

BGer 5C.16/2004 vom 2. März 2004

Bundesgericht, 2004-03-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.16_2004

FR: TF 5C.16/2004 du 2 mars 2004

IT: TF 5C.16/2004 del 2 marzo 2004

Regeste

Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vermögensrechtliche Zivilrechtsstreitigkeit im Sinne von Art. 46 OG. Der erforderliche Streitwert für das Berufungsverfahren ist gegeben. Die Berufung ist rechtzeitig erhoben worden (Art. 54 Abs. 1 i.V.m. Art. 34 Abs. 1 lit. c OG) und richtet sich gegen einen Endentscheid eines oberen kantonalen Gerichts, der nicht mehr durch ein ordentliches kantonales Rechtsmittel angefochten werden kann (Art. 48 Abs. 1 OG).

E. 2

Im Berufungsverfahren ist das Bundesgericht grundsätzlich an die Feststellungen der letzten kantonalen Instanz über tatsächliche Verhältnisse gebunden (Art. 63 Abs. 2 OG). Die Durchführung eines Beweisverfahrens steht dem Bundesgericht nicht zu. Soweit der Beklagte daher die Edition von Grundbuchauszügen beantragt, kann nicht auf die Berufung eingetreten werden.

E. 3

Strittig ist zunächst, ob der Betrieb einer Bar in den Stockwerkeinheiten des Beklagten mit der reglementarischen Zweckbestimmung des Wohn- und Geschäftshauses zu vereinbaren ist.

E. 3.1

Das Kantonsgericht hat zur Beurteilung dieser Frage insbesondere auf Ziff. 1.1 des Bereinigungsaktes und Ziff. 6 des Reglements abgestellt. Die beiden Bestimmungen lauten - soweit für das vorliegende Verfahren von Relevanz - wie folgt: Bereinigungsakt Ziff. 1.1 (Zweckbestimmung) "Das Gebäude X. _____ Center [...] gilt neu als Wohn- und Geschäftshaus. Die bis anhin zum Teil als Aparthotelzimmer genutzten Apartments fallen uneingeschränkt der Wohnungsnutzung zu. Die Nutzung der Ladenlokale im Erdgeschoss ist im bisherigen Rahmen weiterhin zulässig. Der bis dato zu Sonderrecht ausgeschiedene Hotelbetrieb [...] mit Frühstücksraum, Küche, Lager, Lingerie und zwei Toiletten darf vom heutigen Eigentümer und von seinen Rechtsnachfolgern zu Wohnzwecken und/oder als Büro-/Gewerberäumlichkeiten genutzt werden [...]." Reglement Ziff. 6 "Das Wohn- und Geschäftshaus "X. _____ Center" liegt in der Wohnzone W 4 [...], weshalb insbesondere das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auch der gewerblichen Nutzung zugänglich sind. Die sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befindlichen Geschäftsräume wie Ladenlokalitäten, Büros- und Gewerberäume haben Rücksicht auf die

sich in den übrigen Obergeschossen befindlichen Wohneinheiten zu nehmen. Im 1. Obergeschoss dürfen Wohnungen und Räume für Gewerbe- und Geschäftsbetriebe Verwendung finden, wobei für letztere die öffentlich-rechtlichen Ruhetagevorschriften und die Nachtruhe von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr einzuhalten sind. Diesen Gewerbe- und/oder Wohneinheiten ist es erlaubt, Verbindungen zu Ladengeschossen herzustellen [...]. Die Stockwerkeinheiten im 2. - 5. Obergeschoss dienen ausschliesslich Wohnzwecken. Sie dürfen indessen für die Ausübung stiller und freier Berufe wie Büros, Praxisräume für Ärzte, Zahnärzte und Rechtsanwälte etc. benutzt werden. Diese vorstehende Zweckbestimmung kann nur durch einstimmigen Beschluss abgeändert werden."

E. 3.2

Aus diesen Bestimmungen hat das Kantonsgericht abgeleitet, dass die Nutzung der Ladenlokale im Erdgeschoss nur im bisherigen Rahmen zulässig sei. Ein Restaurationsbetrieb mit Öffnungszeiten bis in die Abendstunden sei aktenkundig nie vorhanden gewesen, wohl aber ein Frühstücksraum für die Gäste des ehemaligen Aparthotels. Es fehle jeglicher Nachweis einer beabsichtigten extensiveren Nutzung sowohl der Einheiten im 1. Obergeschoss wie auch jener im Erdgeschoss. Die Ansicht, die für das Obergeschoss geltenden Ruhetage- und Nachtruhevorschriften würden nicht für die Ladenlokale im Erdgeschoss gelten, dürfe kaum zutreffen. Zwar könne eine Bar auch unter dem Begriff "Gewerbe" subsumiert werden. Jedoch sei das X. _____ Center als ruhiges Haus konzipiert. Es sei demnach unwahrscheinlich, dass die Stockwerkeigentümer in völligem Gegensatz zu ihrer Interessenslage und zur Zweckbestimmung des Gebäudes störende und immissionsträchtige Betriebe als zulässig erachten würden. Daher müsse der Betrieb einer bis in die frühen Morgenstunden geöffneten Bar mit lauter Musik als unzulässig bezeichnet werden.

