

GR_GERICHTE ZK1 2018 72 vom 27. Januar 2020

GR Gerichte, 2020-01-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2018_72

FR: GR_GERICHTE ZK1 2018 72 du 27 janvier 2020

IT: GR_GERICHTE ZK1 2018 72 del 27 gennaio 2020

Regeste

Dienstbarkeit | Berufung ZGB Sachenrecht

Erwägungen

E. 3

/ 22 Für jegliche Erhöhung der zulässigen Flachdach-Einfamilienhäuser durch Zusatzbauten ist die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. _____, _____, _____ und _____ notwendig. Die Bepflanzung auf den beiden Parzellen Nr. _____ und _____ ist so zu beschränken, dass die maximal zulässige Dachhöhe jeweils höchstens um 0.50 Meter überragt wird. sowie Baubeschränkung zugunsten der Parzellen Nr. _____ und _____ sowie zulasten der Parzellen Nr. _____, _____, _____, _____ und _____. Auf den Grundstücken Parzelle Nr. _____ (GB.BI. Nr. _____) Parzelle Nr. _____ (GB.BI. Nr. _____) Parzelle Nr. _____ (GB.BI. Nr. _____) Parzelle Nr. _____ (GB.BI. Nr. _____) Parzelle Nr. _____ (GB.BI. Nr. _____) darf nur je ein einstöckiges Wohnhaus mit ausgebautem Untergeschoss erstellt werden. A.d. B. _____ beabsichtigt, auf dem Grundstück Nr. _____ ein Mehrfamilienhaus zu bauen, wobei die öffentlich-rechtliche Baubewilligung für den projektierten Neubau vorliegt. Letztere datiert vom 7. Februar 2017. B. Nach erfolglosem Schlichtungsversuch leitete B. _____ am 8. Mai 2017 beim Regionalgericht Plessur eine Klage gegen A. _____ und D. _____ ein. Sie stellte folgende Rechtsbegehren: 1. Es sei gerichtlich festzustellen, dass das Bauvorhaben der Klägerin gemäss Publikation/Planaufgabe vom 25.11.2016 bis 15.12.2016 und Baubewilligung vom 07.02.2017 zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen, bestehend aus a) einem Vollgeschoss b) einem ausgebauten Untergeschoss c) einer vollständig in den Erdboden versetzten Autoeinstellhalle mit Erschliessung ab Fürstenwaldstrasse die auf Grundstück O.1 _____ Nr. _____ lastende Grunddienstbarkeit "Baubeschränkung" zugunsten der Grundstücke O.1 _____ Nrn. _____ und _____ nicht verletzt. 2. Eventuell: Die Dienstbarkeit "Baubeschränkung" zulasten Grundstück O.1 _____ Nr. _____ und zugunsten der Grundstücke O.1 _____ Nrn. _____ und _____ sei zu löschen. Das Grundbuchamt O.1 _____ sei anzuweisen, die Löschung im Grundbuch von O.1 _____ vorzunehmen.

E. 4

Subsubeventuell: a) Es sei gerichtlich festzustellen, dass die Erstellung der vollständig in den Erdboden versetzten Autoeinstellhalle gemäss Publikation/Planaufgabe vom 25.11.2016 bis 15.12.2016 und Baubewilligung vom 07.02.2017 die auf Grundstück O.1 _____ Nr. _____ lastende Grunddienstbarkeit "Baubeschränkung" zugunsten der Grundstücke O.1 _____ Nrn. _____ und _____ nicht verletzt. b) Es sei gerichtlich festzustellen, dass die Erstellung des ausgebauten Untergeschosses gemäss Publikation/Planaufgabe vom 25.11.2016 bis 15.12.2016 und Baubewilligung vom

