

GR_GERICHTE PZ 2004 162 vom 18. Januar 2005

GR Gerichte, 2005-01-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PZ_2004_162

FR: GR_GERICHTE PZ 2004 162 du 18 janvier 2005

IT: GR_GERICHTE PZ 2004 162 del 18 gennaio 2005

Regeste

privatrechtliche Baueinsprachen | Amtsbefehl/Amtsverbot (ZPO 152/154)

Volltext

Kantonsgericht von Graubünden Tribunale cantonale dei Grigioni Dretgira chantunala dal Grischun _____

Ref.: Chur, 18. Januar 2005 Schriftlich

mitgeteilt am: PZ 04 162 Verfügung Kantonsgerichtspräsidium Vorsitz Präsident Brunner Aktuar ad hoc Elvedi _____ In der Beschwerde der Z., Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. et oec. Pius Fryberg, Postfach 731, Vazerolgasse 2, 7002 Chur, gegen die Verfügungen des Kreispräsidenten D. vom 18. November 2004, mitgeteilt am 18. November 2004, in Sachen G., Gesuchsteller und Beschwerdegegner, H., Gesuchsteller und Beschwerdegegner, I., Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, J., Gesuchsteller und Beschwerdegegner, E., Gesuchsteller und Beschwerdegegner, X., Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Christoph Suenderhauf, Postfach, Gäuggelistrasse 29, 7001 Chur, K., Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, L., Gesuchsteller und Beschwerdegegner, M., Gesuchsteller und Beschwerdegegner, gegen Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin, betreffend Befehlsverfahren (Baueinsprachen),

2 hat sich ergeben: A. Im Nachtrag vom 06. Februar 1973 zur öffentlichen Urkunde über die Begründung von Stockwerkeigentum im Hotel A. vom 28. Februar 1970 räumte B., Hotelier und damaliger Eigentümer der dem Hotel gehörenden Stockwerkeinheiten, den übrigen Stockwerkeigentümern ein unentgeltliches Benützungsrecht u.a. am Hallenbad im 8. Obergeschoss sowie am Kinderspielzimmer im Erdgeschoss ein. Dieses Nutzungsrecht wurde nicht als Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen, sondern lediglich ins Nutzungs- und Verwaltungsreglement vom 07. Oktober 1970, welches im Grundbuch angemerkt wurde, für alle Stockwerkeigentümer verbindlich aufgenommen. B. Am 28. Juli 2004 reichte die jetzige Eigentümerin des Hallenbades und des Kinderspielzimmers, die Z., bei der Baukommission C. Gesuche um die Erteilung der Baubewilligungen für die teilweise bereits vorgenommenen Zweckänderungen des Hallenbades in einen Raum für die Spielgruppe C. und des Kinderspielzimmers in Wohnraum ein. Dagegen erhoben sämtliche Beschwerdegegner privatrechtliche Baueinsprachen beim Kreispräsidenten D. u.a. mit dem Rechtsbegehren, es seien die Baugesuche abzuweisen. Mit den Entscheiden vom 18. November 2004 wurden die Baueinsprachen gutgeheissen. Der Z. wurde die Zweckänderung am Kinderspielzimmer sowie die Zweckänderung am Hallenbad nicht bewilligt. Auf weitere Anträge wurde nicht eingetreten. C. Gegen diese Entscheide erhob die Z. am 29. November 2004 Beschwerde beim Kantonsgerichtspräsidenten mit dem Rechtsbegehren, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben und die Baueinsprachen

vollumfänglich abzuweisen. D. Auf die Begründung der Beschwerde, die Ausführungen der Beschwerdegegner sowie auf die Stellungnahme des Kreispräsidenten D. wird, soweit erforderlich, nachstehend eingegangen.

