

Art. 82 SchKG. – Ist der Schuldner nicht Vertragspartei eines Grunddienstbarkeitsvertrages, kann dieser gegenüber ihm nur dann als provisorischer Rechtsöffnungstitel taugen, wenn der Schuldner entweder von Gesetzes für die darin vereinbarte Entschädigung haftet oder wenn urkundlich nachgewiesen ist, dass er betreffend der fraglichen Schuld als Rechtsnachfolger des ursprünglich verpflichteten Vertragspartners zu betrachten ist.

Aus den Erwägungen:

1.1 Die Vorinstanz führte zur Begründung ihrer Verfügung im Wesentlichen aus, der Beschwerdegegner habe neben dem Zahlungsbefehl u.a. drei Dokumente ins Recht gelegt: einen Grunddienstbarkeitsvertrag zwischen dem Beschwerdegegner und A., B. und C. vom 30. Juni 1980, wonach der Beschwerdegegner zulasten des Grundstücks GB Nr. XXX und u.a. zugunsten des Grundstücks GB Nr. YYY ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt habe und die Servitutsberechtigten hiefür pro gebaute Wohneinheit eine an den Zürcher Baukostenindex gebundene und bei Baubeginn verfallende Entschädigung von mindestens CHF 1'250.– bezahlen sollten; einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Beschwerdegegner und B., C. und D. vom April 2000, womit am Grunddienstbarkeitsvertrag vom 30. Juni 1980 verschiedene Änderungen vorgenommen worden seien (mit Stempel des Grundbuchamtes Z. vom 19. Oktober 2001 versehen: «Zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet.»); eine Nachbarinformation Nr. 01 der Beschwerdeführerin vom 25. Januar 2006, wonach ihr für die Parzelle Nr. YYY die Baubewilligung erteilt worden sei und im Januar 2006 mit der Erstellung von 20 Eigentumswohnungen begonnen werde. Die Beschwerdeführerin sei im Zeitpunkt des Baubeginns Grundeigentümerin des in der Gemeinde Z. gelegenen Grundstücks GB Nr. YYY gewesen bzw. infolge der realobligatorischen Wirkung des unbestrittenermassen im Grundbuch eingetragenen Fuss- und Fahrwegrechts durch den Erwerb des Grundeigentums am betreffenden Grundstück als Singularsukzessorin in die Rechte und Pflichten aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Juni 1980 eingetreten. Dieser Dienstbarkeitsvertrag berechtige als zweiseitiger Vertrag zur provisorischen Rechtsöffnung für die vereinbarte und vom Dienstbarkeitsberechtigten geschuldete Entschädigung. Der Grunddienstbarkeitsvertrag vom 30. Juni 1980 (mit den Modifikationen vom April 2000) beinhalte demzufolge eine Schuldanerkennung i.S.v. Art. 82 SchKG für die vereinbarte Mindestentschädigung in der Höhe von CHF 1'250.– pro Wohneinheit, was bei einer Anzahl von 20 Eigentumswohnungen einem Betrag von insgesamt CHF 25'000.– bzw. bei einem Indexstand von 154.9 Punkten bei Baubeginn im Januar 2006 einer Entschädigungsforderung von insgesamt CHF 38'725.– entspreche, welche seit Baubeginn im Januar 2006 fällig und zur Zahlung offen sei.

(...)

