

BGer 5P.124/2006 vom 2. August 2006

Bundesgericht, 2006-08-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5P.124_2006

FR: TF 5P.124/2006 du 2 août 2006

IT: TF 5P.124/2006 del 2 agosto 2006

Regeste

Art. 9 BV (Bauhöhenbeschränkung) | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Das Kantonsgericht hat angenommen, mit der Vereinbarung der Parteien vom 6. Juli 1988 sei unstrittig ein Vertrag zustande gekommen. Uneinigkeit bestehe hinsichtlich des Vertragsinhaltes bzw. der Frage, worauf sich die übereinstimmenden Willenserklärungen erstreckten. Der Sohn der Einsprecherin als deren Vertreter habe am 25. April 1988 Einsprache gegen den GÜP 1988 erhoben, am 25. Mai 1988 mit dem Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin in Anwesenheit eines Vertreters des städtischen Bauamtes Vergleichsgespräche geführt und am 30. Mai 1988 die Ergebnisse in einem Schreiben an den Stadtrat zusammengefasst und dabei ausgeführt, vor einem Rückzug der Einsprache müsse "eine rechtsverbindliche und dauerhafte gegenseitige Form der Absicherung (Grundbucheintrag) noch bestimmt werden". Angesichts dieser Äusserung sei nicht auszuschliessen, dass der Einsprecherin die Sicherung der Rechte in Form eines Dienstbarkeitsvertrags vorgeschwebt habe. Es sei deshalb namentlich die Frage zu beantworten, ob die Willenserklärungen der Parteien auf Grund der gesamten Umstände und unter korrekt denkenden und handelnden Menschen dahin zu verstehen seien, dass die Beschwerdegegnerin damit dem jeweiligen Grundeigentümer der Parzelle Nr. b. _____ auf Dauer versprochen habe, nicht höher als 599.50 m.ü.M. zu bauen (E. 3c S. 15 f. des angefochtenen Urteils). Das Kantonsgericht hat die Vereinbarung vom 6. Juli 1988 nach Massgabe des "korrekt denkenden und handelnden Menschen" und damit objektiviert ausgelegt. Diese Auslegung kann das Bundesgericht als Rechtsfrage auf Berufung hin frei überprüfen (BGE 131 III 467 E. 1.1 S. 469 f.). Vorrangiges Auslegungsmittel ist dabei der Wortlaut, ergänzend dürfen aber die Begleitumstände des Vertragsschlusses oder die Interessenlage der Parteien in jenem Zeitpunkt berücksichtigt werden (BGE 131 III 377 E. 4.2.1 S. 382 und 606 E. 4.2 S. 611 f.). Im Rahmen der objektivierten Auslegung betreffen Tatfragen und sind - von Ausnahmen abgesehen (Art. 63 Abs. 2 und Art. 64 OG) - der bundesgerichtlichen Überprüfung im Berufungsverfahren entzogen die Feststellungen darüber, was im Einzelnen Inhalt der Willenserklärungen ist und welches die Umstände des Vertragsschlusses sind (BGE 131 III 586 E. 4.2.3.1 S. 592; 132 III 268 E. 2.3.2 S. 275) oder was die Parteien dachten, wussten und wollten (BGE 132 III 24 E. 4 S. 28). Auf die dagegen gerichteten Rügen der Beschwerdeführer ist deshalb vor Erledigung der Berufung einzugehen (Art. 57 Abs. 5 OG).

E. 2

Willkür und eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs erblicken die Beschwerdeführer vorab in den kantonsgerichtlichen Feststellungen, dass Äusserungen der