07.02.2017 die auf Grundstück O.1 _____ Nr. _____ lastende Grunddienstbarkeit "Baubeschränkung" zugunsten der Grundstücke O.1 _____ Nrn. _____ und _____ nicht verletzt. c) Es sei gerichtlich festzustellen, dass die Erstellung des ausgebauten Vollgeschosses gemäss Publikation/Planaufgabe vom 25.11.2016 bis 15.12.2016 und Baubewilligung vom 07.02.2017 die auf Grundstück O.1 _____ Nr. _____ lastende Grunddienstbarkeit "Baubeschränkung" zugunsten der Grundstücke O.1 _____ Nrn. _____ und _____ nicht verletzt. d) Es sei festzustellen, dass die horizontale Ausdehnung des Gebäudes gemäss Publikation/Planaufgabe vom 25.11.2016 bis 15.12.2016 und Baubewilligung vom 07.02.2017 die auf Grundstück O.1 _____ Nr. _____ lastende Grunddienstbarkeit "Baubeschränkung" zugunsten der Grundstücke O.1 _____ Nrn. _____ und _____ nicht verletzt. e) Es sei festzustellen, dass die Höhe des Gebäudes bis maximal 642.9 m.ü.M. gemäss Publikation/Planaufgabe vom 25.11.2016 bis 15.12.2016 und Baubewilligung vom 07.02.2017 die auf Grundstück O.1 _____ Nr. _____ lastende Grunddienstbarkeit "Baubeschränkung" zugunsten der Grundstücke O.1 _____ Nrn. _____ und _____ nicht verletzt. Ev. sei die maximal zulässige Gebäudehöhe gerichtlich zu bezeichnen.

E. 5

(Mitteilung)

E. 5.1

Die erstinstanzliche Klage diene der Klärung des strittigen Inhalts der eingangs erwähnten Grunddienstbarkeit zulasten des Grundstücks der Berufungsklagten. Die Vorinstanz hiess die Feststellungsklage der Berufungsbeklagten gut. Sie stellte fest, dass das Bauvorhaben der Berufungsbeklagten gemäss Publikation/Planaufgabe vom 25. November 2016 bis 15. Dezember 2016 und Baubewilligung vom 7. Februar 2017 zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen, bestehend aus einem Vollgeschoss, einem ausgebauten Untergeschoss und einer vollständig in den Erdboden versetzten Autoeinstellhalle mit Erschliessung ab Fürstenwaldstrasse die auf dem Grundstück der Berufungsbeklagten lastende Grunddienstbarkeit "Baubeschränkung" zugunsten der Grundstücke des Berufungsklägers und D. _____ nicht verletze (act. B.1, E. 4.5 ff.).

E. 5.2

Der Berufungskläger wirft der Vorinstanz in verschiedener Hinsicht eine unrichtige Anwendung von Art. 738 ZGB sowie eine unrichtige und aktenwidrige Feststellung des Sachverhalts vor (act. A.1, Rz. 1 ff.). Auf die Vorbringen des Be-

10 / 22 rufungsklägers ist nachstehend nur insoweit einzugehen, als sich dies für die Entscheidungsfindung als notwendig erweist (vgl. BGE 133 III 439 E. 3.3). 6.1.1. Gemäss Art. 738 Abs. 1 ZGB ist für den Inhalt einer Dienstbarkeit der Grundbucheintrag massgebend, soweit sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben. Bei klarem Grundbucheintrag ist dieser allein für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend. Enthält der Grundbucheintrag lediglich ein Stichwort, ist er in der Regel zu rudimentär, als dass sich Rechte und Pflichten aus ihm deutlich ergeben. In diesem Fall darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d.h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet. Ist auch der Erwerbgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit (im Rahmen des Eintrags) aus der Art erge-

ben, wie sie während längerer Zeit unangefochten ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Trotz der Verwendung des Wortes "kann" in Art. 738 Abs. 2 ZGB ist die gesetzlich vorgegebene Reihenfolge zwingend. 6.1.2. Bei der Auslegung des Erwerbstitels ist zu beachten, dass Dienstbarkeiten gemäss Lehre und Rechtsprechung restriktiv auszulegen sind und die Rechte des Eigentümers des belasteten Grundstücks nur soweit belasten dürfen, als es zu ihrer normalen Ausübung nötig ist. Ferner ist bei der Auslegung zu unterscheiden, ob die ursprünglichen Parteien betroffen oder Dritte involviert sind. Entsteht eine Streitigkeit über den Dienstbarkeitsinhalt unter der Beteiligung eines Dritten, ist dem Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs gemäss Art. 937 ZGB besondere Beachtung zu schenken. Die im Grunddienstbarkeitsvertrag zum Ausdruck gelangenden Willenserklärungen der Parteien sind demnach in dem Sinne auszulegen, wie sie von einem aufmerksamen, vernünftig denkenden Menschen nach Treu und Glauben verstanden werden. Individuelle Absichten und Motive der an der Errichtung der Dienstbarkeit Beteiligten, die für einen Dritten nicht erkennbar sind, dürfen bei der Auslegung des Erwerbstitels nicht berücksichtigt werden. Element der Sinndeutung bei der Auslegung eines Vertrages ist vorab einmal die Feststellung des Sinnes, welcher mit den verwendeten Wörtern und Wendungen verbunden wurde. Daneben ist, wo die sprachliche Willensäußerung als Quelle der Feststellung des Inhalts und Umfangs der Dienstbarkeit versagt, auf den Zweck abzustellen, welcher dieser unter Berücksichtigung der Interessen und Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise beizulegen ist. Schliesslich ist zu beachten, dass die Auslegung einer Dienstbarkeit aus der Art, wie sie während längerer Zeit unangefochten und im guten Glauben ausgeübt worden ist, nur dann in Betracht fällt, wenn der Inhalt der Dienstbarkeit nicht be-

