

BGer 5A 473/2017 vom 30. April 2018

Bundesgericht, 2018-04-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_473_2017

FR: TF 5A 473/2017 du 30 avril 2018

IT: TF 5A 473/2017 del 30 aprile 2018

Regeste

Dienstbarkeit (Gartennutzung) | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob die Eintretensvoraussetzungen gegeben sind (BGE 143 III 140 E. 1 S. 143).

E. 1.2

Der angefochtene Entscheid betrifft eine Grunddienstbarkeit und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert gemäss Angabe der Vorinstanz in der Rechtsmittelbelehrung Fr. 10'000.-- beträgt und damit den gesetzlichen Mindestbetrag von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) nicht erreicht. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne von Art. 74 Abs. 2 Bst. a BGG vor. Daran ändert auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der sogenannten natürlichen Publizität (BGE 137 III 153) nichts. Der blosser Umstand, dass die aufgeworfene Rechtsfrage vom Bundesgericht noch nie entschieden wurde, genügt nicht zur Annahme, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (Urteil 5A_88/2012 vom 13. Juli 2012 E. 1.3). Als zutreffendes Rechtsmittel an das Bundesgericht kommt damit nur die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG) in Frage. Die weiteren Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die rechtzeitig eingereichte Beschwerde (Art. 117 i.V.m. Art. 100 Abs. 1 BGG) ist einzutreten.

E. 2.1

Mit der Verfassungsbeschwerde kann nur die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG). Das Bundesgericht prüft solche Rügen nicht von Amtes wegen, sondern nur insofern, als sie in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden sind (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Die rechtsuchende Partei muss präzise angeben, welches verfassungsmässige Recht durch den angefochtenen kantonalen Entscheid verletzt wurde, und im Einzelnen substantiiert darlegen, worin die Verletzung besteht (Rügeprinzip; BGE 133 III 439 E. 3.2 S. 444 f.). Wer sich auf eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) berufen will, kann sich demnach nicht darauf beschränken, den vorinstanzlichen Entscheid als willkürlich zu bezeichnen. Die rechtsuchende Partei muss vielmehr anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dartun, inwiefern das kantonale Gericht willkürlich entschieden haben soll und der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246; 117 Ia 10 E. 4b S. 11 f.). Willkür liegt zudem nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines

Entscheidungs, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 134 I 140 E. 5.4 S. 148 ; 133 I 149 E. 3.1 S. 153 mit Hinweisen).

E. 2.2

In tatsächlicher Hinsicht legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 118 Abs. 1 BGG). Auch diesbezüglich kann das Bundesgericht nur dann korrigierend eingreifen, wenn die Beschwerdeführerin eine Verletzung verfassungsmässiger Rechte dartut (Art. 118 Abs. 2 BGG). Zum vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt, den das Bundesgericht seinem Urteil zugrunde legt (Art. 118 Abs. 1 BGG), gehören nicht nur die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, sondern auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt, darunter diejenigen über die Anträge der Parteien (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f.). Schliesslich dürfen neue Tatsachen und Beweismittel vor Bundesgericht nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Neue Begehren sind unzulässig (Art. 99 Abs. 2 BGG).

E. 3

Die Vorinstanz hat festgestellt, dass sich der in Frage stehende Grundbucheintrag auf die Nennung eines Benützungrechts für einen Garten beschränkt. Der Eintrag gebe damit keine hinlängliche Auskunft über den Inhalt und den Umfang der Dienstbarkeit. Die Ausgestaltung des Benützungrechts und die damit verbundenen Rechte und Pflichten seien daraus nicht ersichtlich. Deshalb sei nach dem Erwerbsgrund zu fragen. Die Auslegung des Begründungsakts erfolge in gleicher Weise wie die Auslegung sonstiger Willenserklärungen nach Massgabe von Art. 18 OR . Die allgemeinen Auslegungsregeln würden vorbehaltlos unter den ursprünglichen Vertragsparteien gelten, im Verhältnis zwischen Dritterwerbenden oder zwischen einer ursprünglichen Vertragspartei und einem Dritterwerbenden jedoch mit der Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs ergebe (Art. 973 ZGB). In diesem Umfang werde der Vorrang der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung eingeschränkt. Was den konkreten Fall angeht, erklärt das Obergericht, beantworte der Dienstbarkeitsvertrag vom 1. Oktober 1986 die offenen Fragen schlüssig: Gemäss dem Vertragstext umfasse das Benützungrecht für die Gartenfläche die Anpflanzung von Gemüse, Kräutern, Blumen und niedrigen Sträuchern. Das Aufstellen von Mobilien (Pergola, Tische, Stühle und Grill) werde im Vertrag nicht erwähnt. Entgegen den Ausführungen des Bezirksgerichts könne es nicht als notorisch gelten, dass ein Garten, in welchem es erlaubt sei, Gemüse, Kräuter usw. anzupflanzen, überdies als Erholungsraum und Aufenthaltsort diene, in welchem das entsprechende Mobiliar aufgestellt werden darf. Aus dem Wortlaut des Vertrags gehe unmissverständlich hervor, dass die Benützung des Gartens auf die Anpflanzung von niedrigen Pflanzen beschränkt sei. Eine über die Gartenpflege hinausgehende Berechtigung zum Verweilen auf der Gartenfläche stehe mit dem Vertragstext nicht im Einklang und müsse deshalb als nicht erlaubt gelten. Dass die Beschwerdeführerin den Garten seit 1988 als Erholungsraum benützt und die Beschränkung der Dienstbarkeit auf die Anpflanzung von niedrig-wüchsigen Pflanzen möglicherweise nicht dem tatsächlichen Willen der ursprünglichen Parteien entsprochen habe, müssen sich die Beschwerdegegner dem angefochtenen Entscheid zufolge nicht entgegenhalten lassen. Die individuellen persönlichen Umstände und Motive, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend gewesen seien, würden aus dem Dienstbarkeitsvertrag nicht hervorgehen und seien für die unbeteiligten Beschwerdegegner