E. 3.3

Der Beklagte bestreitet nicht, dass es grundsätzlich möglich ist, durch ein Reglement Nutzungsbeschränkungen für Stockwerkeigentum vorzusehen (BGE 111 II 330 E. 7 S. 339; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, N. 44 zu Art. 712a ZGB). Er macht jedoch geltend, die Eigentümer hätten mit dem Bereinigungsakt von 1997 einer extensiveren Nutzung des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses zugestimmt.

E. 3.4

Diese Behauptung trifft in Bezug auf das Erdgeschoss offensichtlich nicht zu, wird doch im Bereinigungsakt ausdrücklich festgehalten, die Nutzung der Ladenlokale sei "im bisherigen Rahmen" zulässig. Eine extensivere Nutzung wird dadurch gerade ausgeschlossen. Es ist zudem unbestritten, dass bis zur Eröffnung der Bar in den erdgeschossigen Stockwerkeinheiten des Beklagten lediglich ein Laden betrieben wurde. Unzutreffend ist ebenfalls die Behauptung, im 1. Obergeschoss sei bereits ein Restaurationsbetrieb vorhanden gewesen. Das Kantonsgericht hat in für das Bundesgericht verbindlicher Weise (Art. 63 Abs. 2 OG) festgehalten, dass sich dort einzig ein Frühstücksraum für die Gäste des Aparthotels befunden habe. Eine gewisse Nutzungsänderung hat hingegen bezüglich des 1. Obergeschosses, welches früher dem Hotelbetrieb diente, stattgefunden, indem auch eine (andere) gewerbliche Nutzung für zulässig erklärt wurde. Daraus kann der Beklagte jedoch für die Stockwerkeinheiten im Erdgeschoss nichts zu seinen Gunsten ableiten, zumal den Geschäfts- und Gewerbebetrieben im 1. Obergeschoss ausdrücklich vorgeschrieben wurde, die Ruhetagsvorschriften und die Nachtruhe einzuhalten. Diese Vorschriften hält der

Barbetrieb des Beklagten, welcher bis in die Morgenstunden geöffnet hat, offensichtlich nicht ein.

E. 3.5

Unbehelflich ist der Hinweis des Beklagten, das Gebäude befinde sich in einer Kernzone und nicht an einer ruhigen Wohnlage. Das Kantonsgericht hat einzig darauf abgestellt, dass es sich um ein ruhiges Haus handle, welches überwiegend dem ruhigen Wohnen vorbehalten sei. Diese Ansicht der Vorinstanz wird auch durch das Reglement untermauert, wo festgehalten wird, die Geschäfte im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss hätten Rücksicht auf die Wohneinheiten zu nehmen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Kantonsgericht kein Bundesrecht verletzt hat mit der Schlussfolgerung, der Betrieb einer Bar im Erdgeschoss des Gebäudes sei mit der Zweckbestimmung des Stockwerkeigentums unvereinbar.

E. 4

Bei diesem Ergebnis kann - wie es bereits das Kantonsgericht getan hat - die Frage offen gelassen werden, ob die vom Barbetrieb des Beklagten ausgehenden Lärmimmissionen als übermässig im Sinne von Art. 684 ZGB zu qualifizieren sind. Ohnehin rügt der Beklagte in diesem Punkt nur die Sachverhaltsfeststellungen des Kantonsgerichts, indem er vorbringt, der Lärm stamme nicht nur von den Gästen seiner Bar, sondern auch von anderen Personen. Darauf kann nicht eingetreten werden (Art. 63 Abs. 2 OG).

E. 5

Schliesslich widersetzt sich der Beklagte der Rückbauverpflichtung bezüglich der Zu- und Abluftrohre bzw. des Lüftungskastens. Er bestreitet nicht, dass diese Installationen die gemeinsame Aussenfassade beschlagen, macht jedoch geltend, dadurch würde keine Beeinträchtigung der äusseren Gestalt und des Aussehens des Gebäudes entstehen. Der Mauerdurchbruch habe zu keinem Schaden geführt, so dass von einer gewöhnlichen Verwaltungshandlung auszugehen sei. Gewöhnliche Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647a i.V.m. 712g Abs. 1 ZGB sind Massnahmen von untergeordneter Bedeutung, wie beispielsweise kleinere Reparaturen; bauliche Massnahmen fallen in der Regel nicht darunter (Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, N. 7 zu Art. 647a ZGB). Der vorliegende Einbau einer Lüftung mit dem damit verbundenen Mauerdurchbruch stellt keine solche dar, zumal der Umbau von der Zweckbestimmung des Gebäudes nicht gedeckt ist. Im Übrigen kann in diesem Punkt auf die überzeugenden Erwägungen des Kantonsgerichts verwiesen werden, welches insbesondere unter Heranziehung verschiedener Bestimmungen des Reglements einlässlich dargelegt hat, weshalb der vom Beklagten vorgenommene Ausbau einen rechtswidrigen Eingriff in gemeinsame Bauteile darstellt (Art. 36a Abs. 3 OG).

E. 6

Damit ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beklagte kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Er schuldet dem Kläger allerdings keine Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren, da keine Berufungsantwort eingeholt wurde.