E. 6

/ 22 H. Gegen diesen Entscheid erhob A. _____ (fortan Berufungskläger) am

E. 6.2

Im vorliegenden Fall beschränkt sich der Grundbucheintrag auf das Stichwort "Baubeschränkung" (erste Stufe der Auslegeordnung nach Art. 738 ZGB). Zur Bestimmung des Inhalts und des Umfangs der Dienstbarkeit erweist sich der Grundbucheintrag demnach nicht dienlich. Die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz sind nicht zu beanstanden (act. B.1, E. 4.5). Die Ausführungen des Berufungsklägers im vorliegenden Verfahren zur allgemeinen Bedeutung des Wortes "Baubeschränkung" sind irrelevant (act. A.1, Rz. 4), zumal nicht ersichtlich ist, was er daraus konkret zu seinen Gunsten ableitet bzw. an der vorinstanzlichen Schlussfolgerung kritisiert. In Anwendung von Art. 738 Abs. 2 ZGB ist somit auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 14. Juli 1966 als Erwerbsgrund zurückzugreifen (zweite Stufe der Auslegeordnung nach Art. 738 ZGB).

E. 6.3

Weder der Berufungskläger noch die Berufungsbeklagte beteiligten sich an der Errichtung der Dienstbarkeit. Unbestrittenermassen stehen sich in der vorliegenden Streitigkeit mithin nicht mehr die ursprünglichen Vertragsparteien gegenüber. Deren subjektive Beweggründe sind deshalb nicht massgeblich. Vielmehr ist der Dienstbarkeitsvertrag vom 14. Juli 1966 bzw. die Formulierung "nur je ein einstöckiges Wohnhaus mit ausgebautem Untergeschoss" – mit der durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs begründeten Einschränkung – nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Individuelle Absichten und Motive der ursprünglichen Vertragsparteien sind nur zu berücksichtigen, soweit sie für

Dritte erkennbar sind (BGE 108 II 542 E. 3).

E. 6.4

Was die örtlichen Gegebenheiten anbelangt, befinden sich das Grundstück der Berufungsbeklagten und die weiteren mit derselben Dienstbarkeit belasteten Grundstücke nordöstlich/östlich von den Grundstücken des Berufungsklägers und D._____. Erstere Grundstücke liegen ferner höher als Letztere. Die Grundstücke des Berufungsklägers und D._____ grenzen alsdann nicht an dasjenige der Berufungsbeklagten (vgl. RG act. II./6).

E. 6.5

Der Dienstbarkeitsvertrag vom 14. Juli 1966 beinhaltet zwei Dienstbarkeiten in Form von Baubeschränkungen (vorstehend E. A.c). Diejenige Dienstbarkeit,

E. 11

/ 22 reits aus dem Eintrag oder dem in zweiter Linie massgeblichen Erwerbstitel hinreichend bestimmt werden kann. Andernfalls bleibt für weitere Erkenntnisquellen kein Raum (vgl. statt vieler Urteil der I. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 14 8 vom 3. März 2014 E. 4b/aa; PKG 1992 Nr. 10; je mit weiteren Hinweisen). Bei der Auslegung von Begriffen ist es möglich, auf den optischen Eindruck und das örtliche Baureglement abzustellen (Urteil des Bundesgerichts 5C.240/2004 vom 21. Januar 2005 E. 4).

E. 11.1

Bei diesem Verfahrensausgang besteht kein Anlass, am erstinstanzlichen Kostenentscheid etwas zu ändern. Der Berufungskläger greift die Festsetzung der Prozesskosten durch die Vorinstanz denn auch nur als Folge seines Obsiegens mit Berufung an. Da dies nicht der Fall ist, ist die erstinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung zu bestätigen.

