

# LU\_GERICHTE 11 10 153 vom 19. August 2011

LU Gerichte, 2011-08-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_11\\_10\\_153](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_11_10_153)

FR: LU\_GERICHTE 11 10 153 du 19 août 2011

IT: LU\_GERICHTE 11 10 153 del 19 agosto 2011

## Regeste

Art. 3 Abs. 2, 738 Abs. 1 und 2 und 971 Abs. 1 ZGB. Inhalt einer Fahrwegdienstbarkeit und guter Glaube des Dritteigentümers. | Zivilrecht

## Volltext

Luzern Kantonsgericht 1. Abteilung 19.08.2011 11 10 153 (2011 I Nr. 3) Lucerne  
Kantonsgericht 1. Abteilung 19.08.2011 11 10 153 (2011 I Nr. 3) Lucerna Kantonsgericht  
1. Abteilung 19.08.2011 11 10 153 (2011 I Nr. 3)

Art. 3 Abs. 2, 738 Abs. 1 und 2 und 971 Abs. 1 ZGB. Inhalt einer Fahrwegdienstbarkeit und guter Glaube des Dritteigentümers. | Zivilrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Obergericht Abteilung: 1. Abteilung Rechtsgebiet:  
Zivilrecht Entscheidungsdatum: 19.08.2011 Fallnummer: 11 10 153 LGVE: 2011 I Nr. 3  
Leitsatz: Art. 3 Abs. 2, 738 Abs. 1 und 2 und 971 Abs. 1 ZGB. Inhalt einer  
Fahrwegdienstbarkeit und guter Glaube des Dritteigentümers. Rechtskraft: Diese  
Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Art. 3 Abs. 2, 738 Abs. 1 und 2 und 971 Abs. 1  
ZGB. Inhalt einer Fahrwegdienstbarkeit und guter Glaube des Dritteigentümers. =====

Die Parteien streiten als benachbarte Grundeigentümer über den Inhalt eines im Grundbuch eingetragenen Fahrwegrechts. Aus den Erwägungen: 6.- Der Eintrag für das streitige Fahrwegrecht auf dem berechtigten Grundstück lautet "Fahrwegrecht lt. Plan". Dabei ist der massgebliche Plan unbestritten geblieben. Weiter ist unbestritten, dass die auf dem Plan blau eingezeichnete Fläche das Fahrwegrecht markiert. 7.1. Streitig ist hingegen der Umfang des Fahrwegrechts insofern, als das Recht gemäss Plan bis zur dort eingezeichneten gemeinsamen Grenze reicht, diese aber erst nach der Planerstellung festgesetzt wurde (die Begründung der streitigen Dienstbarkeit erfolgte in einem Kaufrechtsvertrag, wobei die heutigen Prozessparteien nicht die ursprünglichen Parteien des Kaufrechtsvertrags mit Begründung der Dienstbarkeit sind). Die heutige Grenzziehung erfolgte in örtlicher Hinsicht im Verhältnis zur Grenzziehung auf dem Plan zu Lasten des berechtigten Grundstücks, ohne dass der Plan entsprechend angepasst worden wäre. Während der Kläger als Eigentümer des berechtigten Grundstücks die Dienstbarkeit so auslegt, dass das heute fehlende Schlussstück zwischen der Grenze gemäss Plan und der aktuellen Grenze dienstbarkeitsrechtlich als mitverstanden zu gelten hat, stellen sich die Beklagten auf den Standpunkt, der Plan sei massgebend und damit ende das Fahrwegrecht in seiner Ausdehnung auf dem belasteten Grundstück bereits vor der heutigen Grenze zum Grundstück des Klägers. 7.2. Unbestritten ist, dass das auf dem Plan eingezeichnete Fahrwegrecht in seiner örtlichen Ausdehnung die heutige Grundstücksgrenze nicht erreicht, worauf der vorliegende Streit zurückzuführen ist. Während die Beklagten in diesem Umstand sachenrechtlich das Entscheidende erblicken, haben der Kläger und die

Vorinstanz nach Sinn und Zweck der Dienstbarkeit gefragt und dabei festgestellt, dass es um die Erschliessung des klägerischen Grundstücks geht, die von den Beklagten vertretene Auslegung unter diesem Aspekt aber keinen vernünftigen Sinn ergäbe. Zudem hat das Amtsgericht berücksichtigt, dass die Grenzziehung auf dem Plan bloss provisorischer Natur war und offenbar nie der Wirklichkeit entsprach. 7.3. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Im Rahmen des Eintrags kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Dem klaren, unmissverständlichen Wortlaut des Grundbuchs kommt eine absolute Wirkung zu; nur dieser allein ist für den Inhalt der Dienstbarkeit massgeblich. Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung schliesst der klare Wortlaut des Grundbucheintrags ein Vorgehen gemäss Art. 738 Abs. 2 ZGB aus und nur bei unklarem Wortlaut ist auf den Begründungsakt zurückzugreifen, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (BGE 128 III 169 E. 3a S. 172).

