

BGer 5A_136/2008 vom 25. September 2008

Bundesgericht, 2008-09-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_136_2008

FR: TF 5A_136/2008 du 25 septembre 2008

IT: TF 5A_136/2008 del 25 settembre 2008

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss substantiiert darlegen, inwiefern die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäss Art. 105 Abs. 2 BGG gegeben sind und das Verfahren bei rechtskonformer Ermittlung des Sachverhalts anders ausgegangen wäre; andernfalls kann ein Sachverhalt, der vom im angefochtenen Entscheid festgestellten abweicht, nicht berücksichtigt werden. Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (vgl. BGE 133 III 350 E. 1.3, 462 E. 2.4).

E. 1.2

Die Beschwerdeführer weichen in ihren Vorbringen über weite Strecken vom festgestellten Sachverhalt ab und erweitern diesen, ohne substantiierte Sachverhaltsrügen zu erheben. So beispielsweise wenn sie ausführen, dass der im Februar 2002 erfolgte Rückschnitt die Dienstbarkeit 1998 verletzt und alle Stockwerkeigentümer von dieser angeblichen Verletzung Kenntnis gehabt hätten. Mit ihrem pauschalen Vorbringen, dass die Streitsache zur Sachverhaltsergänzung an die Vorinstanz zurückzuweisen sei, falls nach Auffassung des Bundesgerichts einzelne von ihnen aufgeführte Sachverhaltselemente von der Vorinstanz nicht rechtsgenügend festgestellt seien, vermögen sie den Begründungsanforderungen an eine Sachverhaltsrüge nicht zu genügen.

Im vorliegenden Verfahren ist zudem zu beachten, dass gegen das angefochtene Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde an das Kassationsgericht des Kantons Zürich nach § 281 des Gesetzes über den Zivilprozess vom 13. Juni 1976 (ZPO/ZH) möglich gewesen wäre. Soweit das angefochtene Urteil vom Kassationsgericht hätte überprüft werden können, ist es daher nicht kantonal letztinstanzlich. Auf Rügen, wonach der angefochtene Entscheid auf einer Verletzung eines wesentlichen Verfahrensgrundsatzes, auf einer aktenwidrigen oder willkürlichen tatsächlichen Annahme oder auf einer Verletzung klaren materiellen Rechts beruhe (§ 281 ZPO /ZH), könnte demzufolge bereits von vornherein mangels Letztinstanzlichkeit nicht eingetreten werden (vgl. Art. 75 Abs. 1 BGG ; Urteil 4A_22/2008 vom 10. April 2008, E.

1).

E. 1.3

Auf die Beschwerde ist demzufolge nicht einzutreten, soweit die Beschwerdeführer über den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt hinausgehen, ohne rechtsgenügende Sachverhaltsrügen - soweit entsprechende Rügen im vorliegenden Verfahren überhaupt gehört werden könnten - zu erheben. Ferner ist der generelle Verweis der Beschwerdeführer auf ihre Ausführungen in sämtlichen bisherigen Eingaben im kantonalen Verfahren unbeachtlich, hat doch die Begründung der Beschwerde in der Eingabe selbst enthalten zu sein (vgl. BGE 116 II 92 E. 2; 115 Ia 27 E. 4a S. 30).

E. 2

Die Vorinstanz kam in Gutheissung der Widerklage zum Schluss, dass der Grundbucheintrag der Dienstbarkeit 2002 ungerechtfertigt und daher zu löschen sei, da diesem mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 4. Juni 2002 ein unverbindliches Rechtsgeschäft zugrunde liege. Die V. _____ AG sei nicht bevollmächtigt gewesen, für die Beschwerdegegnerin den Dienstbarkeitsvertrag vom 4. Juni 2002 mit den Beschwerdeführern abzuschliessen. Zudem liege kein Fall des Gutglaubensschutzes vor.

E. 3

Zunächst ist streitig, ob die als Stellvertreterin im Namen der Beschwerdegegnerin handelnde V. _____ AG durch den Willen der Vertretenen, d.h. der einzelnen Stockwerkeigentümer, zum Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags vom 4. Juni 2002 genügend ermächtigt gewesen ist.

