

BGer 5A 346/2021 vom 29. November 2021

Bundesgericht, 2021-11-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_346_2021

FR: TF 5A 346/2021 du 29 novembre 2021

IT: TF 5A 346/2021 del 29 novembre 2021

Regeste

privatrechtliche Baueinsprache | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde in Zivilsachen ist zulässig (zit. Urteil 5A_702/2019 E. 1) und wurde rechtzeitig eingereicht (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. a BGG).

E. 2.1

Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit - im Rahmen des Eintrags - aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB ; BGE 137 III 145 E. 3.1 mit Hinweisen). Die gesetzliche Stufenordnung ist auch bei der Ermittlung des Zwecks der Dienstbarkeit zu beachten. Der Zweck kann durch den Eintrag im Grundbuch konkret bestimmt sein ("landwirtschaftliches Wegrecht", "Wegrecht für die Holzabfuhr" u.ä.). Ergibt sich daraus nichts, ist wiederum der Erwerbsgrund zu befragen und erst am Schluss die Art der Ausübung zu beachten. Im Verhältnis unter den ursprünglichen Vertragsparteien ist in erster Linie der Zweck massgebend, zu dem die Dienstbarkeit errichtet wurde. Lässt sich ein wirklicher Parteiwille dazu nicht feststellen, muss der Zweck ausgehend vom Wortlaut aufgrund objektiver Auslegung anhand der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks im Zeitpunkt der Errichtung ermittelt werden. Im Verhältnis zu Dritten gilt der Zweck als massgebend, der aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber hervorgeht oder objektiv erkennbar ist. Unter diesen Umständen muss unterstellt werden, die Parteien hätten mit der Errichtung der Dienstbarkeit denjenigen Zweck verfolgt, der sich aufgrund der damaligen Verhältnisse aus den Bedürfnissen der Benutzung des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise ergab (BGE 107 II 331 E. 3b). Die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks werden somit in die Auslegung des Erwerbstitels einbezogen und sind Teil davon. Sie betreffen nicht die Art der Dienstbarkeitsausübung (Urteile 5A_264/2009 vom 4. Juni 2009 E. 2.2, in: ZBGR 91/2010 S. 168; 5A_134/2020 vom 16. Juli 2020 E. 3). Die Ermittlung, welchen Sinn und Zweck die Dienstbarkeit zum Zeitpunkt der Errichtung hatte, betrifft die objektivierte Vertragsauslegung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks, welche das Bundesgericht als Rechtsfrage überprüfen kann (BGE 130 III 554 E. 3.2).

E. 2.2

Im vorliegend zu beurteilenden Fall lautet der Grundbucheintrag "Fuss- und Fahrwegrecht". Das Kantonsgericht hat insoweit zutreffend erwogen (was unter den Parteien zudem nicht umstritten ist), dass sich aus dem Grundbucheintrag (Art. 738 Abs. 1 ZGB) keine Einzelheiten zum Inhalt und Umfang bzw. zum Zweck der Dienstbarkeit entnehmen lassen, ausser dass der Weg begangen und befahren werden darf. Namentlich lässt sich dem Wortlaut des Grundbucheintrags nicht ohne weiteres eine Einschränkung in der Richtung entnehmen, dass das Fahrwegrecht nur gerade der landwirtschaftlichen Nutzung diene. Damit ist gemäss Art. 738 Abs. 2 ZGB der Erwerbsgrund zu befragen.