7.3.1. Der Grundbucheintrag lautet wie bereits festgehalten "Fahrwegrecht lt. Plan". Die Qualifikation der Dienstbarkeit als Fahrwegrecht ist unbestritten. Aus dem Stichwort "Fahrwegrecht" ist noch nicht ersichtlich, auf welchem Teil der belasteten Parzelle dieses Recht ausgeübt werden kann. Der genaue Verlauf des räumlich begrenzten Fahrwegrechts kann erst dem Plan entnommen werden. Der Hinweis "lt. Plan" führt dazu, dass der Plan zwar nicht direkter, aber indirekter Bestandteil des Eintrags wird. In diesem Fall darf sich der erwerbende Dritte nicht nur mit der Einsichtnahme ins Hauptbuch begnügen, sondern muss auch den erwähnten Beleg (Plan) konsultieren (Martin Germann, Der Vertrag zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit, Diss. Bern 2008, N 543). Nur mit dieser Einschränkung darf er sich gutgläubig auf den Eintrag im Hauptbuch verlassen.

7.3.2. Die Vorinstanz ist zum Schluss gelangt, dass sich der Umfang des zur Diskussion stehenden Fahrwegrechts weder aus dem Grundbucheintrag, noch aus dem Erwerbsgrund oder der Ausübungsart deutlich bzw. klar ergebe. Erst die Ermittlung von Sinn und Zweck des Fahrwegrechts mache es möglich, dessen Umfang zu bestimmen. Dabei ergebe sich, dass das Fahrwegrecht bis zur gemeinsamen Grenze der Grundstücke der Parteien reiche.

7.3.3. Im Plan rot eingezeichnet ist die Gegenstand des Kaufrechtsvertrags bildende noch unvermessene und unvermarchte Teilparzelle. Die rote Linie bezeichnet damit die Grundstücksgrenze. Blau/grün eingefärbt ist die wegrechtsbelastete Fläche. Danach führt das Wegrecht vom südwestlichen Grundstücksteil entlang der südlichen und der östlichen Grenze bis zur nördlichen Grundstücksgrenze. Äussere Begrenzung bildet auf der ganzen Länge die Grundstücksgrenze. Die innere Begrenzung ergibt sich aus der Einfärbung (und teilweise einem deutlichen Begrenzungsstrich). Obwohl der Plan keinen Massstab enthält, kann die jeweilige Breite im Vergleich mit einer eindeutig zu bestimmenden Länge (z.B. Distanz zwischen zwei Grenzmarkierungen) ermittelt werden. Im nördlichen Teil des Grundstücks stimmt die eingezeichnete Grundstücksgrenze nicht mit der heutigen Grundstücksgrenze überein. Die Differenz ist offensichtlich, weil die (provisorische) Grenze gemäss Plan genau entlang der nördlichen Fassadenflucht der Scheune verläuft, die heutige (definitive) Grenze hingegen rund drei Meter weiter nördlich entlang der Gartenmauer/Hecke im südlichen Teil des berechtigten Grundstücks. Entspricht aber der Plan bezüglich einer Grenze, die auch die wegrechtsbelastete Fläche begrenzt, nicht der Wirklichkeit, darf er nicht isoliert für sich betrachtet werden (wie auch bei einer offensichtlich unsorgfältigen Stichwortfestsetzung der isoliert betrachtete Wortlaut nicht

massgebend sein kann; Beat Eschmann, *Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten*, Zürich 2005, S. 27). Ein völliges Ausserachtlassen der für jedermann klar erkennbaren Grundstückverhältnisse bei der Auslegung des Grundbucheintrags gemäss Art. 738 Abs. 1 ZGB würde gegen den allgemeinen Grundsatz von Art. 2 ZGB verstossen, wonach der Inhalt der Grunddienstbarkeit "in guten Treuen" beurteilt werden muss (Beat Eschmann, a.a.O., S. 41). Der Plan ist somit (zum Teil) unklar; es fehlt an einem deutlichen Eintrag gemäss Art. 738 Abs. 1 ZGB, weshalb eine Auslegung nach Art. 738 Abs. 2 ZGB vorzunehmen ist.

