

BGer 5A 285/2011 vom 14. November 2011

Bundesgericht, 2011-11-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_285_2011

FR: TF 5A 285/2011 du 14 novembre 2011

IT: TF 5A 285/2011 del 14 novembre 2011

Regeste

Nachbarrecht | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht überprüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob eine Beschwerde zulässig ist (BGE 135 III 212 E. 1 S. 216; 134 III 115 E. 1 S. 117, je mit Hinweisen).

E. 1.2

Mit ihrer fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichten Eingabe setzt sich die Beschwerdeführerin gegen die Endentscheide (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 BGG) in einer Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) zur Wehr.

E. 1.3

Auseinandersetzungen über die Einwirkungen auf das Eigentum von Nachbarn sind vermögensrechtlicher Natur (BGE 52 II 292 E. 1 S. 292 f.; 45 II 402 E. 1 S. 405). Die vorliegende Beschwerde unterliegt deshalb der Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). In Streitigkeiten über gesetzliche Eigentumsbeschränkungen aus dem Nachbarrecht entspricht der Streitwert der Wertverminderung, die das betroffene Grundstück als Folge der Einwirkung trifft, oder, sofern diese höher ist, der Vermögenseinbusse, die der Nachbar erleidet, wenn ihm die Aufrechterhaltung des angeblich störenden Zustandes verboten wird (vgl. BGE 45 II 402 E. 1 S. 405 f.). Vorliegend ergibt sich der Streitwert somit in erster Linie aus der Werteinbusse, welche die Grundstücke der Beschwerdegegner erleiden, wenn die Beschwerdeführerin die streitige Mauer in vollem Umfang bauen darf. Entsprechend der Streitwertangabe im angefochtenen Entscheid beziffert die Beschwerdeführerin den Streitwert mit Fr. 80'000.--. Der genannte Betrag hat seinen Ursprung in der Klageschrift der damaligen Kläger und heutigen Beschwerdegegner vom 27. April 2009. Darin liessen diese ausführen, der als Streitwert geltend gemachte Betrag von Fr. 80'000.-- entspreche dem Minderwert, den ihre Grundstücke durch das Versperren der Aussicht, den Schattenwurf und die Wegnahme des Lichteinfalls erleiden. Zwar wies die Beschwerdeführerin in ihrer Klageantwort vom 9. Oktober 2009 darauf hin, dass die Beschwerdegegner mit ihrem Rechtsbegehren Ziff. 2, mit dem sie ein umfassendes Verbot künftiger, die Aussicht beeinträchtigender Bauten anstrebten (s. Bst. C hiervor), den Streitwert massiv erhöhen würden. Vor Bundesgericht macht sie überdies geltend, das von den Klägern angestrebte Bauverbot würde zu einem Wertverlust ihres Grundstückes von mindestens Fr. 390'000.-- führen. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass der Wert der vorliegenden Streitigkeit den Betrag von Fr. 30'000.-- übersteigt, zumal dem Bundesgericht auch keinerlei Anhaltspunkte

vorliegen, die es rechtfertigen würden, von der vorinstanzlichen Angabe des Streitwertes abzuweichen (Urteil 5A_587/2008 vom 29. September 2008 E. 1.1). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

E. 1.4

Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind vor Bundesgericht in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft gehörig behauptete Rechtsverletzungen (Art. 42 Abs. 2 BGG) an sich mit freier Kognition. Hingegen legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die Beschwerdeführerin nur einwenden, die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. BGE 134 V 53 E. 4.3 S. 62; 133 II 249 E. 1.2.2 S. 252), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Urteil 5A_374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1), insbesondere auf der Verletzung einer verfahrensrechtlichen Verfassungsvorschrift (BGE 133 II 249 , E. 1.4.3 S. 255). Überdies ist darzutun, inwiefern die Behebung des gerügten Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 135 I 19 E. 2.2.2 S. 22).

E. 1.5

Für alle Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt schliesslich das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft demnach nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen; auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246).

