

BGE 44 II 394

Bundesgericht (BGE), 1918-10-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_44_II_394

FR: ATF 44 II 394

IT: DTF 44 II 394

Volltext

394 Sachenrecht. N° 67 67. Urteil der II. Zivilabteilung vom 16. Oktober 1918 i. S. Baltischwiler und Balmann gegen Baugesellschaft für modernen Wohnungsbaugesellschaft. Abänderung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung im Sinne des Art. 680 ZGB. Notwendigkeit der öffentlichen Beurkundung. - Erfordernis der Bestimmtheit des Inhaltes eines Grunddienstbarkeitsvertrages, der in das Grundbuch eingetragen werden soll. A. - Die Parteien sind Eigentümer von Liegenschaften in Zürich, die an einander grenzen. J. Bindschedler, dem das Grundstück der Klägerin früher gehörte, erhielt im Januar 1916 die polizeiliche Bewilligung zum Bau von drei Häusern unter der Bedingung, dass die Beklagten sich damit einverstanden erklärten, dass die Bauten einen geringeren Abstand von ihrer Grenze hätten, als die städtischen Bauvorschriften vorschreiben. Daraufhin schloss Bindschedler mit den Beklagten am 31. Januar 1916 folgende schriftliche Vereinbarung ab: « Die Herren Baltischwiler und Rebmann geben ihre Zustimmung zu dem von der Bausektion I zwecks Bewilligung der Gruppe verlangten geringeren, ausnahmsweisen Abstand. Hiergegen gibt Herr Bindschedler die Zustimmung, dass die Herren Baltischwiler und Rebmann eine Gruppe von zwei Doppelwohnhäusern erstellen dürfen, wobei die Höhen des Vorprojektes nicht überstiegen werden und das Haus aufs Niveau der Turnerstrasse kommt. Die Dachschräge wird statt 2,80m nur 2,60m hoch sein. Die im Vorprojekte vorgesehene Bauhöhe erreicht die in den städtischen Bauvorschriften festgesetzte Maximalhöhe nicht. Bindschedler hat in Ausführung der Vereinbarung in dem vereinbarungsgemässen geringeren Abstand gebaut und die Beklagten haben gegen die Ausführung der Bauteilnahme Einsprache erhoben. B. - Die Baugesellschaft für modernen Wohnungsbau erhob in der Folge als Rechtsnachfolgerin Bindschedlers Sachenrecht. N° 67. 395 zufolge Zession Bindschedlers vom November 1915 Klage gegen Baltischwiler und Rebmann, indem sie beantragte, dass die erwähnte Vereinbarung als Grunddienstbarkeitsvertrag in das Grundbuch eingetragen werde und zwar nur soweit die Höhe allfälliger Bauten auf diesem Grundstück in Frage komme. Die Klage verlangt also nur, dass das Verbot des Höherbauens im Sinne der Vereinbarung als dingliche Last auf das Grundstück der Beklagten zu Gunsten der Klägerin zu legen sei. C. - Durch Urteil vom 19. Dezember 1917 hat die I. Appellationskammer des Obergerichtes des Kantons Zürich erkannt: « 1. Die Beklagten sind verpflichtet, das mit dem Rechtsverfahren der Klägerin, Julius Bindschedler in Zürich 6, am 31. Januar 1916 getroffene Abkommen auf ihrem Grundstück, Kat.-Nr. 2358, an der Turnerstrasse in Zürich 6, als dingliche Last zu Gunsten der klägerischen Grundstücke an der Scheuchzerstrasse in Zürich 6 im Grundbuch eintragen zu lassen. » D. - Gegen dieses ihnen am 13. Juni 1918 zugestellte Urteil haben die Beklagten am 29. Juni die Berufung an das Bundesgericht erklärt mit dem Antrage auf Abweisung der Klage. Die Klägerin hat Bestätigung des angefochtenen Urteils beantragt. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: Obschon die Parteien die Form des streitigen Vertrages nicht diskutiert haben, ist von Amteswegen zu prüfen, ob sie dem Gesetz