E. 11.2

Für das Berufungsverfahren wird der Berufungskläger ausgangsgemäss kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gebühr ist in Anwendung von Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren (VGZ; BR 320.210) auf CHF 5'000.00 festzusetzen. Der Berufungskläger hat einen Kostenvorschuss geleistet, was bei der Liquidation der Gerichtskosten zu berücksichtigen ist (act. D.1; vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten reichte keine Honorarnote ins Recht. Die erkennende Kammer hat die Parteientschädigung somit nach pflichtgemäßem Ermessen festzusetzen (vgl. Art. 105 Abs. 2 Satz 2 ZPO). In Anbetracht der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie unter Berücksichtigung der eingereichten Berufungsantwort und des vereinbarten Stundenansatzes von CHF 250.00 (vgl. RG act. VI./1) ist die Parteientschädigung auf CHF 4'000.00 (inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer) anzusetzen.

E. 12

/ 22 welche das Grundstück des Berufungsklägers und D._____ belastet lautet wie folgt (RG act. II./1, S. 1 f.): "[...] darf nur je ein Einfamilienhaus mit Flachdach gebaut werden, wobei die maximale Bauhöhe so zu begrenzen ist, dass die oberste Kante des Flachdaches bei der Parzelle Nr. _____ eine Höhe von 636.40 Metern ü.M. und bei der Parzelle Nr. _____ eine solche von 634.35 Metern ü.M. nicht übersteigt. [...] Die Bepflanzung auf den beiden Parzellen Nr. _____ und _____ ist so zu beschränken, dass die maximal zulässige

Dachhöhe je- weils höchstens um 0.50 Meter überragt wird." Diese Dienstbarkeit ist konkret, detailliert und präzise formuliert. Sie beschränkt die zulässige Gebäudehöhe nicht nur mittels Geschosszahlen, sondern mit konkreten Höhenangaben (Meter ü.M.). Für jegliche Erhöhungen mittels Zusatzbauten müsste die Zustimmung der Eigentümer der berechtigten Grundstücke eingeholt werden. Sodann ist die maximal zulässige Höhe der Bepflanzung exakt in Metern definiert. Ein ausgebautes Untergeschoss wird nicht erwähnt. Der Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrages ist in Bezug auf diese Dienstbarkeit klar und bedarf keiner Auslegung. Auch die Motivlage der ursprünglichen Vertragsparteien ist erkennbar, nämlich die Bewahrung der Aussicht und Belichtung. Dies entspricht im Übrigen auch der Auffassung des Berufungsklägers selbst (RG act. I./2, Rz. 8). Ebenfalls ist klar, dass diese Dienstbarkeit lediglich den Bau eines Einfamilienhauses zulässt. Diesbezüglich sind die Beweggründe der damaligen Vertragsparteien weniger eindeutig. Es ist jedenfalls daran zu erinnern, dass das Grundstück der Berufungsbeklagten im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits überbaut war, diejenigen des Berufungsklägers und D._____ hingegen noch nicht. Ausserdem waren die Grundstücke der Vertragsparteien über den _____weg erschlossen. 6.6.1. Die auf dem Grundstück der Berufungsbeklagten lastende Dienstbarkeit umschreibt der Dienstbarkeitsvertrag demgegenüber folgendermassen: "[...] darf nur je ein einstöckiges Wohnhaus mit ausgebautem Untergeschoss erstellt werden" (RG act. II./1, S. 2 f.). Im Gegensatz zur vorgenannten Dienstbarkeit (vorstehend E. 6.5) darf auf dem Grundstück der Berufungsbeklagten ein Wohnhaus erstellt werden. Dass dieses Gebäude Wohnzwecken dienen muss, ist unbestritten. Für die zulässigen Gebäudearten verwendeten die Vertragsparteien im selben Dienstbarkeitsvertrag zwei unterschiedliche Begriffe ("Einfamilienhaus" und "Wohnhaus"). Angesichts des klaren Wortlauts durfte die Berufungsbeklagte nach Treu und Glauben von einer bewusst getroffenen Unterscheidung ausgehen. Etwas anderes ergibt sich entgegen der Darstellung des Berufungsklägers auch nicht aus dem Zusatz "mit ausgebautem Untergeschoss". Seiner Ansicht nach belege dieser Zusatz, dass lediglich ein einstöckiges Einfamilienhaus gebaut werden