E. 3.1

Unbestritten ist, dass die V. _____ AG aufgrund der Bevollmächtigung in den Kaufverträgen bestehende Dienstbarkeiten löschen, ändern oder weitere begründen durfte, allerdings nur insoweit, als sich dies "für die Überbauung aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (Baubewilligung) oder rechtlicher Absicherung als notwendig erweist." Dass die Begründung der Dienstbarkeit 2002 aufgrund gesetzlicher Bestimmungen notwendig sei, wird nicht behauptet. Hingegen stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, die Begründung der Dienstbarkeit 2002 habe sich für die Überbauung aufgrund rechtlicher Absicherung als notwendig erwiesen. Indem die Vorinstanz dies verneinte, habe sie die der V. _____ AG in den einzelnen Kaufverträgen erteilte Vollmacht nicht richtig ausgelegt und sowohl die Auslegungsgrundsätze (Art. 18 OR) als auch das Vertrauensprinzip (Art. 2 ZGB) verletzt.

E. 3.2

Der Umfang der Vollmacht beurteilt sich nach dem Inhalt der Bevollmächtigung (Art. 33 Abs. 2 OR). Sofern nicht feststeht, dass der Vertreter den Vertretenen tatsächlich richtig verstanden hat, ist die Bevollmächtigung nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (vgl. BGE 93 II 461 E. 6a S. 482; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 8. Aufl., Zürich 2003, Rz. 1355; Watter/Schneller, Basler Kommentar, N. 17 zu Art. 33 OR ; Zäch, Berner Kommentar, N. 114 zu Art. 33 OR). Massgeblich ist mithin, wie der Bevollmächtigte die Erklärung des Vollmachtgebers nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstehen durfte und musste (vgl. BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67; 132 III 24 E. 4 S. 28, 268 E. 2.3.2 S. 274 f., 626 E. 3.1 S. 632; 129 III 702 E. 2.4, je mit

Hinweisen). Wesentliche Gesichtspunkte sind dabei unter anderem der Zweck der Vollmacht, das Grundverhältnis und namentlich die Interessen des Vollmachtgebers (Urteil 4C.22/1999 vom 1. Juni 1999, E. 4b/aa). Diese objektivierte Auslegung der Bevollmächtigung als Willenserklärung überprüft das Bundesgericht als Rechtsfrage, wobei es an die Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (vgl. BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67; 132 III 24 E. 4 S. 28, 268 E. 2.3.2 S. 274 f., 626 E. 3.1 S. 632; 129 III 702 E. 2.4, je mit Hinweisen). Ein klarer Wortlaut hat bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln. Selbst wenn der Wortlaut auf den ersten Blick klar erscheint, darf es bei einer reinen Wortauslegung nicht sein Bewenden haben, wenn sich aus den weiteren Umständen ergibt, dass der Wortlaut nicht genau den Sinn der Willenserklärung wiedergibt (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR ; BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67; 131 III 280 E. 3.1 S. 286 f.; 129 III 702 E. 2.4.1, je mit Hinweisen). Vom klaren Wortlaut ist jedoch nicht abzuweichen, wenn keine ernsthaften Zweifel daran bestehen, dass er dem Willen der Parteien entspricht (BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67; 130 III 417 E. 3.2 S. 425, je mit Hinweisen).

E. 3.3

Vorliegend von Bedeutung ist somit, ob die V. _____ AG, resp. der für diese handelnde S. _____, die Vollmachtsklausel in den Kaufverträgen nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen dahingehend verstehen durfte und musste, dass die V. _____ AG zum Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags vom 4. Juni 2002 bevollmächtigt sei.