2.2 Die Beschwerdeführerin ist nicht Vertragspartei der vom Beschwerdegegner ins Recht gelegten Grunddienstbarkeitsverträge vom 30. Juni 1980 bzw. 1. April 2000. Nach dem vorstehend Gesagten könnten diese Verträge deshalb gegenüber der Beschwerdeführerin nur dann als provisorische Rechtsöffnungstitel taugen, wenn diese entweder von Gesetzes wegen für die darin vereinbarte Wegrechtsentschädigung haften würde oder wenn urkundlich nachgewiesen wäre, dass sie betreffend der fraglichen Schuld als Rechtsnachfolgerin der ursprünglich verpflichteten Vertragsparteien zu betrachten wäre. Beides ist vorliegend nicht der Fall. Ein Rechtsgrund für eine gesetzliche Haftpflicht der Beschwerdeführerin bezüglich der vereinbarten Wegrechtsentschädigung ist weder dargetan noch ersichtlich. Nicht rechtsgenügend belegt ist aber auch, inwiefern die Beschwerdeführerin als Singularsukzessorin in die Schuldnerstellung von A., B., C. und D. eingetreten sein soll. Wie die Beschwerdeführerin diesbezüglich zu Recht geltend macht, ist durch ihr als «Nachbarinformation Nr. 1» bezeichnetes Schreiben vom 25. Januar 2006 nämlich keineswegs rechtsgenügend erstellt, dass sie zum Zeitpunkt des Baubeginns Eigentümerin des Grundstücks Nr. YYY war. Dazu hätte es vielmehr eines Auszugs aus dem Grundbuch oder eines andern tauglichen Belegs bedurft. Ein Schreiben, in welchem sich die Beschwerdeführerin selbst als Bauherrin der auf dem Grundstück erstellten Mehrfamilienhäuser bezeichnet, kann dazu jedenfalls nicht genügen, zumal Bauherrschaft und Eigentümerschaft am bebauten Grundstück nicht zwingend identisch sein müssen. Aber auch wenn der Beschwerdegegner urkundlich nachgewiesen hätte, dass die Beschwerdeführerin bei Baubeginn Eigentümerin des Grundstücks Nr. YYY war, wäre dadurch noch nicht rechtsgenügend belegt gewesen, dass sie durch Singularsukzession auch Schuldnerin der in den Grunddienstbarkeitsverträgen vereinbarten Wegrechtsentschädigung geworden ist. Denn, wie die Beschwerdeführerin wiederum zu Recht vorbringt, haben Vereinbarungen, wie diejenige aus den ins Recht gelegten Grunddienstbarkeitsverträgen, wonach der Beitrag eines Dienstbarkeitsberechtigten an die bis zu seinem Anschluss an eine Dienstbarkeitsanlage aufgelaufenen Kosten für Erstellung und Unterhalt derselben durch eine sog. «Einkaufssumme» zu bezahlen ist, nach Lehre und Rechtsprechung grundsätzlich nur dann realobligatorische Wirkung, wenn sich die rechtsgeschäftlichen Abweichungen von der gesetzlich geregelten Unterhaltspflicht des Dienstbarkeitsberechtigten gemäss Art. 741 ZGB aus dem Grundbuch ergeben. Ohne einen derartigen Grundbucheintrag behalten Vereinbarungen der genannten Art ihren rein obligatorischen Charakter und binden Singularsukzessoren der Vertragsparteien nur, wenn ihnen die Verpflichtung besonders überbunden wurde (vgl. BGE 124 III 289 ff. E. 1 b m.w.H.; zum Ganzen auch Peter Liver, Zürcher

Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV. Band, Das Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Erster Band: Die Grunddienstbarkeiten, 3. A., N 156 ff. zu Art. 730 ZGB). Aus dem Gesagten folgt, dass die Frage, ob und inwiefern der Vereinbarung betreffend Wegrechtsentschädigung in casu realobligatorische Wirkung zukommt, vom genauen Wortlaut des Grundbucheintrags abhängt (vgl. BGE 124 III 292 m.w.H.; ferner Etienne Petitpierre, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 3. A., N 16a zu Art. 741 ZGB), welcher mangels Einreichung eines entsprechenden Belegs nicht bekannt ist. Da die Frage der realobligatorischen Wirkung der Vereinbarung betreffend Wegrechtsentschädigung indes ohnehin materiell-rechtlicher Natur ist, wäre ihre Beurteilung im Rahmen des vorliegenden Rechtsöffnungsverfahrens selbst dann nicht statthaft gewesen, wenn der Beschwerdegegner den Wortlaut des Grundbucheintrags durch Einreichung eines Auszugs belegt hätte. Vielmehr hätte die Rechtsnachfolge der Beschwerdeführerin hinsichtlich der fraglichen Wegrechtsentschädigung vorliegend nur durch den urkundlichen Beleg einer rechtsgeschäftlichen Überbindung bzw. Übernahme der fraglichen Schuld durch sie rechtsgenügend nachgewiesen werden können. Den entsprechenden urkundlichen Nachweis hat der Beschwerdegegner freilich nicht erbracht, weshalb er zur Geltendmachung seiner Forderung ins ordentliche Verfahren verwiesen werden muss.

Justizkommission, 12. August 2009

Art. 82 SchKG. – Für einen vertraglichen Selbstbehalt, der weder in dem vom Versicherungsnehmer unterzeichneten Antrag noch in den AVB, deren Erhalt der Versicherungsnehmer unterschriftlich bestätigt hat, sondern nur in der vom Versicherungsnehmer nicht unterzeichneten Versicherungspolice beziffert ist, kann keine provisorische Rechtsöffnung erteilt werden.

Aus den Erwägungen:

1. Der erstinstanzliche Richter führt zur Begründung der Abweisung des Rechtsöffnungsgesuchs aus, im vorliegenden Fall setzten weder der vom Beschwerdegegner unterzeichnete Antrag zum Abschluss einer Motorfahrzeugversicherung noch die AVB den von der Beschwerdeführerin geforderten Selbstbehalt betragsmässig fest. Vielmehr beziffere erst die Versicherungspolice vom 1. März 2007 den genannten Selbstbehalt mit CHF 1'500.– betragsmässig genau. Dieses Dokument stelle jedoch mangels Unterschrift des Beschwerdegegners keinen provisorischen