E. 13

/ 22 dürfe. Weil zu einem Einfamilienhaus Nebenräume wie Waschküche, Keller, Heizung etc. sowie Schlaf- und Arbeitsräume im Untergeschoss gehören könnten, sei bei der Baubeschränkung bezüglich seines Grundstückes und desjenigen von D._____ bewusst der Passus "ausgebautes Untergeschoss" nicht noch einmal erwähnt worden (act. A.1, Rz. 17). Das Argument überzeugt nicht. Der Zusatz "mit ausgebautem Untergeschoss" ist vielmehr in Zusammenhang mit dem Begriff "einstöckig" auszulegen (vgl. nachstehend E. 6.7). Zur Zeit der Errichtung der Dienstbarkeit befanden sich die Grundstücke der Parteien in der Wohnzone W2. Gemäss der damals geltenden Fassung von Art. 42 Abs. 1 samt Anhang des Baugesetzes der Stadt O.1_____ vom 7. Februar 1960 (aBauG; act. B.4) hätten in dieser Wohnzone zwei Vollgeschosse über dem gewachsenen Boden erstellt werden dürfen. Entsprechend ist der Begriff "einstöckig" dahingehend zu verstehen, dass ausschliesslich ein vollständig über die Linie des gewachsenen Bodens herausragendes Stockwerk bzw. Geschoss zulässig ist. Die Dienstbarkeit beschränkt somit die zulässigen Geschosse über dem gewachsenen Boden von zwei auf ein Geschoss. Weitergehende Vorschriften, wonach, für Dritte ohne Weiteres erkennbar, eine Beschränkung auf ein Einfamilienhaus bestünde, lässt sich aus der Dienstbarkeit jedoch nicht ableiten. Damit verfängt auch die Rüge des Berufungsklägers nicht, die Auslegung des Begriffs Wohnhaus durch die Vorinstanz sei völlig zusammenhangslos und losgelöst vom Begriff "einstöckiges

Wohnhaus" erfolgt (act. A.1, Rz. 18). Vergeblich argumentiert der Berufungskläger des Weite- ren mit dem Verständnis der strittigen Dienstbarkeit durch die damaligen Dienstbarkeitsberechtigten und Dienstbarkeitsbelasteten (act. A.1, Rz. 17). Er verkennt, dass im vorliegenden Fall individuelle Absichten und Motive der an der Errichtung der Dienstbarkeit Beteiligten, die für einen Dritten nicht erkennbar sind, bei der Auslegung des Erwerbstitels nicht berücksichtigt werden dürfen (vorstehend E. 6.3). Dessen ungeachtet blieben die seitens des Berufungsklägers geltend ge- machten Beweggründe der ursprünglichen Vertragsparteien ohnehin unbewiesen. Der Berufungskläger wirft der Vorinstanz alsdann wiederholt vor, sie habe bei ihrer Auslegung den Zweck der Dienstbarkeit missachtet. So bezwecke die Dienstbar- keit nicht in erster Linie die Aussicht und die Belichtung zu bewahren, sondern die Einschränkung der Nutzungsintensität und der Wohndichte auf den belasteten Grundstücken zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität im beschaulichen Einfamilienhausquartier am unteren _____weg. Letztere Beschränkungen habe die Vorinstanz im Rahmen ihrer Auslegung einfach ausgeblendet. Damit offenbare die Vorinstanz, dass sie sich bei der Auslegung entgegen dem klaren Wortlaut der Dienstbarkeit von der falschen Vorstellung leiten liess, dass es bei der Baubeschränkung lediglich um eine Beschränkung der Geschosszahl zur Gewährung