Die Vorinstanz verwies zum Umfang der Vollmachtsklausel zunächst vollumfänglich auf die entsprechenden erstinstanzlichen Ausführungen. Das Bezirksgericht erwog insbesondere, aufgrund der Kaufverträge habe die V. _____ AG nur über eine sachlich beschränkte Vollmacht verfügt, wobei sich der Umfang der Bevollmächtigung auf für die Überbauung rechtlich notwendige Massnahmen beschränkt habe. Dass die zur Diskussion stehende Dienstbarkeit keine solche Massnahme darstelle, sei zu Recht unbestritten. Insbesondere begründe auch die Vereinbarung vom 14. Februar 2002 keine rechtliche Notwendigkeit für die Stockwerkeigentümer. Diese Vereinbarung habe der Architekt T. _____ ausdrücklich im Namen der V. _____ AG, die damals noch Eigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. 1 gewesen sei, unterzeichnet. Somit sei die V. _____ AG die alleine sie treffende obligatorische Verpflichtung eingegangen, einen Dienstbarkeitsvertrag mit einem bestimmten Inhalt abzuschliessen. Die Beschwerdeführer würden zudem implizit davon ausgehen, dass auch Änderungen, die nur im Interesse der Stockwerkeigentümer seien, durch die Vollmacht gedeckt wären. Dieser Ansicht sei aber auch dann nicht zu folgen, wenn man zwischen der Vollmachtsbestimmung und Ziff. 13 der Kaufverträge, worin der V. _____ AG als Totalunternehmerin das Recht eingeräumt werde, an den Ausführungsplänen "kleine Änderungen sowie unbedeutende Abweichungen" vorzunehmen, sofern sie sich überdies als "notwendig erweisen und zweckmässig sind", einen systematischen Zusammenhang sehen und deshalb die eine Klausel im Lichte der anderen auslegen wolle. Selbst wenn man der Auffassung der Beschwerdeführer folgen würde, wäre zudem nur die Begründung einer neuen Dienstbarkeit erfasst, die im eindeutigen Interesse aller Stockwerkeigentümer liegen würde. Ausgehend vom Wortlaut der Vollmachtserklärung bildeten die Bedürfnisse der Überbauung und nicht diejenige einzelner Stockwerkeinheiten den Massstab für den sachlichen Umfang der Vollmacht, was

angesichts des Umstandes, dass eine Dienstbarkeit zu Lasten der gemeinschaftlichen Liegenschaft das Vermögen aller Stockwerkeigentümer in gleicher Weise belaste, auch die einzige sachkonforme Lösung darstelle. Die Verwendung des Wortes "notwendig" könne zudem nur so vernünftig interpretiert werden, dass dieses gemeinsame Interesse der Stockwerkeigentümer ein eindeutiges sein müsse. Das sei vorliegend nicht der Fall. Die Beschwerdeführer würden selber davon ausgehen, dass mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 4. Juni 2002 ein Ausgleich der Interessen der beteiligten Grundeigentümer erreicht worden sei. Der Architekt T._____ habe ein Zurückschneiden der Hainbuche erbeten. Die Beschwerdeführer ihrerseits hätten im Gegenzug verlangt, dass eine Minimalhöhe eingehalten werde und die Bepflanzung so dicht sein müsse, dass die Sicht von ihrer Parzelle auf das Gebäude B._____strasse 29 im Sommer vollständig abgedeckt werde. Beruhe aber eine Vereinbarung auf Geben und Nehmen und der Entscheid darüber, ob sie akzeptiert werden solle, damit auf dem Abwägen von Vor- und Nachteilen, könne sich höchstens die Frage stellen, ob die Vereinbarung unter Berücksichtigung aller Umstände als wünschbar erscheine oder nicht. Dass sie objektiv eindeutig im Interesse einer Personengruppe liege, sei dagegen ausgeschlossen. Vorliegend gelte dies umso mehr, als die bestehende Dienstbarkeit eine Pflicht der Beschwerdegegnerin zum Ersatz abgegangener Pflanzen durch ähnliche Bäume und Sträucher in der im Servitutsplan vorgeschriebenen Minimalhöhe vorsehe, was gegenüber der ursprünglichen Dienstbarkeit zu höheren Kosten für die Beschwerdegegnerin führen könnte. Demzufolge reiche die mit Abschluss der Kaufverträge schriftlich erklärte Vollmacht zur Begründung der Dienstbarkeit 2002 zulasten der Stockwerkeigentümer nicht aus. Weder sei die Begründung dieser Dienstbarkeit rechtlich zwingend noch eindeutig im Interesse aller Stockwerkeigentümer.