Beschwerdegegnerin im Vorfeld des Abschlusses der Vereinbarung vom 6. Juli 1988 fehlten, dass insbesondere nicht bewiesen sei, ob und inwiefern die Beschwerdegegnerin Kenntnis des Schreibens der Einsprecherin vom 30. Mai 1988 erhalten habe, und dass die Beschwerdeführer auch nicht anderweitig dargetan hätten, die Beschwerdegegnerin sei sich bewusst gewesen, die Einsprecherin habe am 6. Juli 1988 eine Bauhöhenbeschränkung im Sinne einer dauernden privatrechtlichen Grundeigentumsbeschränkung vereinbaren wollen (E. 3c/ee S. 20 f. des angefochtenen Urteils und Ziff. 2-3 S. 6 ff. der Beschwerdeschrift). Inwiefern das Kantonsgericht ihnen das rechtliche Gehör verweigert haben könnte, begründen die Beschwerdeführer nicht näher (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Offenbar geht es um eine unrichtige Verteilung der Beweislast, die für den ganzen Bereich des Bundeszivilrechts durch Art. 8 ZGB geregelt ist und deshalb mit Berufung gerügt werden kann (BGE 114 II 289 E. 2a S. 290). Die staatsrechtliche Beschwerde ist insoweit unzulässig (Art. 84 Abs. 2 OG ; BGE 108 Ia 293 E. 4c S. 294). Zulässig sind die Willkürrügen gegen das kantonsgerichtliche Beweisergebnis, die tatsächliche Kenntnis der Beschwerdegegnerin über die Absichten der Einsprecherin sei nicht erstellt. Es handelt sich dabei um eine für das Berufungsverfahren verbindlich beantwortete Tatfrage (vgl. BGE 126 III 189 E. 2a Abs. 3 S. 191; 125 III 78 E. 3a S. 79; 123 III 246 E. 4b S. 252). Wie im Urteil über die gleichzeitig eingereichte Berufung der Beschwerdeführer darzulegen sein wird (E. 3 dortselbst), ist für die rechtliche Beurteilung nicht erheblich, ob die Beschwerdegegnerin die Absichten der Einsprecherin tatsächlich gekannt hat. Bei diesem Ergebnis kann dahingestellt bleiben, ob das angefochtene Beweisergebnis willkürfrei zustande gekommen ist. An der Beantwortung dieser Frage besteht kein schutzwürdiges Interesse, liefe sie doch auf einen blossen Streit über Entscheidungsgründe hinaus, die für sich allein keine Beschwer bedeuten. Auf die darauf bezogenen Willkürrügen ist nicht einzutreten (vgl. BGE 111 II 398 E. 2b S. 399 ; 132 I 68 E. 4.3.7 S. 81).

E. 3

Die Beschwerdeführer rügen ferner als willkürlich, dass das Kantonsgericht die Einsprache vom 25. April 1988 zwar erwähne und deren Inhalt wiedergebe, in der Auslegung des Vertrags aber nicht berücksichtige (Ziff. 3 S. 8 f.). Sie behaupten Willkür in den kantonsgerichtlichen Feststellungen zu den Fragen, worin die vereinbarungsgemässe Leistung der Beschwerdegegnerin bestehe, worauf die Vereinbarung abziele und inwiefern die Vereinbarung eine Gesamtregelung der Rechtsbeziehungen zwischen der Einsprecherin und der Beschwerdegegnerin beinhalte (Ziff. 4 S. 9 f. der Beschwerdeschrift). Die Einwände betreffen allesamt die berufungsfähige Rechtsfrage (vgl. E. 1 hiervor). Auf die staatsrechtliche Beschwerde kann auch diesbezüglich nicht eingetreten werden (Art. 84 Abs. 2 OG).

E. 4

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG). Die Gerichtsgebühr richtet sich vorab nach dem Streitwert (Art. 153a OG). Die kantonalen Gerichte haben den Streitwert auf Fr. 300'000.-- festgesetzt und sind davon ausgegangen, bei Gutheissung der Klage würde eine Fläche von 600 m² zum Preis von Fr. 500.-- pro m² der Nutzung verloren gehen. Die Beschwerdeführer wenden ein, auszugehen sei bei Dienstbarkeiten vorweg vom Interesse der Kläger. Sie beantragen dem Bundesgericht eine angemessene Korrektur und Herabsetzung des Streitwertes (Ziff. 5 S. 3 der Beschwerdeschrift). Ihre Aussage lässt sich mit den zitierten Autoren belegen, die in der dazugehörigen Anmerkung hervorheben, alternativ sei auch das Interesse des Gegners zu

berücksichtigen (Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, S. 84 bei und in Anm. 29). Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen dem streitigen Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit und der hier vorliegenden Streitigkeit über den Bestand einer Dienstbarkeit. Letzternfalls gilt der Wert, der die Dienstbarkeit für den Berechtigten oder das berechnete Grundstück hat, als Streitwert, es sei denn, der Wertverlust des belasteten Grundstücks sei grösser (Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire la loi fédérale d'organisation judiciaire, I, Bern 1990, N. 9.5 zu Art. 36 OG, S. 284 mit Hinweisen; seither: BGE 132 III 6 E. 1.2, nicht veröffentlicht). Dass ihre Wertsteigerung grösser sei als der Wertverlust für die Beschwerdegegnerin, behaupten die Beschwerdeführer nicht. Die ihrerseits eingewendete Tatsache, dass die Bruttogeschossfläche der zulässigen Gebäude gemäss dem GÜP 2002 kleiner sei als gemäss dem GÜP 1988, war den kantonalen Gerichten bei der Berechnung des Wertverlusts bekannt. Das Bundesgericht hat unter diesen Umständen keinen Anlass, für das Beschwerdeverfahren von einem tieferen Streitwert auszugehen, bei der Festsetzung der Gebühr aber den Aufwand zu berücksichtigen, der bei einem formellen Nichteintretensentscheid geringer ist als im Falle einer Abweisung nach materieller Prüfung der erhobenen Rügen.

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