E. 2.3

Der Wortlaut des Vertrages vom 19. Juni 1939 und des Nachtrags vom 21. September 1939 ist bezüglich seines hier interessierenden Inhalts klar: Es besteht ein weder räumlich noch funktionell begrenztes (d.h. ein ungemessenes) Wegrecht derart, dass der Zugang und die Zufahrt vom damaligen Grundstück GB Nr. 280 bis zur Liegenschaft "F. _____" gewährleistet werden. Ungemessene Dienstbarkeiten bedürfen aber selbst bei an sich klarem Wortlaut der Auslegung, wenn ihr Umfang (Art. 737 ZGB) streitig ist. Die Eigentümer der berechtigten und belasteten Grundstücke sind im vorliegenden Fall nicht die Begründungsparteien, deren wirklicher Wille auch nicht festgestellt werden können. Im Verhältnis zwischen den heutigen Eigentümern muss der Erwerbsgrund so ausgelegt werden, wie er nach seinem Wortlaut und Zusammenhang sowie namentlich aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks zum Zeitpunkt der Errichtung und mit Rücksicht auf Sinn und Zweck der Dienstbarkeit verstanden werden durfte und musste (vgl. auch Urteil 5A_602/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 3.2, in: ZBGR 95/2014 S. 208). Unter diesen Umständen muss unterstellt werden, die Parteien hätten mit der Errichtung der Dienstbarkeit denjenigen Zweck verfolgt, der sich aufgrund der damaligen Verhältnisse aus den Bedürfnissen der Benutzung des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise ergab (BGE 107 II 331 E. 3b). Die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks werden somit in die Auslegung des Erwerbstitels einbezogen und sind Teil davon. Sie betreffen nicht die Art der Dienstbarkeitsausübung (Urteil 5A_264/2009 vom 4. Juni 2009 E. 2.2). Die Ermittlung, welchen Sinn und Zweck die Dienstbarkeit zum Zeitpunkt der Errichtung hatte, betrifft die objektivierte Vertragsauslegung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks, welche das Bundesgericht als Rechtsfrage frei überprüfen kann (BGE 130 III 554 E. 3.2).

E. 2.4.1

Das Kantonsgericht ist von dieser Rechtslage ausgegangen und erwog unter Hinweis auf den Entscheid des Bezirksgerichts, dass die Grundstücke der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit landwirtschaftlich genutzt worden seien. Sodann gebe es keine objektiven Anhaltspunkte dafür, dass bei der Errichtung der Dienstbarkeit und angesichts des damaligen landwirtschaftlichen Charakters vernünftigerweise habe damit gerechnet werden können, dass das Fuss- und Fahrwegrecht später nicht mehr für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung, sondern für die Erschliessung eines öffentlichen Parks benötigt werde. Im Zeitpunkt der Begründung des Fuss- und Fahrwegrechts sei keine bauliche Entwicklung des un bebauten Wieslands geplant gewesen und die Beschwerdeführerin mache keine konkreten Anhaltspunkte dafür geltend, dass die berechtigten Grundstücke damals zu einem anderen Zweck als der landwirtschaftlichen Nutzung erreichbar hätten gewesen sein sollen. Daher hätten damals Dritte nicht zu erwarten gehabt, dass in Zukunft das für die öffentlich-rechtliche Nutzungsplanung vor Ort

zuständige Gemeinwesen die berechtigten Grundstücke erwerben und darauf für die Öffentlichkeit einen Park erstellen wolle. Objektiviert betrachtet sei daher nicht ersichtlich, dass die von der Beschwerdeführerin beanspruchte Nutzung der berechtigten Grundstücke als öffentlicher Park am See durch den ursprünglichen Zweck der Dienstbarkeit gedeckt sei. Insofern sei nicht zu beanstanden, dass das Bezirksgericht den Inhalt der Dienstbarkeit auf landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt gesehen und der Beschwerdeführerin verboten habe, das Grundstück des Beschwerdegegners als Baustellenzufahrt zu benutzen.

E. 2.4.2

An der Beurteilung hat das Bundesgericht bemängelt, dass das Kantonsgericht nur geprüft hat, wie die zu einem späteren Zeitpunkt von der seinerzeitigen Liegenschaft GB Nr. 280 abparzellierten Grundstücke KTN 1036, 1246, 1656 und 1707 im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit genutzt wurden, hingegen nicht festgestellt hat, was der Inhalt, Umfang und Zweck der Dienstbarkeit aufgrund der Bedürfnisse des damals herrschenden Grundstücks GB Nr. 280 war, besteht doch die Dienstbarkeit in ihrem ursprünglichen Umfang und Zweck auf allen Teilen weiter, wenn das berechnigte Grundstück geteilt wird (zit. Urteil 5A_702/2019 E. 2.7).