Die Vorinstanz fügte den Erwägungen des Bezirksgerichts ergänzend hinzu, es sei nicht nachvollziehbar, inwiefern die Überbauung als solche durch die Dienstbarkeit 2002 hätte abgesichert werden sollen bzw. inwiefern für die Überbauung ohne eine solche Dienstbarkeit eine Unsicherheit oder Gefährdung bestanden hätte. Die Notwendigkeit zur rechtlichen Absicherung der Überbauung könne auch nicht damit begründet werden, dass am 20. und 22. Februar 2002 unmittelbar nach der Unterzeichnung der Vereinbarung vom 14. Februar 2002 die gemäss der Dienstbarkeit 1998 geschützte Bepflanzung zurückgeschnitten und ausgelichtet worden sei. Allenfalls hätte der vor der Eigentumsübertragung erfolgte Rückschnitt finanzielle Folgen für die Beschwerdegegnerin nach sich gezogen, wobei offen bleiben könne, inwiefern diese allenfalls auf die Verkäuferin der Eigentumswohnungen oder andere für den vorzeitigen Rückschnitt verantwortliche Personen hätte überwältigt werden können. Dies hätte jedoch keineswegs die Überbauung als solche in Frage gestellt. Es wäre zu deren rechtlichen Absicherung nicht notwendig gewesen, die Dienstbarkeit 2002 zu begründen. Weder die Errichtung bzw. Fertigstellung noch der Weiterbestand bzw. die weitere Nutzung der Überbauung der Beschwerdegegnerin sei von dieser Dienstbarkeit abgehängt.

E. 3.4

Die Beschwerdeführer bringen betreffend die Beurteilung des Umfangs der Vollmacht mehrere Rügen vor.

E. 3.4.1

Der Vorwurf der Beschwerdeführer, wonach die Auslegung der Vollmachtsklausel beim Wortlaut stehen bleibe, wortklauberisch sei und sich nicht um den Sinn schere, ist unbegründet. Die Vorinstanz beschränkte sich nicht auf eine blosser Wortauslegung. So prüfte namentlich das Bezirksgericht - auf dessen Erwägungen die Vorinstanz verwies - unter Berücksichtigung der Vertragsziffer 13, ob die Vollmachtsklausel auch dahingehend hätte verstanden werden dürfen, dass nur im Interesse der Stockwerkeigentümer liegende Änderungen von der Vollmacht gedeckt seien.

E. 3.4.2

Die Beschwerdeführer bringen mit Blick auf die Vollmachtsklausel insbesondere vor, eine rechtliche Absicherung könne notwendig sein, wenn - wie dies vorliegend aufgrund des am 20. und 22. Februar 2002 erfolgten Rückschnitts der Fall sei - eine nachbarrechtliche Auseinandersetzung, in welche die Überbauung involviert sei, zum Erhalt des Rechtsfriedens der Klärung bedürfe. Es sei im Interesse aller Stockwerkeigentümer gewesen, einem allfälligen Rechtsstreit mit Kostenfolgen zuvorzukommen. Die V. _____ AG hätte somit Massnahmen treffen müssen, die sich zur rechtlichen Absicherung als notwendig erwiesen.

Soweit die Beschwerdeführer mit dem im Februar 2002 erfolgten Rückschnitt argumentieren, verkennen sie, dass die Vorinstanz keine tatsächlichen Feststellungen bezüglich des Umfangs des Rückschnitts traf und insbesondere nicht feststellte, ob durch diesen Rückschnitt die Dienstbarkeit 1998 verletzt wurde. Dass der Beschwerdegegnerin eine nachbarrechtliche Auseinandersetzung gedroht hätte, ist ebenso wenig festgestellt. Zudem hat die Vorinstanz zutreffend ausgeführt, dass die Begründung der Dienstbarkeit 2002 zur rechtlichen Absicherung der Überbauung nicht notwendig gewesen sei, selbst wenn es zu einem Prozess gekommen wäre. Denn dieser hätte lediglich finanzielle Folgen nach sich gezogen, die allenfalls auf die für den Rückschnitt verantwortliche Person hätten überwältigt werden können.