E. 14

/ 22 der Aussicht und der Sonneneinstrahlung gehe (act. A.1, Rz. 6 f., ferner Rz. 10 f., 19, 33; vgl. auch nachstehend E. 6.7.1). Die Vorinstanz erwog, die Dienstbarkeit bezwecke insbesondere, die Aussicht und Belichtung zu bewahren. Zudem sei durch die Beschränkung der zulässigen Bauten auf Wohnbauten (Nutzungsart) mit zwei Geschossen indirekt auch die Nutzungsintensität und die bauliche Nutzung der Grundstücke in vertikaler Hinsicht eingeschränkt worden – indessen nicht in dem vom Berufungskläger und D. _____ geltend gemachten Masse (act. B.1, E. 4.5.4). Diesen zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz schliesst sich die er- kennende Kammer vollumfänglich an. Hervorzuheben ist, dass die Nutzungsbe- schränkung lediglich eine ungefähre Beschränkung ist, da sie sich nur in unbe- stimmter Weise aus der Beschränkung der Geschoss- und Gebäudezahl ergibt. Es trifft zwar zu, dass mit jeder (Mehr-)Nutzung zusätzlich Immissionen verbunden sind (vgl. act. A.1, Rz. 11). Die Berufungsbeklagte wies jedoch zu Recht darauf hin, dass das projektierte Mehrfamilienhaus von der Fürstenwaldstrasse her er- schlossen sein werde, während das Haus C. _____ nur über den _____weg er- schlossen war (vgl. RG act. I./1, S. 7, 9; act. A.2, Rz. 11). Auch die Auslegung des Zwecks führt nach objektiven Gesichtspunkten somit nicht zum Schluss, dass die Bebauung auf dem Grundstück der Berufungsbeklagten auf ein Einfamilienhaus beschränkt ist. Eine solche Beschränkung würde weit über den Wortlaut hinaus- reichen und wäre mit dem Gebot der restriktiven Auslegung einer Dienstbarkeit nicht vereinbar (vgl. BGE 113 II 506 E. 8 mit Verweis auf BGE 109 II 412 E. 3 = Pra 1984 Nr. 111; vorstehend E. 6.1.2). Nach dem Gesagten ist nach Treu und Glauben nicht ersichtlich, dass die Erstel- lung eines Mehrfamilienhauses bzw. Überbauung mit mehreren Wohnungen mit der Baubeschränkung ("je einem einstöckigen Wohnhaus mit ausgebautem Un- tergeschoss") unvereinbar ist. Die vorinstanzliche Auslegung des Begriffes "Wohnhaus" im Dienstbarkeitsvertrag ist nicht zu beanstanden. 6.6.2. Da damit die Auslegung des Erwerbsgrundes klaren Aufschluss über den streitigen Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit in Bezug auf den Begriff "Wohn- haus" gibt, kommt es grundsätzlich nicht auf die Art an, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (dritte Stufe der Auslegeordnung nach Art. 738 ZGB). Nur der Vollständigkeit hal- ber sei festgehalten, dass die

Rechtsvorgänger der Berufungsbeklagten im Jahre 1992 im Untergeschoss des vorbestehenden Hauses C._____ eine 2-Zimmer-Wohnung einbauen liessen (RG act. VIII./1.2.1, Plan des Baugesuches des Jahres 1992). Diese Wohnung vermietete C._____ anschliessend (RG act. II./10). Entsprechend bestand jedenfalls ab diesem Zeitpunkt kein Einfamilienhaus im

E. 15

/ 22 Sinne des Berufungsklägers mehr, sondern zwei voneinander unabhängige Wohnungen (vgl. act. A.1, Rz. 19, 21; act. A.2, Rz. 19). Aus den Akten resultieren also – trotz erfolgter öffentlicher Auflage des damaligen Umbaus – keine Beanstandungen seitens der Eigentümer der benachbarten Grundstücke (RG act. VIII./1.2.1, Plan des Baugesuches des Jahres 1992). 6.7.1. Die weitere zentrale Frage des vorliegenden Verfahrens ist die Auslegung des Begriffs "ausgebautes Untergeschoss" im Dienstbarkeitsvertrag nach dem Vertrauensprinzip (vgl. vorstehend E. 6.3). Der Begriff Untergeschoss ist weder im Dienstbarkeitsvertrag noch in den massgeblichen kommunalen oder kantonalen Erlassen definiert. Unstreitig ist, dass ein Untergeschoss bzw. das unter dem ersten (Ober-)Geschoss liegende Geschoss aus dem gewachsenen Terrain ragen darf, ohne das betreffende Gebäude im Sinne der Dienstbarkeit als zweigeschossig und damit unzulässig gelten zu lassen (act. A.1, Rz. 20; RG act. I./3, S. 5 f., Ziff. 11, 15; RG act. I./4, S. 6, Ziff. 15; vgl. ferner Definition des Begriffs Souterrain gemäss Wikipedia). Ober- und Untergeschosse unterscheiden sich voneinander durch ihre Lage in Bezug auf das gewachsene Terrain. Entsprechend darf das Untergeschoss in Abgrenzung zum ersten (Ober-)Geschoss den gewachsenen Boden zumindest nicht vollständig überragen (vgl. auch vorstehend E. 6.6.1). Als gewachsener Boden ist in Anlehnung an den allgemeinen Sprachgebrauch nach Treu und Glauben der natürlich gewachsene Geländeverlauf zu verstehen. Zu erinnern ist, dass der natürlich gewachsene Geländeverlauf des Hauses C._____ bereits im Zuge des Umbaus im Jahre 1994 abgegraben worden ist (RG act. VIII./1.2.1, Plan des Baugesuches des Jahres 1994). Das ausgebaute Untergeschoss gemäss dem Bauvorhaben der Berufungsbeklagten kommt nach wie vor nicht vollständig über den gewachsenen Boden zu liegen (RG act. II./9, letztes Bild; RG act. III./7). Abstellend auf den bestehenden Verlauf des gewachsenen Bodens bei Einreichung des Baugesuches überragt das ausgebaute Untergeschoss des Bauvorhabens den gewachsenen Boden sodann in etwa im selben Masse wie das vorbestehende (vgl. RG act. II./8-9; RG act. III./7; RG act. VIII./1.2.1). Der Wortlaut der Baubeschränkung enthält sodann keine Restriktionen über den Ausbau des Untergeschosses. Gestützt auf den Wortsinn verleiht das projektierte Untergeschoss die Dienstbarkeit nicht. Der Berufungskläger qualifiziert das geplante Untergeschoss indessen als zweites und damit unzulässiges Geschoss. Von vornherein unbegründet ist das Argument des Berufungsklägers, das Untergeschoss müsse mit dem Wohngeschoss eine Wohneinheit bilden (act. A.1, Rz. 20). Weshalb dies so sein sollte, ist nicht ersichtlich und wird vom Berufungskläger auch nicht näher erklärt. Ebenso ohne Bedeu-