E. 2.4.3

Im Neubeurteilungsverfahren hat das Kantonsgericht festgestellt, dass aufgrund der Parteivorbringen unbestritten sei und als bewiesen zu gelten habe, dass 1939 bei der Errichtung der Dienstbarkeit sowie seither das Stammgrundstück als auch die später abparzellierten Teile landwirtschaftlich bewirtschaftet worden seien. Es habe im ersten Rechtsgang für die Sachverhaltsfeststellung als unerheblich betrachtet, dass die landwirtschaftliche Nutzung des Ganzen und seiner Teile bislang unterschiedslos unbestrittener Prozessstoff gewesen sei, und möge deshalb die Dienstbarkeit im ersten Berufungsurteil undifferenziert explaniert haben. Da die Parteien auch im zweiten Rechtsgang nicht behaupteten, bei der Errichtung der Dienstbarkeit hätten an den später abparzellierten Grundstücksteilen andere Bedürfnisse der Benutzung bestanden als an der herrschenden Liegenschaft als Ganzes, brauche der Prozessstoff auf eine Unterscheidung im Tatsächlichen nicht weiter untersucht zu werden, welcher die Parteien nach wie vor angesichts der unbestrittenen landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung beimässen. Aus diesen Gründen, so hat das Kantonsgericht zusammengefasst, bleibe die Beurteilung der Berufungsinstanz aus dem ersten Rechtsgang unverändert und könne auf die Begründung des aufgehobenen Urteils verwiesen werden. Die Parteien hätten weder im ersten noch im zweiten Rechtsgang andere Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bei der Errichtung der Dienstbarkeit behauptet als diejenigen der damaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Mithin sei nach dem ursprünglichen Sinn und Zweck der Dienstbarkeit gefragt festzustellen, dass damals Dritte nicht zu erwarten gebraucht hätten, dass in Zukunft das für die öffentlich-rechtliche Nutzungsplanung vor Ort zuständige Gemeinwesen die berechtigten Grundstücke erwerben und darauf für die Öffentlichkeit einen Park erstellen wolle. Objektiviert betrachtet bleibe daher nicht ersichtlich, dass die von der Beschwerdeführerin beanspruchte Nutzung der berechtigten Grundstücke als öffentlicher Park am See durch den ursprünglichen Zweck der Dienstbarkeit gedeckt sei. Insofern sei nicht zu beanstanden, dass das Bezirksgericht den Inhalt der Dienstbarkeit auf landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt gesehen und der Beschwerdeführerin verboten habe, das Grundstück des Beschwerdegegners als

Baustellenzufahrt zu benutzen. Nicht nur bei objektiver Betrachtung, wozu das Wegrecht zur Zeit seiner Errichtung gedient habe, sondern auch für die Beschwerdeführerin sei im Zeitpunkt des Erwerbs der berechtigten Liegenschaften objektiv erkennbar gewesen, dass die Dienstbarkeit - entsprechend der ursprünglichen Zweckbestimmung - für die private landwirtschaftliche Bewirtschaftung unbebauten Wieslands nutzbar gewesen sei. Selbst wenn die neu vorgesehenen (öffentlichen) Nutzungen keine Mehrbelastung zur Folge haben sollten, sei die Beanspruchung des Fuss- und Fahrwegrechts unzulässig, da sie zu einem anderen Zweck als dem ursprünglich vorgesehenen ausgeübt werde. Zweck des Fuss- und Fahrwegrechts sei die Erreichbarkeit der ursprünglich berechtigten Liegenschaft für (private) landwirtschaftliche Betreiber gewesen, indes nicht die Erstellung von Bauten und Anlagen, die die Nutzung durch die Öffentlichkeit attraktiv machten. Auch wenn die hier nicht streitgegenständliche spätere Bewirtschaftung des erstellten Parks sich in ihrer Art und Weise von einem landwirtschaftlichen Betrieb nur wenig unterscheide und das Grundstück des Beschwerdegegners nicht mehr als die ursprüngliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung belasten sollte, diene der Baustellenverkehr der Herbeiführung einer nicht durch die Dienstbarkeit gedeckten neuen Zweckbestimmung, wofür das belastete Grundstück seinerzeit nicht dienstbar gemacht worden sei, und sei daher unzulässig.