E. 3.4.3

Die Beschwerdeführer bringen mit Verweis auf Zäch vor, in der Vollmacht eingeschlossen seien insbesondere Geschäfte, die eine notwendige Voraussetzung für die vom Vertreter durchzuführende Handlung seien. Die Änderung der eingetragenen Dienstbarkeit sei eine notwendige Voraussetzung für die vertragskonforme Erfüllung durch die Bauherrschaft, da die im Verkaufsprospekt beschriebene Bepflanzung nicht der geltenden Dienstbarkeit 1998 entspreche. Zum einen erweitern sie auch hier wieder den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt, ohne rechtsgenügende Sachverhaltsrügen zu erheben. Es wurde nämlich weder festgestellt, welche Bepflanzung nach Verkaufsprospekt geschuldet sei, noch ob diese der Dienstbarkeit 1998 entsprochen hätte. Zum andern verkennen die Beschwerdeführer, dass nach Zäch mit "vom Vertreter durchzuführende Handlungen" nur Handlungen gemeint sind, für die eine Bevollmächtigung vorliegt. So führt er an besagter Stelle aus, Vollmachtsformulare seien so auszulegen, dass nicht nur die jeweils konkret angegebenen Geschäfte für den Vertretenen abgeschlossen werden können, sondern andere Geschäfte eingeschlossen seien, wenn sie als "das Mindere" erscheinen würden. In der Vollmacht eingeschlossen seien insbesondere Geschäfte, die notwendige Voraussetzung für die vom Vertreter durchzuführende Handlung seien: Wenn beispielsweise der Vertreter eine Spezialvollmacht zur Errichtung der Hypothek besitze, die Hypothek aber erst nach Abschluss eines Teilungsvertrags errichtet werden könne, so sei er auch zum Abschluss des

Teilungsvertrags berechtigt (Zäch, a.a.O., N. 116 zu Art. 33 OR). Vorliegend ist unbestritten, dass der V. _____ AG keine Vollmacht für alle zur vertragskonformen Erfüllung notwendigen Handlungen vorgelegen hat.

E. 3.4.4

Die Rüge, wenn selbst eine Neubegründung einer Dienstbarkeit durch die Vollmacht gedeckt gewesen sei, müsse die Vollmacht umso mehr für eine blosse Änderung der Dienstbarkeit gelten, geht an der Sache vorbei. Dass aufgrund der Bevollmächtigung Dienstbarkeiten sowohl neu begründet als auch bloss geändert werden dürfen, ist unbestritten. Die Beschwerdeführer verkennen, dass sich aber auch eine blosse Änderung der Dienstbarkeit für die Überbauung aufgrund rechtlicher Absicherung als notwendig erweisen muss, damit diese von der Vollmacht gedeckt ist.

E. 3.4.5

Die Beschwerdeführer gehen auch mit dem Argument fehl, dass selbst bei der Annahme, dass nur für die Überbauung existentiell notwendige Massnahmen von der Vollmacht gedeckt wären, eine genügende Bevollmächtigung für den Dienstbarkeitsvertrag vorgelegen hätte, da eine Gartenanlage auch zu einer Überbauung gehöre. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern nicht dargetan, inwiefern die Vorinstanz unter "Überbauung" nicht auch die Gartenanlage mitgemeint hätte.

E. 3.4.6

Die Beschwerdeführer bringen schliesslich vor, die Formulierung der Vollmachtsklausel sei üblich und entspreche - wie das Bezirksgericht festgestellt habe - der Verkehrssitte. Dabei verkennen sie die entsprechende Erwägung. Es trifft zu, dass das Bezirksgericht ausführte, es sei "vom Wortlaut der üblichen der V. _____ AG erteilten Vollmacht auszugehen". Aus dem Kontext ergibt sich aber, dass "üblich" nicht im Sinne von "der Verkehrssitte entsprechend" zu verstehen ist, sondern im Sinne von der "üblichen" Vollmachtsklausel, wie sie in den einzelnen, verschiedenen zwischen der V. _____ AG und den Stockwerkeigentümern geschlossenen Kaufverträgen enthalten ist. Die Beschwerdeführer können demnach aus dem behaupteten Umstand, wonach die Vollmachtsklausel der Verkehrssitte entsprechen würde, nichts zu ihren Gunsten ableiten.

E. 3.5

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz nicht Bundesrecht verletzte, indem sie zum Schluss kam, der Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags vom 4. Juni 2002 falle nicht unter den sachlichen Umfang der Vollmachtsklausel und die V. _____ AG verfüge daher zum Abschluss dieses Vertrags über keine entsprechende Vollmacht der Beschwerdegegnerin.

