

BGer 5C.212/2000 vom 2. April 2001

Bundesgericht, 2001-04-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.212_2000

FR: TF 5C.212/2000 du 2 avril 2001

IT: TF 5C.212/2000 del 2 aprile 2001

Regeste

Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Der Kläger beansprucht hinsichtlich der ehemaligen Brandmauer, die nunmehr die östliche Abschlussmauer seines Hauses bildet, für einen Teil der Mauer und den Dachvorsprung die Einräumung eines Überbaurechtes zulasten des beklagteschen Grundstückes; ferner das Durchleitungsrecht für eine Sickerleitung und das Zutrittsrecht für Unterhaltsarbeiten. Die Verweigerung des beantragten Überbaurechtes könnte nach Auffassung des Klägers den Abbruch und die Zurückversetzung der Mauer zur Folge haben. Damit verbundene Baukosten und eine dadurch verursachte Verkleinerung des Gebäudes übersteigen den erforderlichen Streitwert von Fr. 8'000.-- (Art. 46 OG) ohne weiteres; der Zulässigkeit der Berufung steht demzufolge nichts entgegen.

E. 2

a) Das Obergericht erwog im Wesentlichen, hinsichtlich der auf der Parzellengrenze stehenden Brandmauer sei Miteigentum zu vermuten. Für den Abbruch ihres Gebäudes hätten die Beklagten nicht der Zustimmung des Klägers bedurft, sei doch dadurch - jedenfalls bei sorgfältiger Ausführung - nicht in dessen Eigentum eingegriffen worden. Es könne demnach nicht die klägerische Zustimmung zur Veränderung des bestehenden Zustandes als Gegenleistung gelten. Die Brandmauer sei zwar höchstwahrscheinlich sanierungsbedürftig gewesen und die Beklagten verpflichtet, diese Schäden beheben zu lassen und für den Schutz der Brandmauer und damit des klägerischen Gebäudes vor Witterungseinflüssen zu sorgen; sie hätten aber keine weiteren Pflichten gehabt, weder gesetzliche noch vertragliche, noch sittliche. Auch sonst sei keine Gegenleistung des Klägers ersichtlich. Soweit daher die Beklagten über das Notwendige hinaus Leistungen - namentlich die Einräumung von Dienstbarkeiten - versprochen hätten, handle es sich um eine Schenkung. Schenkungsversprechen über dingliche Rechte an Grundstücken müssten öffentlich beurkundet werden (Art. 243 Abs. 2 OR), weshalb die schriftliche Vereinbarung vom 17. Januar 1990 nicht verbindlich sei. Im Weiteren verwarf die Vorinstanz die der Formungültigkeit entgegengesetzte Einrede des Rechtsmissbrauchs sowie einen vom Kläger in analoger Anwendung von Art. 674 ZGB geltend gemachten realobligatorischen Anspruch auf Einräumung der verlangten Dienstbarkeiten. b) Der Kläger rügt, die Vorinstanz sei nicht auf sein Argument eingegangen, es fehle an der für die Annahme einer Schenkung notwendigen subjektiven Voraussetzung des animus donandi. Allein aus dem Vorliegen der Unentgeltlichkeit dürfe nicht auf den animus donandi geschlossen werden. Im Übrigen habe durchaus Anlass zur Einräumung der umstrittenen Rechte bestanden. Seine Gegenleistung habe in der Zustimmung zum Abbruch und zur Neugestaltung des

Nachbargebäudes bestanden. Durch den Abbruch des Hauses der Beklagten sei die alte Brandmauer entblösst und der Witterung ausgesetzt worden, womit sich nicht nur einschneidende Änderungen in der Ästhetik, sondern auch der Isolations- und sonstigen Schutzverhältnisse ergeben hätten. Da eine Änderung der Zweckbestimmung eines im Miteigentum stehenden Objekts - hier der Brandmauer - nur mit Zustimmung aller Miteigentümer möglich sei, verletze es Bundesrecht, wenn die Vorinstanz annehme, die Beklagten hätten ihr Haus ohne Zustimmung des Klägers abreißen dürfen. Durch dessen Zustimmung sei ihnen die Möglichkeit eröffnet worden, ohne weitere Umtriebe und rechtliche Auseinandersetzungen ihr Hausprojekt zu realisieren. Ob der Kläger daraus gegenüber der bisherigen Situation einen Vorteil gezogen habe, sei unerheblich.

E. 3

a) Brandmauern als auf der Grenze stehende Vorrichtungen, die sowohl der Abgrenzung der Grundstücke dienen wie auch beiden Parteien zum Vorteil gereichen, stehen im Miteigentum, wobei sich dieses nicht auf den Boden, sondern auf die Vorrichtung bzw. die Brandmauer erstreckt (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 3. Aufl., Bern 1974, N. 4 und 10 zu Art. 670 ZGB). Nach Ansicht des Klägers hatte er aufgrund seiner Stellung als Miteigentümer der Brandmauer ein Recht, die Zustimmung zum Abbruch des Hauses der Beklagten zu verweigern, so dass deren Erteilung ein Entgegenkommen darstelle. Dabei beruft er sich auf Art. 648 Abs. 2 ZGB, wonach die Veränderung der Zweckbestimmung einer im Miteigentum stehenden Sache der Übereinstimmung aller Miteigentümer bedarf, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben. Die Vorinstanz verwirft diese Auffassung mit der Begründung, dass bei sorgfältiger Durchführung des Abbruchs des beklaglichen Gebäudes kein Eingriff in das Grundeigentum des Klägers erfolgt sei. Die einzigen Pflichten der Beklagten hätten darin bestanden, Schäden an der ehemaligen Brandmauer zu beheben sowie deren Schutz und damit der nunmehrigen klägerischen Gebäudefassade zu gewährleisten. Alle darüber hinaus gehenden Leistungen der Beklagten seien deshalb in Ermangelung einer Gegenleistung als Schenkung zu betrachten. b) Die Frage, ob der durch den Abbruch des Gebäudes der Beklagten bedingte Funktionswandel der Brandmauer von einer Innen- zu einer Aussenmauer eine zustimmungsbedürftige Zweckänderung im Sinne von Art. 648 Abs. 2 ZGB darstellt (verneinend wie die Vorinstanz auch Obergericht Zürich, in: ZR 36/1937 S. 270 f.; Meier-Hayoz, Berner Kommentar,

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Berufung gutzuheissen und das angefochtene Urteil aufzuheben. Ziff. 6 der Vereinbarung vom 17. Januar 1990 spricht von einem "Grenzbaurecht", derweil das Bezirksgericht im Wege normativer Auslegung offenbar auf ein Überbaurecht erkannt hat. Das Obergericht hat sich weder dazu noch überhaupt zu den einzelnen Klagebegehren geäußert. Die Sache ist daher zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 64 Abs. 1 OG). Der Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens rechtfertigt es, die entsprechenden Kosten den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG). Sie haben zudem dem Kläger eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 159 Abs. 2 und 5 OG).