

BGer 5C.269/2001 vom 6. März 2002

Bundesgericht, 2002-03-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.269_2001

FR: TF 5C.269/2001 du 6 mars 2002

IT: TF 5C.269/2001 del 6 marzo 2002

Erwägungen

E. 1

a) Der von der kantonalen Instanz festgestellte Tatbestand wurde auf Grund des Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrages (KB 4) in nebensächlichen Punkten vervollständigt (Art. 64 Abs. 2 OG).

b) Die Beklagten führen aus, einen ganz erheblichen Teil ihres Umsatzes auf der Terrasse der Kegelbahn zu erzielen.

Das Bezirksgericht und implizit auch das Obergericht haben auf die angenommene Wertverminderung des Grundstückes abgestellt und sind von einem Streitwert von Fr. 75'000.-- ausgegangen. Der für die Berufungsfähigkeit vermögensrechtlicher Zivilstreitigkeiten erforderliche Streitwert (Art. 46 OG) wird offensichtlich überstiegen und die übrigen Berufungsvoraussetzungen (Art. 48 OG) sind ebenfalls gegeben.

Auf die Berufung ist einzutreten.

E. 2

Nach Auffassung der Beklagten sind Wortlaut und Bedeutung des Grundbucheintrages klar und deutlich. Es handle sich um das Recht, an die Grenze zu bauen. Auf den Begründungsakt dürfe folglich nicht abgestellt werden oder jedenfalls nur für Lage und Ausmass der Baute. Wegen des klaren Wortlautes ("Grenzbaurecht") hätten sie auch keine Veranlassung gehabt, die Grundbuchbelege nach einem Wirteverbot abzusuchen. Bei diesem gehe es nicht um eine funktionelle Beschränkung der Dienstbarkeit, sondern um eine damit verbundene nebensächliche Unterlassungspflicht, die der Eintragung in das Grundbuch bedürfe, um gegenüber Dritten wirksam zu werden. Die Kläger stellen sich demgegenüber auf den Standpunkt, der Grundbucheintrag sei keineswegs klar und deutlich. Aus ihm sei nicht ersichtlich, wo genau an die Grenze gebaut werden dürfe, in welcher Dimension und zu welchem Zweck. Folglich müsse auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden und die Beklagten könnten sich nicht auf ihren guten Glauben berufen. Im Übrigen gehe es nicht darum, dass deren Grundstück mit einem Wirteverbot belastet sei, vielmehr gehe es um ein Grenzbaurecht, das im Dienstbarkeitsvertrag inhaltlich näher umschrieben sei. Zu dieser Umschreibung gehöre nicht nur die bauliche Beschaffenheit, sondern auch die Nutzungsart der Grenzbaute.

E. 3

a) Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Im Rahmen des Eintrages kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung schliesst der

klare Wortlaut des Grundbucheintrages ein Vorgehen gemäss Art. 738 Abs. 2 ZGB aus (letztmals BGE 123 III 461 E. 2b S. 464). Ist der Wortlaut hingegen unklar, ist auf den Begründungsakt zurückzugreifen, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuches bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB).

In der Praxis kommt es durchaus vor, dass der Grundbucheintrag die Dienstbarkeit näher beschreibt (vgl.

Beispiele in: BGE 123 III 462 ; 113 II 507 ; 86 II 245). Eine präzise Beschreibung ist indes selten, weil die Dienstbarkeit bei der Eintragung im Hauptbuchblatt nach den Vorgaben in der Grundbuchverordnung nur mit einem Stichwort bezeichnet wird (vgl. Art. 35 Abs. 2 lit. c GBV), das der Grundbuchverwalter festlegt (Art. 35 Abs. 3 GBV). Aus diesem Grund erscheinen funktionelle Beschränkungen einer Dienstbarkeit nur ausnahmsweise im Wortlaut des Grundbuches. Enthält der Grundbucheintrag lediglich ein Stichwort wie z.B.

Quellen-, Weg- oder eben Grenzbaurecht, ist er in der Regel zu rudimentär, als dass sich Rechte und Pflichten aus ihm deutlich ergeben (Liver, Zürcher Kommentar, N. 31 und 32 zu Art. 738 ZGB ; Petitpierre, Basler Kommentar, N. 3 zu Art. 738 ZGB).

b) Im vorliegenden Fall enthält das Interimsregister nur das Stichwort "Grenzbaurecht". Für die Bestimmung des Umfangs der Dienstbarkeit muss deshalb auf den Dienstbarkeitsvertrag zurückgegriffen werden, denn erst dieser gibt den nötigen Aufschluss über die Lage, das Ausmass und die Funktion der Grenzbaute. Der Vertragstext beantwortet all diese Fragen schlüssig: Für die Lage und das Ausmass der Baute wird auf die zum Vertragsbestandteil erklärten Pläne verwiesen und die zulässige Nutzung ist detailliert beschrieben.