E. 4

Gemäss Art. 32 ff. OR tritt eine Vertretungswirkung grundsätzlich nur ein, wenn der Vertreter über eine entsprechende Vollmacht des Vertretenen verfügt. Fehlt es an einer Vollmacht, wird der Vertretene weder berechtigt noch verpflichtet, ausser bei nachträglicher Genehmigung durch den Vertretenen (Art. 38 OR) oder wenn der Dritte in berechtigtem gutem Glauben auf das Bestehen der Vollmacht vertraut hat (Art. 33 Abs. 3, Art. 34 Abs. 3 und Art. 37 OR ; vgl. BGE 131 III 511 E. 3.1; 120 II 197 E. 2; Urteil 4C.12/2002 vom 14. Mai 2002, E. 3.1). Wie sich vorhergehend gezeigt hat, war die V. _____ AG aufgrund der in den Kaufverträgen enthaltenen Vollmachtsklausel nicht

bevollmächtigt, den Dienstbarkeitsvertrag vom 4. Juni 2002 im Namen der Beschwerdegegnerin abzuschliessen. Die Beschwerdegegnerin wurde auch nicht durch den Dienstbarkeitsvertrag berechtigt oder verpflichtet, indem sie diesen nach Art. 38 OR genehmigt hätte. Zu prüfen bleibt somit, ob die Beschwerdegegnerin durch den Dienstbarkeitsvertrag dennoch gebunden ist, da die Beschwerdeführer in guten Treuen nach Art. 33 Abs. 3 OR auf eine Vollmacht schliessen durften.

E. 4.1

Wird die Ermächtigung vom Vollmachtgeber einem Dritten mitgeteilt, so beurteilt sich ihr Umfang diesem gegenüber nach Massgabe der erfolgten Kundgebung (Art. 33 Abs. 3 OR). Durch diese Mitteilung wird jedoch keine Vollmacht begründet, sondern der Dritte lediglich über die bereits erteilte Vollmacht orientiert. Bedeutung kommt der Mitteilung dann zu, wenn sie mit der rechtsgeschäftlichen Ermächtigung inhaltlich nicht übereinstimmt (Urteil 4C.217/1994 vom 6. Januar 1995, E. 1a mit Hinweisen). Der gutgläubige Dritte wird in einem sol-chen Fall in dem Masse geschützt, wie ihm mitgeteilt wurde, auch wenn die Ermächtigung die vorgenommene Rechtshandlung nicht abdeckt (BGE 131 III 511 E. 3.2). Die Bindung des ungewollt Vertretenen beruht auf dem Vertrauensprinzip. Er ist nicht gebunden, weil er einen bestimmt gearteten Willen hat, sondern weil er ein Verhalten an den Tag legt, aus dem die Gegenseite in guten Treuen auf einen bestimmt gearteten Willen schliessen darf (BGE 120 II 197 E. 2a; Urteil 4C.12/2002 vom 14. Mai 2002, E. 3.1). Zur Beurteilung des Inhalts der Vollmachtsmitteilung ist zu prüfen, wie der Dritte die Mitteilung über den Umfang der Vollmacht nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen in guten Treuen verstehen durfte und musste. Denn die Regeln über die Auslegung von Willenserklärungen sind sinngemäss auch auf eine rechtsgeschäftsähnliche Handlung wie die Mitteilung einer Ermächtigung anwendbar (BGE 131 III 511 E. 3.2.1 S. 518; Urteil 4C.217/1994 vom 6. Januar 1995, E. 1a, je mit Hinweisen). Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang wiederum, dass das Bundesgericht an die Feststellungen der Vorinstanz über die Umstände gebunden ist und dagegen als Rechtsfrage frei überprüft, wie die Mitteilung in guten Treuen verstanden werden durfte und musste (Urteil 4C.217/1994 vom 6. Januar 1995, E. 1a; vgl. auch BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67; 132 III 24 E. 4 S. 28, 268 E. 2.3.2 S. 274 f., 626 E. 3.1 S. 632; 129 III 702 E. 2.4, je mit Hinweisen).

Der Gutgläubensschutz nach Art. 33 Abs. 3 OR setzt insbesondere voraus, dass der Vertretene gegenüber dem Dritten die Ermächtigung mitgeteilt hat. Dies ist mittels einer Vollmachtsurkunde möglich, die der Vertreter dem Dritten übergibt (BGE 131 III 511 E. 3.2 und E. 3.2.1; BGE 99 II 39 E. 1 S. 42). Die Kundgabe der Ermächtigung kann auch erst anlässlich der öffentlichen Beurkundung erfolgen, indem der Vertreter dem Notar und Dritten die Vollmachtsurkunde vorweist (BGE 77 II 138 E. 2 S. 141 f.).

