen, da es sich um die Ausdrucksweise der Beteiligten in einer vom Standpunkt des unbeteiligten Dritten ("objektiv") auszulegenden Eintragungsunterlage handelte.

Unter diesen Umständen erklärte sich das Wort "desselben" in dem hier streitigen Satze für den unbeteiligten Dritten ohne weiteres damit, daß die Vertragsbestimmung unmittelbar vorher von dem dienenden Grundstück spricht, während das herrschende als solches erst eingeführt werden mußte.

Ist der Revision in dieser Auslegung Recht zu geben, so stellt sich die Frage, ob der Vorbehalt der Bezeichnung der Grundstücke in der Eintragungsbewilligung vom 12. August 1937 nur für diese Bezeichnung in dem Dezembervertrage Wirkung hatte oder ob der Vorbehalt für eine weitere Erklärung der Parteien diese Erklärung im ganzen, insbesondere also die hier streitige Ausübungsbeschränkung auf den Ostabschnitt des Grenzstreifens, ergriff. Es ergibt sich ferner die Frage, ob nicht die Eintragung vom 13. April 1938 daran krankt, daß die in Bezug genommene Eintragungsbewilligung vom 12. August 1937 auf eine Unterlage (Urkunde) verweist, die noch nicht vorhanden war und erst mit dem Dezembervertrage geschaffen wurde.

Beides kann auf sich beruhen. Denn das Recht mit dem von der Klägerin beanspruchten Ausübungsumfange konnte mangels entsprechender Einigung auch durch eine wirksame und den Westabschnitt des Grenzstreifens einschließende Grundbucheintragung nicht (mehr) begründet werden. Die im Vertrag vom 12. August 1937 erklärte Einigung erhielt in diesem Punkte durch den Vertrag vom 1. Dezember 1937 einen anderen Inhalt:

Nach der Überzeugung des Berufungsrichters haben sich die Beteiligten in dem Dezembervertrage darauf geeinigt, daß das Geh- und Fahrrecht nur bis zur Längenausdehnung der Parzelle 40 10 ausgeübt werden dürfe. Zutreffend erklärt der Tatrichter die gewählte Fassung für eindeutig. Auch seine Darlegung, es ergebe sich für den Standpunkt der Klägerin nichts daraus, daß der Eigentümer des Grundstücks 40 lange Zeit widerspruchslos eine weiter gehende Benutzung durch den Eigentümer der Grundstücke 40 7 und 40 10 geduldet habe, kann nicht aus rechtlichen Gründen in Frage gestellt werden. Ebensowenig ist seine Erwägung, die Ausübungsbeschränkung im Dezembervertrage sei "durchaus sinnvoll" gewesen, rechtsirrig. Denn ob die Grunddienstbarkeit in dieser Beschränkung geeignet war, das Grundstück 40 7 an den öffentlichen Verkehr anzuschließen, hing von den Plänen des Erwerbers für die Nutzung beider Grundstücke, also nicht einmal von der damaligen Bebauung ab. Entsprach es diesen Plänen, über die Einfahrt auf dem dienenden Grundstück seine Parzelle 10 und von ihr aus seine Parzelle 7 zu erreichen, dann mußten beide Parzellen zu herrschenden Grundstücken erklärt werden.

Unter diesen Umständen besteht für die Auffassung der Revision, in Ziffer IV der Urkunde vom 1. Dezember 1937 handle es sich um einen bloßen Fehlgriff in der Beschreibung eines umfassender gedachten Rechts (falsa demonstratio), kein Anhalt. Die Eintragung vom 13. April 1938 wurde durch die anderweitige Einigung vom 1. Dezember 1937 nicht gedeckt.

Hill

Offterdinger

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Hagen