E. 16

/ 22 tung für die Auslegung der Dienstbarkeit ist die Bezeichnung der Geschosse in der Baueingabe der Berufungsbeklagten (act. A.1, Rz. 20, 22). Zur Begründung seiner Auffassung stützt sich der Berufungskläger sodann auf das im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit geltende Baugesetz der Stadt O.1_____ vom 7. Februar 1960 (aBauG; act. B.4; act. A.1, Rz. 12 ff. mit Verweis auf Urteil des Bundesgerichts 5C.2004 vom 21.

Januar 2005). Richtig ist, dass das öffentliche Recht durchaus Anhaltspunkte für die Auslegung eines Dienstbarkeitsvertrages geben kann (Urteil des Bundesgerichts 5C.2004 vom 21. Januar 2005 E. 4). Dabei ist aber zu beachten, dass das öffentliche Recht nicht den Inhalt des privatrechtlichen Vertrages bestimmt, sondern einzig ein Auslegekriterium für die im privatrechtlichen Vertrag verwendete Terminologie sein kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_599/2013 vom 14. April 2014 E. 4.4). Anzumerken ist zudem, dass in besagtem Urteil 5C.2004 das zur Zeit der Errichtung der Dienstbarkeit (1989) geltende Baureglement offensichtlich mit demjenigen im Zeitpunkt der gerichtlichen Beurteilung übereinstimmte und somit identische Begriffe verwendet wurden, was hier gerade nicht der Fall ist. Konkret bringt der Berufungskläger hinsichtlich der baurechtlichen Bestimmungen zunächst vor, im Zeitpunkt der Errichtung der Baubeschränkung habe das Untergeschoss nicht ohne Einschränkungen ausgebaut werden dürfen. So habe Art. 70 Abs. 1 aBauG ein Vollausbau des Untergeschosses mit Wohnräumen nicht zugelassen, weil im Erdeinschnitt Wohnräume untersagt gewesen seien. Die von der Stadt O.1_____ edierten Baugesuchsakten für das Haus C._____ würden bestätigen, dass das Haus C._____ teilweise im Erdeinschnitt gewesen sei und deshalb dort keine Wohnräume gebaut worden seien. Entsprechend erweise sich die Feststellung und die darauf abgestützte Hypothese der Vorinstanz als aktenwidrig, wonach die Erstellung von Wohnräumen im Untergeschoss des Hauses C._____ im Jahre 1963 bewilligt worden sei und deshalb davon auszugehen sei, das Untergeschoss der vorbestehenden Baute habe sich nicht im Erdeinschnitt befunden, ansonsten die Erstellung von Wohnräumen in Anwendung von Art. 70 Abs. 1 aBauG unzulässig gewesen wäre (act. A.1, Rz. 12 f.; act. B.1, E. 4.5.3). Die Argumentation des Berufungsklägers verfängt nicht. Gemäss Art. 70 Abs. 1 aBauG sind Wohnräume einzig im Erdeinschnitt untersagt. Bei einem Untergeschoss ohne Erdeinschnitt könnte somit theoretisch die gesamte Fläche zu Wohnzwecken dienen. Die Kritik an der betreffenden Erwägung der Vorinstanz ist insofern berechtigt, als der von der Vorinstanz aus Art. 70 Abs. 1 aBauG gezogene Schluss nicht nachvollziehbar bzw. unnötig erscheint. Dies hilft indessen für die objektivierte Auslegung des Begriffes des "ausgebautem Untergeschosses" nicht weiter, da nicht relevant ist, ob sich einzelne Räume des Hauses C._____ im Erdeinschnitt