E. 4.2

Vorliegend erfolgte die Mitteilung der in den Kaufverträgen enthaltenen Vollmachtsklausel gegenüber den Beschwerdeführern anlässlich der öffentlichen Beurkundung. Um den Umfang dieser mitgeteilten Vollmacht zu eruieren, ist somit danach zu fragen, wie die Beschwerdeführer diese Mitteilung nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen in guten Treuen verstehen durften und mussten. Die Beschwerdeführer machen nicht geltend und es ist nicht ersichtlich, dass der für die V. _____ AG handelnde S. _____ beim Notar eine Vollmacht, die vom Wortlaut der

in den Kaufverträgen enthaltenen Vollmachtsklausel abweichen würde, vorgelegt hätte. Ebenso ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht behauptet, dass die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern auf eine andere Art und Weise eine im Wortlaut weitergehende Vollmacht mitgeteilt hätte. Zu prüfen ist demzufolge vorliegend, wie die Beschwerdeführer die in den Kaufverträgen statuierte Vollmachtsklausel nach dem Vertrauensprinzip verstehen durften und mussten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Beschwerdeführer um eine rechtskundige Person handelt (Dr. iur., Rechtsanwalt).

E. 4.3

Die Vorinstanz hat im Ergebnis nicht Bundesrecht verletzt, indem sie keine Vertretungswirkung aufgrund des Gutgläubensschutzes bejahte. Denn es ist nicht ersichtlich, dass die Beschwerdeführer die Vollmachtsklausel nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen in guten Treuen dahingehend verstehen durften und mussten, dass sich die Begründung der Dienstbarkeit 2002 für die Überbauung aufgrund rechtlicher Absicherung als notwendig erwiesen hätte und somit die V. _____ AG den entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag vom 4. Juni 2002 hätte abschliessen dürfen.

Die Beschwerdeführer erweitern den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt in unzulässiger Weise, wenn sie vorbringen, sie hätten vom Wunsch der neuen Eigentümer gewusst, die geschützte Bepflanzung zu ändern, sowie die Dienstbarkeit von 2002 hätte eine deutliche Verbesserung für die Stockwerkeigentümer dargestellt und die bestehende Dienstbarkeit 1998 wäre durch den Rückschnitt verletzt worden. Da die Beschwerdeführer bezüglich dieser Sachverhaltselemente keine substantiierten Sachverhaltsrügen erheben, kann auf ihre entsprechenden Ausführungen nicht eingetreten werden (vgl. Erwägung 1). Ebenso sind sie mit der Darlegung ihrer eigenen Sicht der Dinge nicht zu hören, wenn sie - wiederum ohne rechtsgenügeliche Sachverhaltsrügen vorzutragen - geltend machen, die Beschwerdegegnerin habe den Verkaufsprospekt gekannt, der nicht mit der Dienstbarkeit 1998 korrespondiert habe, und mit dem Abschluss der Vereinbarung vom 14. Februar 2002 bzw. des Dienstbarkeitsvertrags vom 4. Juni 2002 sei keine Entschädigung verlangt worden (vgl. Erwägung 1).

Sowohl die Vorbringen der Beschwerdeführer, die Dienstbarkeit 2002 unterscheide sich nur geringfügig von der Dienstbarkeit 1998 und sei nicht neu, als auch das Argument, sie hätten mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 4. Juni 2002 auf ihre ursprüngliche Dienstbarkeit 1998 verzichtet, um die neue Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen, erweisen sich als unbehelflich. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Beschwerdeführer durch die Berücksichtigung dieser Umstände hätten davon ausgehen dürfen, dass sich die Begründung der Dienstbarkeit 2002 für die Überbauung aufgrund rechtlicher Absicherung als notwendig erweise und die V. _____ AG somit gehörig bevollmächtigt sei. Schliesslich vermögen die Beschwerdeführer auch nichts zu ihren Gunsten aus dem Umstand abzuleiten, dass der Notar anlässlich der öffentlichen Beurkundung von einer ausreichenden Vollmacht ausgegangen ist.

E. 5

Die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG).

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