3 Das Kantonsgerichtspräsidium zieht in Erwägung : 1. Nach Art. 94 Abs. 1 EGzZGB ist die Verletzung von zivilrechtlichen Bauvorschriften durch Baueinsprache innert 20 Tagen seit der Bauausschreibung beim Kreispräsidenten geltend zu machen. Die Einsprache wird dabei nach den Vorschriften des Befehlsverfahrens behandelt (Art. 94 Abs. 2 EGzZGB in Verbindung mit Art. 146 Abs. 1 Ziff. 4 ZPO). Ein nach Art. 146 Abs. 1 Ziff. 4 ZPO ergangener Entscheid kann gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO innert 10 Tagen seit Mitteilung mit Beschwerde an den Kantonsgerichtspräsidenten weitergezogen werden. Die Z. hat ihre Beschwerde frist- und formgerecht eingereicht. Darauf ist einzutreten. 2. Am 20. September 2004 wurde die Zweckänderung des Kinderspielzimmers in Wohnraum von der Baukommission C. nachträglich bewilligt. Diese Bewilligung erfolgte im öffentlich-rechtlichen Verfahren, in welchem die Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften geprüft wurde. Im privatrechtlichen Baueinspracheverfahren geht es aber um die Einhaltung von zivilrechtlichen Bauvorschriften, weshalb diese Bewilligung für die Beurteilung vorliegender Beschwerde keine Rolle spielt. 3. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe die Einsprachen, statt zusammengefasst, einzeln beurteilt und dadurch wesentliche Mehrkosten verursacht, obwohl sich sämtliche Einsprachen gegen die Zweckänderung im Kinderspielzimmer resp. im Hallenbad gerichtet hätten und auch gleich begründet worden seien. Dazu hält das Kreisamt D. in seiner Vernehmlassung fest, dass es sich auch um zwei Bauausschreibungen gehandelt habe und dass aufgrund der teilweise unterschiedlichen Rechtsbegehren der Einsprecher eine individuelle Behandlung erforderlich gewesen sei. Liegen mehrere Einsprachen zum gleichen Sachverhalt vor, entscheidet die Vorinstanz nach ihrem Ermessen, ob diese zusammengefasst oder einzeln zu behandeln sind. Aufgrund der Schilderungen der Vorinstanz, welche sich aufgrund der Akten bestätigen lassen, war es vertretbar, die Einsprachen einzeln zu behandeln, so dass die Rüge unbegründet ist. 4. Die Beschwerdeführerin macht in seiner Eingabe an das Kantonsgerichtspräsidium die Verjährung der Besitzeschutzklage nach Art. 929 ZGB geltend, da die Zweckänderungen vor Jahren vorgenommen und die Benutzungsrechte seit längerer Zeit nicht mehr ausgeübt wurden. Dieser Einwand bezieht sich auf die Einsprachen der Beschwerdegegner an den Kreispräsidenten D..

4 Die Z. hat bei der Gemeinde C. zwei Baugesuche eingereicht. Dementsprechend stand den Beschwerdegegnern die Möglichkeit der Baueinsprache nach Art. 94 EGzZGB in Verbindung mit Art. 146 Abs. 1 Ziff. 4 ZPO zu, worin sie die Verletzung von zivilrechtlichen Bauvorschriften geltend machen konnten. Weil deren Verletzung in der Regel eine Besitzesstörung darstellt, wird das privatrechtliche Baueinspracheverfahren in Graubünden im Gegensatz zu anderen Kantonen, welche ein eingehend geregeltes Verfahren geschaffen haben, in einem gewöhnlichen Besitzeschutzverfahren durchgeführt. Der Einsprecher hat dabei wie jeder Besitzeschutzkläger nachzuweisen, dass er sich sofort gegen die mit dem Bauvorhaben verbundene Besitzesstörung gewehrt hat (vgl. Art. 929 Abs. 1 ZGB). Rechtzeitig erfolgt die Klage aus Besitzesstörung, wenn sie innerhalb eines Jahres seit Beginn der Störung geltend gemacht wird (vgl. Art. 929 Abs. 2 ZGB). Als rechtzeitig muss dabei fraglos auch diejenige Beanstandung gelten, die innert der Einsprachefrist von Art. 94 EGzZGB erfolgt (Rehli, Das Befehlsverfahren nach bündnerischem Recht, insbesondere sein Anwendungsbereich, Diss., Zürich 1977, S. 52).

Diese Frist wurde vorliegend eingehalten, so dass die Baueinsprachen rechtzeitig erfolgten (vgl. auch nachstehende Ziff. 6). 5. Nebst den nachbarrechtlichen Vorschriften des ZGB und des EGzZGB können im Verfahren der zivilrechtlichen Baueinsprache auch vertragliche Baubeschränkungen, d.h. Dienstbarkeiten, aber auch obligatorische Vereinbarungen durchgesetzt werden. Die Beschwerdegegner rügten die Verletzung ihrer Benützungrechte u.a. an Hallenbad und Kinderspielzimmer, welche für alle Stockwerkeigentümer verbindlich ins Nutzungs- und Verwaltungsreglement vom 07. Oktober 1970 aufgenommen wurden. Dass den Stockwerkeigentümern ein unentgeltliches Nutzungsrecht an Hallenbad und Kinderspielzimmer zusteht, ist unbestritten. In Bezug auf die lediglich ins Reglement aufgenommenen unentgeltlichen Nutzungsrechte ist zu bemerken, dass gemäss bundesrechtlicher Rechtsprechung Nutzungsrechte grundsätzlich gleich zu behandeln sind, unabhängig davon, ob sie durch Reglement oder Grunddienstbarkeiten oder gar Personaldienstbarkeiten begründet werden (BGE 115 II 340 ff.). Entsprechend ist auch bei lediglich auf reglementarischer Grundlage eingeräumten unentgeltlichen Nutzungsrechten an bestimmten Einrichtungen von der grundsätzlich unabänderlichen Zusicherung dieser Rechte auszugehen, es sei denn, der berechtigte Stockwerkeigentümer stimme der Aufhebung seiner Nutzungsrechte zu. Demzufolge ist die geplante Zweckänderung an den besagten Räumlichkeiten mit entsprechender Änderung der Nutzungsrechte ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung nicht gestattet.