E. 2

Das Obergericht weist im Zusammenhang mit Art. 684 ZGB vorab auf die Bedeutung des bundesgerichtlichen Urteils 5A_415/2008 vom 12. März 2009 hin, dessen wesentliche Erwägungen es im angefochtenen Entscheid im Wortlaut wiedergibt. Anschliessend schildert es die tatsächlichen Erkenntnisse, die es anlässlich des Augenscheins gewonnen hat. Die Vorinstanz bewertet die jeweiligen Rechtspositionen der Parteien und kommt zum Schluss, der Augenschein habe sowohl die Darstellung der Beschwerdegegner "bestätigt" als auch den Standpunkt der Beschwerdeführerin "erhärtet". Sie stellt fest, dass die geplante Mauer für die Bewohner der Liegenschaft B._____ (Liegenschaft Kat.Nr. 7928; s. oben Bst. A und B) eine "sehr erhebliche Beeinträchtigung" darstellt. Nach der Prüfung der Frage, "ob der Beklagten der Bau der Mauer zu verbieten sei, weil sie einen offenbaren Missbrauch des Eigentumsrechts darstelle", kommt das Obergericht zum Schluss, "ein gänzlich Verbot der geplanten Mauer [würde] der Situation nicht gerecht; es würde zu wenig gewichtet, dass die Beurteilung von der Freiheit des Eigentums ihren Ausgang nehmen muss, und nicht von der Beschränkung, und dass die Beschwerdegegner beim Kauf ihrer Grundstücke um das Problem wussten. Andererseits würde der Bau der Mauer auf der ganzen Länge namentlich für die Liegenschaft B._____ eine durch die Interessen der Beklagten nicht zu rechtfertigende Beeinträchtigung darstellen, indem der Garten und die Räume des Erdgeschosses zu einem Verlies würden." Das Obergericht gelangte daher zum

Ergebnis, die Mauer auf die Hälfte der bewilligten Länge zu beschränken.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin vertritt die Meinung, sämtliche Immissionen, die von Bauten ausgehen, seien von Art. 684 ZGB nicht erfasst, sondern würden ausschliesslich unter Art. 685 Abs. 1 ZGB fallen; von einer Einwirkung im Sinne dieser Bestimmung könne keine Rede sein. Diese Auffassung ist unzutreffend. Art. 684 ZGB ist grundsätzlich auch dann anwendbar, wenn eine (negative) Immission von einer Baute ausgeht (BGE 126 III 452 E. 2c S. 456). Art. 685 ZGB regelt keinen eigenständigen nachbarrechtlichen Sachverhalt; vielmehr konkretisiert diese Spezialvorschrift die in Art. 684 ZGB enthaltenen allgemeinen nachbarrechtlichen Grundsätze (BGE 119 Ib 334 E. 3b S. 341 f.).

