

## **BGE 124 III 289**

Bundesgericht (BGE), 1998-05-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_124 III 289](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_124_III_289)

FR: ATF 124 III 289

IT: DTF 124 III 289

### **Regeste**

Regeste Art. 730 Abs. 2 ZGB und Art. 741 ZGB. Dienstbarkeitsvertrag; Verpflichtung der Dienstbarkeitsberechtigten zur Übernahme von Kosten an den Bau einer Zufahrtsstrasse. Ist nur die Dienstbarkeit als solche, nicht jedoch die gemäss Dienstbarkeitsvertrag vorgesehene Verpflichtung zu einer Leistung im Grundbuch eingetragen, so behält die Vereinbarung ihren rein obligatorischen Charakter. Mangels Grundbucheintrages können deshalb Rechtsnachfolger der ursprünglichen Vertragsparteien nur dann zur Erbringung der Leistung angehalten werden, wenn ihnen die Verpflichtung besonders überbunden wurde (E. 1c).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Die Vorinstanz hat das Bestehen der eingeklagten Forderung der Kläger gegenüber den Beklagten vorab deswegen verneint, weil Leistungspflichten - im vorliegenden Fall die Einkaufssumme - im Sinne von Art. 730 Abs. 2 ZGB nicht den Dienstbarkeitsberechtigten bzw. das herrschende Grundstück, sondern nur den Dienstbarkeitsbelasteten bzw. das dienende Grundstück treffen könnten. Und eine auf der Grundlage von Art. 741 Abs. 1 ZGB allenfalls mögliche (realobligatorische) Leistungspflicht des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des herrschenden Grundstücks sei vorliegend mangels entsprechenden Grundbucheintrags - worauf sich die Beklagten gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB und Art. 3 ZGB hätten verlassen dürfen - zu verneinen. b) Die Kläger berufen sich in der Hauptsache nur noch auf Art. 741 ZGB und machen geltend, die Beklagten hätten aus dem Kaufvertrag vom 10. April 1979, insbesondere aber aus Ziff. 4 des sie betreffenden Kaufvertrages vom 11. Oktober 1993, genügend Kenntnis von den auf dem Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten besessen; und zudem hätten sie auf die wörtliche Wiedergabe im Kaufvertrag verzichtet, woraus gefolgert werden könne, dass sie die fraglichen Dienstbarkeitsverträge auch tatsächlich eingesehen und verstanden hätten. Zusätzlich müsse davon ausgegangen werden, sie seien vom beurkundenden Notar auf die Einkaufssumme hingewiesen worden. Diese Einwände können nicht gehört werden, denn im Berufungsverfahren ist das Bundesgericht an die tatsächlichen Feststellungen der letzten kantonalen Instanz gebunden ( Art. 63 Abs. 2 OG ; BGE 116 II 745 E. 3 S. 748/49). Der Appellationshof stellt dagegen gestützt auf das Parteiverhör verbindlich fest, die Beklagten seien über die Regelung im Dienstbarkeitsvertrag vom 10. April 1979 nicht aufgeklärt worden; und im Kaufvertrag vom 11. Oktober 1993 sei einzig das Zu- und Vonfahrtsrecht erwähnt. c) Die Erwägungen der Vorinstanz halten vor dem Bundesrecht stand. Mit einer Dienstbarkeit verbundene Leistungen im Sinne von Art. 741 ZGB sind Verpflichtungen realobligatorischer Natur. Soweit sie - wie vorliegend, wo es um kumulierte Unterhaltskosten BGE 124 III 289 S. 292 geht (vgl. Liver, Zürcher Kommentar, N. 158 zu

Art. 730 ZGB ) - aufgrund einer besonderen vertraglichen Vereinbarung in Anderem bestehen als gesetzlich ( Art. 741 Abs. 1 ZGB ) vorgesehen ist, erhalten sie ihre realobligatorische Wirkung indessen nur, wenn der Grundbucheintrag (Hauptbuch) entsprechend umschrieben ist; es bedarf zumindest eines besonderen Hinweises im Hauptbuch auf den Grundbuchbeleg. Im vorliegenden Fall ist nur die Dienstbarkeit als solche im Hauptbuch eingetragen; und zu deren Inhalt kann die Leistung einer Einkaufssumme nicht gehören. Dass eine Verpflichtung bloss im Zusammenhang mit dem Dienstbarkeitsvertrag, d.h. nur im Grundbuchbeleg erwähnt wird, genügt nach praktisch einhelliger Lehre zum Dienstbarkeits- wie auch zum Grundbuchrecht nicht (LIVER, a.a.O., N. 230 zu Art. 730 ZGB , N. 78 zu Art. 741 ZGB ; REY, Berner Kommentar, N. 185 zu Art. 730 ZGB ; PIOTET, SPR V/1 S. 557; DESCHENAUX, SPR V/3, II, S. 686/687 Anm. 3; a.M. - aber ohne Begründung - ETIENNE PETITPIERRE, in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch II, N. 16 zu Art. 741 ZGB ). Der herrschenden Lehre ist zuzustimmen, denn sie entspricht auch dem allgemeinen Grundsatz, wonach sich (zulässige) rechtsgeschäftliche Realobligationen und (zulässige) rechtsgeschäftliche Abweichungen von gesetzlichen Realobligationen aus dem Grundbuch ergeben müssen, sollen sie eben ihre realobligatorischen Wirkungen entfalten, d.h. auch ohne besondere Überbindung für Einzelrechtsnachfolger der ursprünglichen Vertragsparteien ebenfalls verbindlich sein (vgl. DESCHENAUX, Les obligations dites réelles et leurs rapports avec le registre foncier, in: ZBGR 43/1962, S. 282 ff., bes. 295 ff.; ders., SPR V/3, II, S. 686 ff.). Daran vermag vorliegend auch die Berufung auf Art. 738 ZGB oder auf Art. 970 Abs. 3 ZGB nichts zu ändern, da diese Bestimmungen gerade ebenfalls einen Grundbucheintrag voraussetzen. Ohne Grundbucheintrag im Sinne des Gesagten behalten Vereinbarungen der genannten Art ihren rein obligatorischen Charakter und binden Singularsukzessoren der Vertragsparteien nur, wenn ihnen die Verpflichtung besonders überbunden wurde. Das war vorliegend nicht der Fall und wird auch nicht behauptet. Es kann daher auch offen bleiben, ob die Beklagten - wie die Kläger geltend machen - von der fraglichen Vereinbarung Kenntnis genommen haben und ob die Vorinstanz in diesem Zusammenhang bundesrechtliche Beweisvorschriften ( Art. 8 und 9 ZGB ) verletzt habe; denn blosser Kenntnis von einer Verpflichtung bedeutet grundsätzlich nicht deren Übernahme.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.