E. 2.5

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung der Art. 738 und Art. 973 Abs. 1 ZGB . Sie macht geltend, der Erwerbsgrund der Dienstbarkeit sei durch objektivierte Vertragsauslegung zu ermitteln. Wie das Kantonsgericht zutreffend feststelle, sei zu fragen, "welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten." Diese Frage aber habe das Kantonsgericht gar nicht beantwortet. Als Dritterwerberin habe sie aufgrund des Grundbucheintrags und des Erwerbsgrunds bei objektiver Betrachtung davon ausgehen dürfen, dass die Dienstbarkeit den Zugang und die Zufahrt zu den berechtigten Grundstücken ermögliche. Das ergebe sich begriffsnotwendig aus dem Grundbucheintrag "Fuss- und Fahrwegrecht". Die Dienstbarkeit sei also bei objektivierter Auslegung dazu begründet worden, um zu den berechtigten Grundstücken zu gelangen. Die Erwägung des Kantonsgerichts, wonach vernünftigerweise nicht damit habe gerechnet werden müssen, dass das Fuss- und Fahrwegrecht später nicht mehr für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung, sondern für die Erschliessung eines öffentlichen Parks benötigt werde, sei falsch, und die daraus gezogene Schlussfolgerung, dass die von ihr geplante Nutzung nicht durch den ursprünglichen Zweck der Dienstbarkeit gedeckt sei, widerspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung.

E. 2.6.1

Falls das Fuss- und Fahrwegrecht zur landwirtschaftlichen Nutzung der berechtigten Grundstücke begründet wurde, darf es den neuen Bedürfnissen, die durch Umzonung der berechtigten Grundstücke von der Landwirtschaftszone in die Intensiverholungszone und damit verbunden durch die Nutzung der berechtigten Grundstücke als öffentliche Parkanlage entstehen, nicht dienstbar gemacht werden (BGE 117 II 536 E. 5; 132 III 651 E. 8.2).

E. 2.6.2

Entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin darf aus dem Grundbucheintrag "Fuss- und Fahrwegrecht" nicht der Umkehrschluss gezogen werden, das Wegrecht verwirkliche

keinen bestimmten Zweck (hier: "landwirtschaftlich") und bestehe gleichsam uneingeschränkt. Denn der Grundbucheintrag beschreibt die Dienstbarkeit selten präzise und ist in der Regel zu rudimentär, als dass sich Rechte und Pflichten aus ihm deutlich ergäben. Die Dienstbarkeit wird bei der Eintragung im Hauptbuchblatt nur mit einem Stichwort bezeichnet (Art. 35 Abs. 2 lit. c der zur Zeit der Eintragung anwendbaren Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch [aGBV; BS 2 530]), das der Grundbuchverwalter festlegt (Art. 35 Abs. 3 aGBV; unverändert heute: Art. 98 Abs. 2 lit. c und Abs. 3 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011, GBV, SR 211.432.1). Aus diesem Grund erscheinen funktionelle Beschränkungen einer Dienstbarkeit nur ausnahmsweise im Wortlaut des Grundbucheintrags (BGE 128 III 169 E. 3a). Der Eintrag "Fuss- und Fahrwegrecht" legt somit dessen Zweck nicht eindeutig fest. Auch der gute Glaube in das Grundbuch hilft nicht weiter. Wenn der Eintrag die Dienstbarkeit nicht ausreichend zu bestimmen vermag und beispielsweise schlicht auf "Wegrecht" lautet, ist der Dritterwerber verpflichtet, die Grundbuchbelege einzusehen und zu vergleichen, kann doch ein Wegrecht nach Inhalt und Umfang recht verschieden ausgestaltet sein (BGE 137 III 153 E. 4.2.1). Auch der Vertrag, der das Wegrecht begründet, schweigt zu dessen Zweck, weil er zur Hauptsache betreffend Bodenerwerb und -abtretung geschlossen wurde und nur nebenher mehrere Wegrechte regelt. Immerhin kann ergänzt werden (Art. 105 Abs. 2 BGG), dass der Eigentümer des wegrechtsberechtigten Grundstücks Nr. 280 im Vertrag als Landwirt auftritt und ihm der baubedingte Umweg für Heutransporte entschädigt wird. Selbst wenn der Erwerbstitel den Zweck des Wegrechts nicht eindeutig festlegt, ergeben sich aus ihm bei objektiver Betrachtung folglich Anhaltspunkte dafür, dass es sich um ein Wegrecht zu landwirtschaftlichen Zwecken gehandelt hat. Das Kantonsgericht hat den Zweck des Wegrechts, die Erreichbarkeit der berechtigten Grundstücke für (private) landwirtschaftliche Betreiber zu ermöglichen, zutreffend anhand der Interessen ermittelt, die bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten (BGE 138 III 650 E. 5.3). Es hat im Neubeurteilungsverfahren festgestellt, dass das ursprünglich berechnete Grundstück Nr. 280, von dem später die im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundstücke abgetrennt wurden, stets landwirtschaftlich genutzt wurde und deshalb einzig seine aus der landwirtschaftlichen Nutzung sich ergebenden Bedürfnisse durch das Wegrecht befriedigt werden sollten. Diese Nutzungsart hat die Beschwerdeführerin gemäss den kantonsgerichtlichen Feststellungen denn auch in keinem Zeitpunkt bestritten.