auch nicht erkennbar. Sie hätten auf das Grundbuch und den Begründungsakt, der einen Bestandteil des Grundbuchs bilde (Art. 942 Abs. 2 ZGB), vertrauen dürfen. Der Umstand, dass die Beschwerdegegner die Art der Ausübung der Dienstbarkeit durch die Beklagte schon vor dem Erwerb des Grundstücks bemerkt und danach jahrelang geduldet hätten, vermöge daran aufgrund der Eindeutigkeit des Erwerbsgrundes nichts zu ändern. Die langjährige Ausübung könne auch diesfalls nicht zur Erweiterung der Dienstbarkeit durch Ersitzung führen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz eine lückenhafte bzw. willkürliche Feststellung des Sachverhalts und damit verbunden eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs bzw. eine mangelhafte Begründung vor. Die Vorinstanz ignoriere, dass die Beschwerdegegner gar nicht bzw. nicht substantiiert bestritten hätten, dass die Platzierung von Sitz- und Liegegelegenheiten, Gartentischen, Sonnenschutzeinrichtungen, Spielsachen, Grillgeräten etc. dem Zweck entspreche, welcher der Dienstbarkeit vernünftigerweise zugrunde zu legen sei. Die Feststellung der Vorinstanz, wonach es nicht notorisch sei, dass ein Garten, in welchem es erlaubt sei, Gemüse, Kräuter usw. anzupflanzen, auch als Erholungsraum diene, nehme in keiner Weise Bezug darauf, dass der gegenteilige Sachverhalt im vorliegenden Fall als erstellt zu gelten habe. Indem die Vorinstanz auch die Räumung der Holzterrasse verfügt habe, habe sie den Beschwerdegegnern mehr zugesprochen, als diese ursprünglich verlangt hätten. Im Übrigen stelle die Holzterrasse den Zugang zum Garten sicher, losgelöst davon, welche Funktionen dieser erfülle. Weiter steht für die Beschwerdeführerin fest, dass die Dienstbarkeitsfläche bereits seit 1988 stets in der heute zur Diskussion stehenden Weise mit den entsprechenden Mobiliem und der Holzterrasse als Zugang genutzt wurde, früher auch noch mit einem Sandkasten. Die Beschwerdegegner hätten diesen Zustand bereits beim Kauf im Oktober 2002 zur Kenntnis genommen. Sie hätten nicht gutgläubig auf das Grundbuch vertrauen dürfen, weil sie aufgrund der geschilderten Umstände damit hätten rechnen müssen, dass sich die Dienstbarkeit nicht auf das Recht zur Bepflanzung beschränken, sondern auch das Recht beinhalten würde, den Garten als Erholungsraum und Aufenthaltsort zu nutzen. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die Beschwerdegegner die erweiterte Nutzung des Gartens auch nach dem Erwerb des Grundstücks jahrelang geduldet hätten. Erstmals und einzig mit Schreiben vom 17. März 2011 hätten sie den Sitzplatz mit Grill beanstandet und dazu ausdrücklich festgehalten, dass dies solange geduldet werde, als es nicht zu Nachtruhestörungen oder weiteren Beeinträchtigungen ihrer Privatsphäre komme. Damit hätten die Beschwerdegegner den Eindruck erweckt, nicht auf ihrem Recht zu beharren. Dies gelte umso mehr, als der Zustand während achteinhalb Jahren andauert hatte. Aufgrund der Schriftlichkeit der Erklärung der Beschwerdegegner und der Klarheit des Schreibens vom 17. März 2011 sei sie, die Beschwerdeführerin, davon ausgegangen, dass die Beschwerdegegner auf ihr Recht verzichtet hätten. Das Obergericht habe sich in keiner Weise mit dem Schreiben vom 17. März 2011 und dem geltend gemachten widersprüchlichen und gegen Treu und Glauben verstossenden Verhalten der Beschwerdegegner auseinandergesetzt.