E. 3.2

Zu prüfen ist deshalb, ob die Beschwerdegegner gestützt auf Art. 684 ZGB die Erhaltung ihrer Aussicht beanspruchen können, das Obergericht der Beschwerdeführerin mithin zu Recht untersagt hat, die Rebmauer in ihrer ganzen Länge zu errichten. Die Gemeinde X._____ hat die Rebmauer bewilligt (s. Bst. B.b). Dass diese den einschlägigen Raumplanungs- und Bauvorschriften, darunter insbesondere den Abstandsbestimmungen nicht entsprechen soll, wird nirgends behauptet. Allein der Umstand, dass das Bauvorhaben bewilligt wurde, steht einem Anspruch aus Art. 684 ZGB zwar nicht in absoluter Weise entgegen (BGE 129 III 161 E. 2.6 S. 165). Indes hat die Baubewilligung zur Folge, dass die Immissionen, die durch das blosse Vorhandensein der bewilligten Baute verursacht werden, nur ausnahmsweise derart schwer wiegen, dass ein bundesrechtlicher Beseitigungsanspruch besteht (BGE 126 III 452 E. 3c/cc S. 460). Nach der Rechtsprechung kann die Freihaltung einer Aussicht nur unter ausserordentlich strengen Voraussetzungen beansprucht werden (Urteil 5A_415/2008 vom 12. März 2009 E. 3.1). Ob diese Voraussetzungen im vorliegenden Streitfall erfüllt sind und das Interesse der Beschwerdegegner an der Aussicht in erheblichem Masse schwerer wiegt als dasjenige der Beschwerdeführerin an der Erstellung der Rebmauer, kann letztlich offenbleiben, denn: Im Zusammenhang mit der dienstbarkeitsrechtlich gesicherten historischen Rebmauer (s. Bst. B.b) stellt das Obergericht fest, die Beschwerdegegner hätten "nach eigener Zugabe davon gewusst, dass die Mauer früher bis zur westlichen Grundstücksecke führte". Das "Recht auf Fortbestand einer Rebmauer" sei im Grundbuch als Dienstbarkeit bestehen geblieben. Im Baueingabeplan für das neue und später realisierte Überbauungsprojekt vom 9. März 2004 sei die Mauer auf ihrer ganzen ursprünglichen Länge als "schützenswerte Mauer" eingezeichnet. Trotz dieser Umstände hätten die Beschwerdegegner beim Kauf ihrer Grundstücke auf die Zusicherung der Verkäufer vertraut, die Mauer werde nicht wieder hergestellt oder sogar auf ihrer ganzen Länge abgebrochen. Diese Feststellungen führen unvermeidlich zum Schluss, dass die Beschwerdegegner von Anfang an mit dem Bau einer Mauer an ihrer Grundstücksgrenze rechnen mussten. Dies zeigt sich überdies daran, dass sie als vermeintliche "Rechtsnachfolger" der früheren Eigentümer N._____ und O._____ den Vergleich durchzusetzen versuchten, den diese mit der Beschwerdeführerin im Jahr 2006 abgeschlossen hatten (s. Bst. B.c). Zwar mussten die Beschwerdegegner nach dem Gesagten in erster Linie Kenntnis vom "Recht auf Fortbestand einer Rebmauer" haben, das als Dienstbarkeit auf den Liegenschaften Kat.Nr. 7928 und 8070 lastet (s. Bst. B.b), und nicht vom nun streitigen Bauvorhaben, das die Beschwerdeführerin auf ihrer eigenen Liegenschaft Kat.Nr. 207 realisieren will. Allein dieser Umstand schliesst nicht aus, die Dienstbarkeit bzw. den darüber entfachten Streit im Rahmen der Beurteilung der

vorliegenden Auseinandersetzung zu berücksichtigen. Wissen die Beschwerdegegner nämlich, dass sie aufgrund der Dienstbarkeit den Bau bzw. die Rekonstruktion der Rebmauer auf den Liegenschaften Kat.Nr. 7928 und 8070 zu tolerieren haben, können sie sich nicht auf das Nachbarrecht berufen, um den Bau einer Mauer zu bekämpfen, die von ihren Einwirkungen her voll und ganz der ursprünglichen Rebmauer entspricht und sich von dieser lediglich dadurch unterscheidet, dass sie unmittelbar auf der anderen Seite der Grundstücksgrenze am Rand der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu stehen kommen soll. Daher verletzt das Obergericht Bundesrecht, wenn es der Beschwerdeführerin den Bau der Mauer verbietet, soweit diese von Osten her gemessen eine Länge von 7.95 Meter überschreitet (s. Bst. D). Vielmehr müssen sich die Beschwerdegegner damit abfinden, dass die Beschwerdeführerin die Bruchsteinmauer auf ihrem eigenen Grundstück in derjenigen Länge errichten darf, für die sie die Baubewilligung erhalten hat.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Ziffer 1 des angefochtenen Urteils ist aufzuheben und die Klage ist abzuweisen. In Aufhebung der Ziffern 5 und 6 des angefochtenen Urteils weist das Bundesgericht die Sache zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen der kantonalen Verfahren an das Obergericht des Kantons Zürich zurück. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdegegner die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen und die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG). Die Kosten- und Entschädigungspflicht wird den Beschwerdegegnern zu gleichen Teilen und in solidarischer Haftbarkeit auferlegt (Art. 66 Abs. 5, Art. 68 Abs. 4 i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG).

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