E. 2.6.3

Ihren gegenteiligen Standpunkt stützt die Beschwerdeführerin zur Hauptsache auf das Urteil 5A_602/2012 + 5A_625/2012 vom 21. Dezember 2012 (teilweise publ. in: ZBGR 95/2014 S. 208 E. 2-4 und 6). Das zitierte Urteil betrifft "ein Fahrrecht für den normalen Haus-[,] Guts- und Waldgebrauch", das im Grundbuch als "öffentlicher Fussweg" angemerkt und als "Fahrwegrecht" eingetragen wurde (Bst. A.a). Im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit waren die berechtigten Grundstücke landwirtschaftlich genutzt und je mit Ställen und/oder Scheunen und mit Wohnhäusern überbaut. Aufgrund der festgestellten Nutzung hat das Fahrrecht den Eigentümern der berechtigten Grundstücke gestattet, ab der öffentlichen Strasse über die belasteten Grundstücke zu fahren und dabei alle Fahrten zu unternehmen, die für die landwirtschaftliche Nutzung ihrer Grundstücke und zum Bewohnen der darauf erbauten Häuser notwendig sind (E. 3.3; Hervorhebung beigefügt). Der im zitierten Urteil entschiedene Sachverhalt unterscheidet sich somit

wesentlich vom zu beurteilenden Fall. Gemäss den verbindlichen Feststellungen des Kantonsgerichts war die Nutzung des berechtigten Grundstücks Nr. 280 landwirtschaftlich und hat keine über ein allenfalls bäuerliches Wohnen hinausgehende Wohnnutzung bestanden. Im Gegensatz zum zitierten Urteil stellt sich im vorliegenden Fall die Frage nicht, ob das Wegrecht einer künftigen Entwicklung der berechtigten Grundstücke als Freizeitpark dienstbar gemacht werden könnte, da diese Entwicklung vom Zweck her eben nur eine landwirtschaftliche sein kann. Es geht nicht um ein weit gefasstes Wegrecht "für den normalen Haus-[,] Guts- und Waldgebrauch", das die Frage aufwirft, was noch "normal" ist (E. 3.4), sondern um ein landwirtschaftliches Wegrecht, dessen künftige Ausübung im Landwirtschaftlichen verhaftet bleibt und dem Betrieb eines Freizeitparks nicht dienstbar gemacht werden darf (E. 2.6.1 oben). Auch die Schlussfolgerung der Beschwerdeführerin, dass spätere Entwicklungen nur dann nicht vom Zweck abgedeckt sind, wenn diese im Dienstbarkeitsvertrag ausdrücklich ausgeschlossen worden seien, lässt sich in dieser Verallgemeinerung nicht auf das zitierte Urteil stützen. Dort ist es um ein Fahrrecht gegangen, das einerseits zum Zweck der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und andererseits zu Wohnzwecken begründet wurde (E. 3.3), und ausschliesslich mit Blick auf letzteren Zweck war entscheidend, dass die Begründungsparteien die Anpassung an die künftige bauliche Entwicklung im Dienstbarkeitsvertrag nicht ausgeschlossen hatten und dafür auch keinerlei Anhaltspunkte im Dienstbarkeitsvertrag bestanden (E. 3.4.3). Im Gegensatz dazu ist hier wesentlich, dass der Begründer der Dienstbarkeit Landwirt war und bei der Errichtung der Dienstbarkeit im Zweifelsfall nicht mehr gewollt hat, als in der Urkunde niedergeschrieben worden ist (BGE 138 III 650 E. 6.2), nämlich ein Wegrecht, das ihm die landwirtschaftliche Nutzung seines Grundstücks ermöglicht.

E. 2.7

Aus den dargelegten Gründen erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

E. 3

Dem Verfahrensausgang entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Entschädigungspflicht entfällt, da keine Vernehmlassungen eingeholt wurden.

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