E. 4.2

Die Vorwürfe der Beschwerdeführerin gehen insoweit an der Sache vorbei, als sie darauf zielen, der Vorinstanz vorzuwerfen, den Sachverhalt lückenhaft und damit willkürlich festgestellt zu haben: Weder hat die Vorinstanz ignoriert, dass die Beschwerdeführerin den

Garten während vieler Jahre als Erholungsraum benutzt hatte, noch ist ihr entgangen, dass die Beschwerdegegner beim Erwerb des Grundstücks von dieser Nutzung Kenntnis hatten. Wenn die Vorinstanz daraus nicht die gleichen Schlüsse wie die Beschwerdeführerin zog, betrifft dies nicht eine vermeintlich willkürliche oder lückenhafte Feststellung des Sachverhalts, sondern Fragen der korrekten Handhabung des Dienstbarkeitsrechts. Dies gilt auch für den Vorwurf, der Räumungsbefehl gehe zu weit. Dieser auferlegt der Beschwerdeführerin eine Verpflichtung, den Garten zu räumen und ihn künftig nur zur Anpflanzung von Gemüse, Kräutern und niedrigen Sträuchern zu nutzen. Welche konkreten Gegenstände und Installationen damit zu entfernen sind, lässt sich dem Dispositiv des vorinstanzlichen Urteils nicht entnehmen. Entsprechend geht auch der Vorwurf ins Leere, die Vorinstanz würde von der Beschwerdeführerin die Entfernung von Dingen verlangen, die auch für die Nutzung des Gartens zwecks Anpflanzung von Gemüse, Kräutern und niedrigen Sträuchern benötigt würden. Sollten unter den Parteien diesbezügliche Meinungsverschiedenheiten auftreten, wäre darüber allenfalls in einem Erläuterungsverfahren (Art. 334 ZPO) oder im Rahmen der gerichtlichen Vollstreckung (Art. 335 ff. ZPO) zu befinden.

E. 5

In rechtlicher Hinsicht stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, dass die Beschwerdegegner die Räumung des Gartens verlangen, obwohl sie bei dessen Erwerb um die erweiterte Nutzung wussten, diese jahrelang duldeten und noch im Jahre 2011 erklärten, diese weiterhin zu dulden, sofern es zu keiner Störung der Nachtruhe käme. Wie die Beschwerdeführerin selbst einräumt, betreffen sämtliche dieser Vorwürfe die Frage nach der korrekten Handhabung des Dienstbarkeitsrechts bzw. die Frage eines möglichen Rechtsmissbrauchs (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Darum geht es im Rahmen der subsidiären Verfassungsbeschwerde aber gar nicht (E. 2). Um im hiesigen Verfahren Erfolg zu haben, müsste die Beschwerdeführerin vielmehr dartun, dass der Vorinstanz mit Bezug auf die Anwendung der zivilrechtlichen Vorgaben Willkür (Art. 9 BV) vorzuwerfen ist. Dies gelingt ihr nicht. Im Gegenteil steht fest, dass sich die Vorinstanz an die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Auslegung von Dienstbarkeiten (BGE 137 III 145 E. 3 S. 147 f., mit Hinweisen) gehalten hat. Demnach gibt Art. 738 ZGB für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit 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. Ausnahmsweise hat sich das Bundesgericht über diese Grundsätze hinweggesetzt und der so genannten natürlichen Publizität Vorrang vor der grundbuchlichen eingeräumt (vgl. BGE 137 III 145 E. 3.3.3 S. 149, 153 E. 4.2.3). Der Vorinstanz ist keine Willkür vorzuwerfen, wenn sie eine solche Ausnahmesituation im konkreten Fall verneinte. Ebenso wenig ist es willkürlich, wenn die Vorinstanz das Verhalten der Beschwerdegegner nicht so interpretierte, dass sie je damit einverstanden gewesen wären, dass die Beschwerdeführerin den Garten auch als Erholungsraum nutzen könnte. Daran ändert auch nichts, dass die Beschwerdegegner im Jahr 2011 in einem Schreiben an die Beschwerdeführerin erklärten, nichts gegen eine solche Nutzung zu haben, solange sie nicht in ihrer Nachtruhe oder Persönlichkeit beeinträchtigt würden. Die Vorinstanz konnte dieses Schreiben willkürfrei

dahingehend interpretieren, dass sie die Nutzung des Gartens als Erholungsraum weiterhin bloss auf Zusehen hin dulden würden, ohne Hand zu einer rechtsgeschäftlichen Ausweitung des Inhalts der Dienstbarkeit zu bieten. Allein dass dieses Schreiben auch anders hätte ausgelegt werden können, begründet keine Willkür.

E. 6

Die Beschwerdeführerin beantragt auch die Aufhebung des vorinstanzlichen Kostenentscheids. Der Beschwerdebegründung lässt sich nicht entnehmen, dass sie dieses Rechtsbegehren losgelöst vom Antrag stellt, ihre Anträge in der Sache gutzuheissen. Darauf ist deshalb nicht weiter einzugehen.

E. 7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdeführerin muss als unterliegende Partei für die Gerichtskosten aufkommen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegner sind für ihren Aufwand im Zusammenhang mit dem Entscheid in Sachen aufschiebender Wirkung zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 BGG). Nachdem der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt wurde, ist der Beschwerdeführerin für die Räumung des Gartens eine neue Frist anzusetzen.

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