5 6. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Beschwerdegegner könnten sich nicht mehr auf die im Jahre 1973 gegründeten Rechte berufen, nachdem sich die Situation durch die Aufgabe des Hotelbetriebs entscheidend verändert habe und die Benützungrechte seit Jahren nicht mehr ausgeübt worden seien. Dieses Verhalten verstosse gegen Treu und Glauben. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Aufgabe des Hotelbetriebs begründet für sich alleine keine Änderung des Rechtszustandes. Die Nutzungsrechte am Hallenbad und am Kinderspielzimmer bleiben weiterhin bestehen. Eine Änderung oder Aufhebung dieser Rechte müsste durch einen entsprechenden Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung herbeigeführt werden. Im Übrigen wird von den Stockwerkeigentümern bestritten, dass das Hallenbad und das Kinderspielzimmer schon lange nicht mehr benutzt worden seien. Auf jeden Fall haben die Stockwerkeigentümer ihre Nutzungsrechte nie ausdrücklich oder stillschweigend aufgegeben und die Beschwerdeführerin kann das Gegenteil bzw. die freiwillige Aufgabe der tatsächlichen Nutzung dieser Räumlichkeiten nicht unter Beweis stellen. Dass der Betrieb des Hallenbades nach der Schliessung des Hotels eingestellt wurde, haben nicht sie zu vertreten. Die Beschwerdegegner berufen sich lediglich auf ihre Rechte gemäss der Begründungserklärung bzw. dem Verwaltungsreglement. Von einem Verstoß gegen Treu und Glauben – wie dies die Beschwerdeführerin behauptet – kann deshalb keine Rede sein. Treuwidrig war eher, entgegen einer klaren Rechtsgrundlage stillschweigend Nutzungsänderungen an den besagten Räumlichkeiten vorzunehmen. 7. Die Verfügungen des Kreispräsidenten, der Z. die Zweckänderung an Hallenbad und Kinderspielzimmer nicht zu bewilligen, ergingen unter Hinweis auf Art. 292 StGB, wonach bestraft wird, wer der an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet. In diesem Zusammenhang wirft die Beschwerdeführerin die Frage auf, wie sie sich zu verhalten habe, damit sie sich nicht strafbar mache, da die Zweckänderungen teilweise schon ausgeführt worden seien und eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht Gegenstand der Einsprachen sei. Die Androhung des Art. 292 StGB kann sich unter diesen Umständen nur darauf beziehen, dass unter Strafe gestellt würde, wenn die Z. die beabsichtigte Zweckänderung vollständig umsetzen würde

und den jetzigen Zustand weiter verändern würde. Wie richtig ausgeführt wurde, ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes kein Thema in diesem Verfahren. Ein solches Begehren müsste mittels eigener Beschwerde bzw. mit einem selbständigen Gesuch geltend gemacht werden. Deshalb kann auf den entsprechenden Antrag von E. nicht eingetreten werden.

6 8. Die Beschwerde ist aus den dargelegten Gründen abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang gehen die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu Lasten der Beschwerdeführerin. Ausserdem wird die Beschwerdeführerin verpflichtet, die X. aussergerichtlich mit CHF 500.- zu entschädigen.

7 Demnach verfügt das Kantonsgerichtspräsidium : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2000.- und eine Schreibgebühr von CHF 105.-, total somit CHF 2105.-, gehen zu Lasten der Beschwerdeführerin, welche zudem die anwaltlich vertretene X. aussergerichtlich mit CHF 500.- zu entschädigen hat. 3. Mitteilung an: _____ Für das Kantonsgerichtspräsidium von Graubünden Der Präsident: Der Aktuar ad hoc:

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