Urteilskopf

118 II 115

25. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 19. Mai 1992 i.S. B. gegen W. und Mitbeteiligte sowie Grundbuchamt X und Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Grundbuchämter und Notariate (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Grundbuchrecht.

Ein selbständiges und dauerndes Baurecht kann nicht wie ein eigentliches Grundstück derelinquiert werden, mit der Folge, dass es im Grundbuch als herrenlos zu bezeichnen wäre.

Regeste (fr):
Droit du registre foncier.

Un droit de superficie distinct et permanent ne peut pas, comme un immeuble proprement dit, faire l'objet d'une déréliction, avec la conséquence qu'il devrait être indiqué comme bien sans maître au registre foncier.

Regesto (it):
Diritto del registro fondiario.

Un diritto di superficie per sé stante e permanente non può essere oggetto di una derelizione come un fondo vero e proprio con la conseguenza di dover essere indicato nel registro fondiario come cosa senza padrone.

Sachverhalt ab Seite 116

A.- Mit Vertrag vom 4. September 1989 schlossen Frieda W. sowie Claire, Conrad, Martin und Jörg G. mit Werner B. einen Vertrag, mit welchem sie diesem ein selbständiges und dauerndes Baurecht an der Liegenschaft Kat. Nr. 12795 in X. einräumten. Es wurde eine Dauer des Baurechts bis 31. Dezember 2055 vereinbart. Zur Sicherung des Baurechtszinses wurde der Bauberechtigte verpflichtet, zugunsten der Grundeigentümer ein Grundpfandrecht im Sinne von Art. 779i und k ZGB in Form einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe von Fr. 2'000'000.–, haftend im alleinigen ersten Rang auf dem als Grundstück im Grundbuch aufzunehmenden Baurecht, zu bestellen. Der Baurechtsvertrag wurde am Tag seines Abschlusses öffentlich beurkundet und zum Vollzug im Grundbuch angemeldet.

B.- Mit Eingabe vom 20. März 1991 an das Grundbuchamt X. erklärte Werner B. den Verzicht auf das Baurecht und ersuchte um Streichung als dessen Eigentümer sowie um Schliessung des entsprechenden Grundbuchblattes. Gleichzeitig stellte er gestützt auf den Verzicht das Begehren um Berichtigung des Grundbuchs durch Löschung der die Liegenschaft Kat. Nr. 12795 belastenden Baurechtsdienstbarkeit. Das Grundbuchamt wies diese Anmeldung mit Verfügung vom 22. März 1991 ab. Es erwog einerseits, Voraussetzung für die Löschung der Baurechtsdienstbarkeit sei, dass die Personen, die an dem als Grundstück ins Grundbuch aufgenommenen Baurecht dinglich berechtigt seien, auf ihr Recht verzichtet hätten (Art. 964 ZGB); ein solcher Verzicht der Gläubiger der Grundpfandverschreibung über Fr. 2'000'000.–, haftend an 1. Pfandstelle auf dem Baurecht,

liege aber nicht vor. Anderseits habe der Verzicht auf das Eigentum an einem Grundstück bedingungslos zu erfolgen; aus der Grundbuchanmeldung sei aber nicht ersichtlich, ob der Verzicht auf das Eigentum am Baurecht unabhängig vom Vollzug der übrigen Begehren im Grundbuch einzutragen sei.
Gegen diese Verfügung erhob Werner B. am 24. April 1991 Beschwerde an das Bezirksgericht Uster als untere Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter mit dem Antrag, sie sei aufzuheben und die von ihm am 20. März 1991 abgegebene Grundbuchanmeldung sei unverweilt zu vollziehen. Gleichentags sandte er eine modifizierte Grundbuchanmeldung an das Grundbuchamt X., mit welcher er nur

noch verlangte, das Grundstück (Baurecht) sei in der Kolonne "Eigentum" als herrenlos zu bezeichnen, wobei das Grundbuchblatt aber noch nicht geschlossen werden müsse. Mit Verfügung vom 30. April 1991 wies das Grundbuchamt diese Grundbuchanmeldung ebenfalls ab, wogegen Werner B. wiederum Beschwerde an das Bezirksgericht Uster erhob. Mit Beschlüssen vom 19. September 1991 wies das Bezirksgericht beide Beschwerden ab. Es nahm an, dass das Grundbuchamt für die Löschung der Baurechtsdienstbarkeit zu Recht die Zustimmung der aus der Grundbuchpfandverschreibung Berechtigten verlangt habe. Sodann sei eine Dereliktion an den in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechten nicht möglich. Ein gegen diese beiden Beschlüsse erhobener Rekurs wurde vom Obergericht des Kantons Zürich als obere Aufsichtsbehörde über die Grundbuchämter mit Entscheid vom 27. November 1991 abgewiesen.