entspricht; denn die Klägerin kann das ihr aus andern Gründen bestrittene Recht nicht im Grundbuch eintragen lassen, wenn es überhaupt nicht formgültig bestellt wurde. Die in den städtischen Bauvorschriften aufgestellte Maximalhöhe von Bauten bildet nun eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung im Sinne des Art. 680 ZGB. Sie ist insofern öffentlichrechtlich und der privatrechtlichen 396 Sachenrecht. N° 67. Verfügung entzogen, als einem Eigentümer nicht wirksam von einem andern das Recht eingeräumt werden kann, höher zu bauen; denn das Höherbauen ist nicht nur im Interesse eines bestimmten Nachbarn verboten, sondern im allgemeinen Interesse. Dagegen schliesst das öffentliche Recht im vorliegenden Falle nach den Feststellungen der Vorinstanzen es nicht aus, dass ein Eigentümer sich einem andern gegenüber verpflichtet, weniger hoch zu bauen, als ihm die städtischen Vorschriften gestatten. Insoweit ist er in seiner Verfügungsfreiheit durch diese nicht gehemmt. Er kann also die gesetzliche Maximalhöhe für seine Liegenschaft in dem Sinne abändern, dass er sich durch Einräumung einer Grundstücksdienstbarkeit zu Gunsten eines andern Grundstückes eine weitere Beschränkung in der Bauhöhe auflegt. Der Vertrag über eine solche privatrechtliche Abänderung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung bedarf aber nach Art. 680 Abs. 2 ZGB der öffentlichen Beurkundung. Da das Gesetz die öffentliche Beurkundung allgemein für alle Abänderungen der gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen vorsieht, müssen darunter auch solche verstanden werden, die in der Eigentumsbeschränkung noch weiter gehen als das Gesetz; wenn das Gesetz, wie im vorliegenden Falle, eine bestimmte Bauhöhe vorsieht, so wird damit der Eigentumsumfang nach einer bestimmten Richtung hin ungeschrieben und dieser gesetzlichen Umschreibung gegenüber ist auch die geringere Bauhöhe eine Abänderung dieses gesetzlichen Umfangs. Die von der Vorinstanz (entgegen dem Klageantrage) verfügte Eintragung auch des übrigen Inhaltes des Vertrages, der ausserdem noch die Änderung des von der Klägerin einzuhaltenden gesetzlichen Bauabstandes, sowie die Änderung der den Beklagten kraft der gesetzlichen Bauvorschriften gestatteten Bebauungsart (Gruppe von zwei Doppelhäusern statt der vorgeschriebenen nach allen Richtungen freistehenden Häuser) enthält, stellt sich vollends als Änderung der gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen dar, wobei der Umfang der dem Eigentümer Sachenrecht. N° 87. 397 t-er ob-iegellden Eigentumsbeschränkung insofern verändert wird, als der gesetzliche Abstand von der Grenze herabgesetzt wird. Ob die damit verbundene andere Bebauungsart der Gruppenhäuser statt der freistehenden Häuser eine Erhöhung oder eine Verkleinerung der Eigentumsbeschränkung enthält, lässt sich kaum entscheiden und es beweist dieser Umstand, dass es für die Frage, ob eine Änderung der gesetzlichen Eigentumsbeschränkung vorliegt, nicht darauf ankommen kann, ob die Eigentumsbeschränkung durch die Vereinbarung grösser oder kleiner werde, was zu entscheiden dem Grundbuchführer im vorliegenden Falle unmöglich wäre. Es bedürfen danach alle Änderungen der gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen der öffentlichen Beurkundung. Solange diese nicht vorliegt, ist kein gültiger Vertrag zustande gekommen; die Beurkundung kann nicht etwa auf dem Klageweg erzwungen werden. Nach Art. 732 ZGB genügt zwar für den Vertrag über Errichtung einer Grundstücksdienstbarkeit die schriftliche Form; gegenüber diesem allgemeinen Grundsatz geht aber die in Art. 680 Abs. 2 aufgestellte Sonderregel vor. Die Vereinbarung vom 31. Januar 1916 ist daher nichtig, soweit dadurch die Bauhöhe auf der Liegenschaft der Beklagten mit dinglicher Wirkung beschränkt werden sollte, und eine Eintragung in das Grundbuch 68. 399 Abtransport mit der Bahn deren Einwilligung, bezw. entgegen ihres Vertreters Architekt Schumacher "notwendig". Am 2. August 1916 verkaufte Walter Gelpkeals Bevollmächtigter der

Beklagten und in deren Namen das Holz an die heutigen Kläger Brühwiler und Leutenegger um 13 Fr. 50 Cts. « per Quintale »). An den Kaufpreis wurden 500 Fr. sofort anbezahlt : der Rest sollte am 15. August 1916 fällig werden. Für den Fall, dass er bis dahin nicht beglichen werde, behielt sich, so heisst es im Vertrag, die Verkäuferin « das Eigentumsrecht » am Holze vor. Massgebend für die Abrechnung sollte das bei der Verladung sich ergebende bahnamtliche Gewicht sein. Am 1. September 1916 entrichteten die Kläger, von der Beklagten durch Schreiben vom 22. August 1916 unter Androhung des Vertragsrücktrittes in Verzug gesetzt, als ungefähren Rest der Kaufsumme an Gelpke 4500 Fr. Die rechtliche Natur dieser Leistung- ob eigentliche Kaufpreiszahlung oder blosser « Garantiesumme » (Depositum) - ist unter den Parteien streitig. Nachdem am 30. September 1916 eine erste Teilsendung an die Kläger abgerollt war, bemerkten diese Anfangs Oktober bei einer Anwesenheit in Luzern, dass von dem noch verbleibenden Holze durch eine Drittperson auf einen Bahnwagen verladen werde. Sie stellten deshalb den Teilhaber der Beklagten Karl Goll zur Rede, wer das angeordnet habe. Gollerwiderte, er wisse es nicht und wolle sich erkundigen, ohne seine Erlaubnis dürfe niemand etwas vom Platze wegnehmen: er versprach durch seinen Anwalt dafür zu sorgen, dass der Wagen nicht anderswohin komme, die Kläger, so sagte er, hätten damit nichts zu tun. Am folgenden Tage teilte er ihnen dann aber mit, dass sein Anwalt den Abtransport nicht verhindern könne., Auf die Frage, wie es sich unter diesen Umständen mit den bezahlten 5000 Fr. verhalte, soll er gesagt haben, die erhielten die Kläger natürlich zurück. Vor Gericht unter Eid darüber vernommen, erklärte er zunächst : (j Nein. nicht in vorbehaltloser Form. I) Erst auf die Aufforderung. A8 u 11 - 1918

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