7.3.4. Die Vorinstanz hat bei der weiteren Auslegung erwogen, der genaue Umfang des Fahrwegrechts ergebe sich auch nicht aus dem Erwerbsgrund. Entgegen den Ausführungen der Beklagten ist diese Schlussfolgerung richtig und nicht zu beanstanden. Der ordentliche Erwerbsgrund für das Fahrwegrecht ist der Kaufrechtsvertrag mit dem dazugehörigen Plan. Die Anmeldung des Fahrwegrechts beim Grundbuchamt hatte somit erst nach der Ausübung des Kaufrechts und auch nach der Parzellierung zu erfolgen. Die Vertragsparteien hatten sich diesbezüglich vorbehalten, das Kaufrechtsobjekt erst nach der Ausübung definitiv zu vermessen und zu vermarchen. Die handschriftlichen Einträge und insbesondere die (rot markierte) Grenzziehung waren demnach provisorisch.

7.3.5. Folgerichtig hat die Vorinstanz auf den Zweck abgestellt, welcher der Dienstbarkeit vernünftigerweise beizulegen ist. Dabei sind die Bedürfnisse zu bestimmen, zu deren Befriedigung die Dienstbarkeit errichtet worden ist (BGE 117 II 536 E. 4 S. 537). Das fragliche Fahrwegrecht bezweckt die Erreichbarkeit des berechtigten Grundstücks. Eine andere Zweckbestimmung ist nicht ersichtlich und wurde von den Parteien auch nicht behauptet. Dass es für den jeweiligen Eigentümer der berechtigten Parzelle keinen Sinn machen würde, wenn er ein Fahrwegrecht besitzt, welches drei Meter vor der Grundstücksgrenze endet und damit die Fahrt zu seinem Grundstück verunmöglicht, bedarf keiner weiteren Erörterung. Die Vorinstanz erarbeitete eine sinnvolle und damit Art. 738 Abs. 2 ZGB entsprechende Lösung.

7.4. Hinzu kommt, dass der gute Glaube gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB nicht absolut geschützt ist. Vielmehr darf sich auch in diesem Zusammenhang gemäss Art. 3 Abs. 2 ZGB derjenige nicht auf seinen guten Glauben berufen, der bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden darf, nicht gutgläubig sein konnte. Selbst ein an sich gutgläubiger Erwerber muss daher nähere Erkundigungen einziehen, sofern besondere Umstände ihm Zweifel an der Genauigkeit des Eintrags aufkommen lassen. Der Entscheid darüber erfolgt aufgrund sämtlicher Umstände des konkreten Einzelfalls nach gerichtlichem Ermessen. Den guten Glauben des Erwerbers in das Grundbuch zerstören kann namentlich die sog. natürliche Publizität, die darin besteht, dass der Rechtsbestand im physischen Zustand der Liegenschaft nach aussen sichtbar in Erscheinung tritt. Der Erwerber muss ein Rechtsverhältnis, das ihm auf dem Grundstück selber durch seine eindeutige äussere Erscheinung entgegentritt, gegen sich gelten lassen. Dabei ist nicht vorausgesetzt, dass er das sichtbare wirkliche Rechtsverhältnis auch tatsächlich wahrgenommen hat, vielmehr genügt, dass er es hätte wahrnehmen können und müssen, wenn er mit der im Rechtsverkehr gebotenen Sorgfalt vorgegangen wäre (Urteil des Bundesgerichts 5A\_60/2011 vom 01.04.2011 E. 4.1.2 f.). Im fraglichen Bereich der Grundstücksgrenze sind auf dem belasteten Grundstück deutliche Fahrspuren zu erkennen. Am Augenschein wurde festgehalten, dass auf dieser Fahrspur früher vom berechtigten Grundstück auf die Hauptstrasse gefahren wurde. Damit ist der Inhalt und Umfang des Wegrechts durch die örtlichen Gegebenheiten für jedermann sichtbar. Insbesondere ist augenfällig, dass sich der Fahrweg bis zur (heutigen) Grundstücksgrenze erstreckt. Folglich können sich die Beklagten

auch als Dritteigentümer nicht auf den guten Glauben berufen. 1. Abteilung, 19. August 2011 (11 10 153) (Das Bundesgericht hat die dagegen erhobene Beschwerde in Zivilsachen am 14. Dezember 2011 abgewiesen [5A\_677/2011].)

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