C.- Gegen diesen Entscheid hat Werner B. Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht erhoben, mit dem Antrag, die Grundbuchanmeldungen vom 20. März und 24. April 1991 seien unverweilt zu vollziehen. Die Beschwerdegegner beantragen die Abweisung der Beschwerde, während das Obergericht und das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement unter Verweisung auf die Begründung des angefochtenen Entscheids auf Vernehmlassung verzichtet haben. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab, soweit es darauf eintritt.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Gegenstand der Beschwerde kann nur die Grundbuchanmeldung vom 24. April 1991 bilden, mit welcher der Beschwerdeführer beantragte, das Baurecht sei in der Kolonne "Eigentümer" als herrenlos zu bezeichnen. Die Vorinstanz hat dazu ausgeführt, das Baurecht stelle nach einhelliger Auffassung eine Dienstbarkeit dar. Zwar seien die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte gemäss Art. 655 Abs. 2 ZGB Grundstücke. Da solche Rechte, auch wenn sie ein eigenes Blatt im Grundbuch erhielten, Rechte blieben und nicht körperliche Gegenstände würden, könnten sie indessen nicht wirkliche Objekte des Grundeigentums bilden. Das Baurecht sei daher kein Grundstück im eigentlichen

Sinne, sondern es werde lediglich in bestimmter Hinsicht wie ein solches behandelt. Der Verzicht auf das Baurecht entspreche demzufolge nicht der Dereliktion von Grundeigentum; die Dienstbarkeit werde dadurch nicht zu einer herrenlosen Sache, an der die beschränkten dinglichen Rechte weiterbestünden. Herrenlos werde

nur eine Sache, nicht etwas, das gar nicht Eigentumsobjekt sein könne. Das Baurecht gehe nach den für die Dienstbarkeiten geltenden Grundsätzen unter. Danach könne der Bauberechtigte zwar auf sein Recht verzichten und die Schliessung des eröffneten Grundbuchblattes verlangen. Ein solcher Verzicht setze aber gemäss Art. 964 ZGB die Zustimmung der Berechtigten aus den am Baurecht bestehenden beschränkten dinglichen Rechten voraus, an der es hier fehle. Diese Begründung überzeugt. Es kann darauf verwiesen werden. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, beschränkt sich auf das Argument, dass das Baurecht, obwohl es keine körperliche Sache, sondern eine Dienstbarkeit darstelle, mit seiner Aufnahme im Grundbuch rechtlich zum Grundstück werde. Für die Übertragung des Rechts, für die Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten und für den Untergang seien daher ausschliesslich die Bestimmungen über das Grundeigentum massgebend. Da das Baurecht demnach sehr wohl Objekt des Eigentums sei, könne das Eigentumsrecht daran auch durch Dereliktion aufgegeben werden. Diese Betrachtungsweise bleibt jedoch am Wortlaut von Art. 655 Abs. 2 ZGB kleben. Danach "sind" zwar Grundstücke im Sinne des Gesetzes unter anderem auch die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte. Es ist jedoch längst anerkannt, dass die selbständigen und dauernden Rechte durch diese gesetzgeberische Fiktion nicht zu Grundstücken, d.h. zu Sachobjekten, an denen Eigentum begründet werden könnte, gemacht werden und dass die Bestimmungen über die Grundstücke demgemäss auf sie nur analog angewendet werden können, indem den Besonderheiten ihres Charakters als Dienstbarkeitsrechte Rechnung getragen wird (vgl. neben den im angefochtenen Entscheid zitierten Autoren auch MEIER-HAYOZ, N. 5 zu Art. 655 ZGB; LIVER, Das Eigentum, in: Schweiz. Privatrecht, Bd. V/1, S. 123). Dereliktion (und Aneignung) ist aber nur an körperlichen Sachen möglich, nicht auch an Rechten. Damit ist der Argumentation des Beschwerdeführers der Boden entzogen.