Nach Auffassung der Beklagten bedeutet die Klausel, wonach auf der Terrasse der Kegelbahn nicht gewirtet werden darf, ein Wirteverbot, das ins Grundbuch hätte eingetragen werden müssen. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden:

Ein Wirteverbot im Rechtssinn stellt eine Gewerbebeschränkung dar, die selbstständig als Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werden kann (vgl. Liver, a.a.O., N. 193 zu Art. 730 ZGB). Als Dienstbarkeit lastet sie auf dem Grundstück als solchem mit der Folge, dass Wirten auf der betreffenden Parzelle ausgeschlossen oder im vereinbarten Umfang eingeschränkt ist. Demgegenüber geht es im vorliegenden Fall darum, dass auf der Terrasse des Kegelbahngebäudes, das auf Grund der Grenzdienstbarkeit errichtet worden ist, nicht gewirtet werden darf. Sollte die Grenzbaute einmal nicht mehr bestehen, wären die Beklagten im Unterschied zum eigentlichen Wirteverbot unter Vorbehalt der nachbarrechtlichen Bestimmungen frei, auf dem entsprechenden Teil ihrer Parzelle zu wirten. Der direkte Zusammenhang zwischen dem Verbot und der Grenzbaute zeigt sich weiter in folgender Hinsicht: Wie das Verbot, auf dem Kegelbahngebäude zu wirten, zeigt, sind die Parteien stillschweigend davon ausgegangen, dass in der Kegelbahn das Wirten erlaubt ist. Sie wollten jedoch die Konsumationsmöglichkeit auf das Innere der Grenzbaute beschränkt wissen. Vor diesem Hintergrund steht die Präzisierung bzw. Einschränkung des sich aus dem Grenzbaurecht für ein Kegelbahngebäude selbstredend ergebenden Bewirtungsrechts auf die fragliche Lokalität in unmittelbarem funktionellem Zusammenhang mit der Einräumung der Dienstbarkeit.

Der Dienstbarkeitsvertrag enthält ausführliche Bestimmungen und legt im Anschluss an diese fest, das Rechtsverhältnis erhalte die Form einer Grunddienstbarkeit und sei im

Grundbuch als "Grenzdienstbarkeit" einzutragen. Dies zeigt klar, dass die Parteien nicht eine nebensächliche Unterlassungspflicht zur eingeräumten Dienstbarkeit stipulieren, sondern deren Umfang festlegen wollten, und dass sie deshalb sämtliche Modalitäten als funktionelle Beschränkung der Grenzdienstbarkeit angesehen haben.

E. 4

Die weiteren Vorbringen der Beklagten sind unbegründet.

a) Ein völlig anderer Sachverhalt lag BGE 124 III 289 zu Grunde, auf den die Beklagten verweisen. Dort errichteten die Parteien ein Zu- und Vorfahrtsrecht als Dienstbarkeit und vereinbarten zusätzlich, dass der Käufer des abparzellierten Grundstücks eine Zufahrtsstrasse errichte und der Eigentümer der Restparzelle nach deren Überbauung für die Benützung der Strasse eine Einkaufssumme zu entrichten habe.

Diese nicht in direktem Zusammenhang mit der Dienstbarkeit stehende positive Leistungspflicht wurde im Grundbuch nicht eingetragen. Im Unterschied zur vorliegend nur mit "Grenzbaurecht" bezeichneten Dienstbarkeit war in jenem Fall auch unumstritten, dass sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben. Unter diesen Umständen durfte sich der gutgläubige Erwerber der Restparzelle auf den Wortlaut des Grundbuches verlassen und er musste sich die nicht überbundene, lediglich im Erwerbsakt festgehaltene Pflicht zur Leistung einer Einkaufssumme nicht entgegenhalten lassen.

b) Die Beklagten machen ferner geltend, selbst bei Kenntnis des Errichtungsaktes hätten sie nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, das Wirteverbot habe mangels Eintragung nur obligatorische Wirkung zwischen den damaligen Vertragsparteien entfaltet. Ihrer Argumentation kann nicht gefolgt werden: Die vertraglichen Bestimmungen über Inhalt und Umfang - sofern auf sie zurückzugreifen ist - wirken gegenüber jedermann, weil sie Dienstbarkeitscharakter haben und daher Rechte und Pflichten dinglicher Art begründen.

Dieser in Art. 779b ZGB für das Baurecht ausdrücklich festgehaltene Grundsatz gilt für alle Dienstbarkeiten (Steinauer, Les droits réels, Band III, 2. Auflage, 1996, N. 2536; Isler, Basler Kommentar, N. 2 zu Art. 779b ZGB). Bei der Auslegung des Erwerbstitels ist für Dritte das Vertrauensprinzip massgeblich (BGE 108 II 542 E. 2 S. 546; Liver, a.a.O., N. 94 zu Art. 738 ZGB). Ein Wirteverbot, das lediglich zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien hätte Wirkung entfalten sollen, macht bei objektivierter Betrachtungsweise keinen Sinn, wäre doch die eine Partei schutzlos gewesen, wenn die andere ihr Grundstück kurze Zeit nach Errichtung der Dienstbarkeit verkauft hätte. Einen solchen Sinn durften die Beklagten als aufmerksame, sachlich denkende Menschen dem Dienstbarkeitsvertrag nicht beilegen.

c) An der Sache vorbei geht das Vorbringen, eine nebensächliche Unterlassungspflicht widerspreche Art. 730 Abs. 2 ZGB und verletze den Grundsatz der Typenfixierung.

Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, geht es vorliegend nicht um eine Nebenpflicht, sondern um eine funktionelle Inhaltsbeschränkung der Dienstbarkeit.

d) Die Beklagten verweisen schliesslich auf eine angeblich langfristig, unangefochten und gutgläubig erfolgte Ausübung der Berechtigung. Darauf kann mangels kantonaler Sachverhaltsfeststellungen nicht eingetreten werden (Art. 55 Abs. 1 lit. c und Art. 63 Abs. 2 OG).

E. 5

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Berufung abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 7 sowie Art. 159 Abs. 2 und 5 OG).

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