E. 17

/ 22 befanden. Zur Auslegung der Dienstbarkeit allenfalls dienlich erscheinen im Übrigen einzig Art. 42 Abs. 1 aBauG sowie Art. 72 Abs. 1 aBauG. Gemäss Art. 72 Abs. 1 aBauG erfährt der Ausbau eines Untergeschosses aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eine Einschränkung, indem alle Wohn- und Arbeitsräume, Werkstätte und Läden unmittelbar ins Freie führende Fenster aufweisen müssen. Art. 42 Abs. 1 aBauG kann bezüglich des Begriffes "einstöckig" in die Auslegung miteinbezogen werden (vgl. vorstehend E. 6.6.1 und nachstehend). Mit Blick auf die baurechtlichen Bestimmungen wendet der Berufungskläger alsdann zu Recht ein, dass Art. 41 Abs. 2 und Abs. 4 aBauG O.1_____ gemäss Fussnote 2 zu Art. 41 aBauG O.1_____ anlässlich der Volksabstimmung vom 6. Juni 1993 revidiert worden sind (act. A.1, Rz. 14). Der ursprüngliche Abs. 2 Satz 2 hatte den folgenden Wortlaut: "In nicht voll zu Wohnzwecken ausgebauten Erd- und Dachgeschossen wird die Grundfläche aller dem Wohnen dienenden Räume in die Ausnutzungsziffer einbezogen" (act. B.4). Erst im Zuge der Revision vom 6. Juni 1993 wurde "Dachgeschoss" durch "Untergeschoss" ersetzt. Die Vorinstanz hätte sich demnach zur Auslegung des ausgebauten Untergeschosses nicht behelfsweise auf Art. 41 Abs. 2 Satz 2 aBauG gemäss der als RG act. III./6 im Recht liegenden Fassung abstützen dürfen. Der

Rüge kommt indes im vorliegenden Fall keine Bedeutung zu, da nicht ersichtlich ist, inwiefern Art. 41 aBauG für die Auslegung der Dienstbarkeit massgeblich sein soll (vgl. soeben vorstehend). Gestützt auf Art. 42 Abs. 1 aBauG wehrt sich der Berufungskläger schliesslich gegen die Auslegung des Adjektivs "ausgebaut" durch die Vorinstanz. Art. 42 Abs. 1 aBauG bestimmt zur zulässigen Anzahl Geschosse das Folgende: "Die Anzahl der Geschosse muss den Zonenvorschriften entsprechen. Als Geschosse gelten alle zu mehr als einem Drittel mit Wohn-, Arbeits- oder Einstellräumen ausgebauten Stockwerke mit Ausnahme des Dachgeschosses". Nebst zwei Vollgeschossen als Wohngeschosse hätten somit in der massgeblichen Wohnzone W2 ein Dachgeschoss und ein bis zu einem Drittel mit Wohn-, Arbeits- und Einstellräumen ausgebautes Untergeschoss gebaut werden dürfen. Wenn das Untergeschoss mit mehr als einem Drittel Wohn-, Arbeits- und Einstellräumen ausgebaut sei, würde es als drittes und damit nicht zulässiges Geschoss gelten. Die Dienstbarkeit beschränke die Überbaubarkeit auf ein Geschoss und ein ausgebautes, nicht als Geschoss zählendes Untergeschoss. Aus diesen Gründen erweise sich die Auslegung des Adjektivs "ausgebaut" durch die Vorinstanz, wonach das Untergeschoss ohne Einschränkungen ausgebaut werden könne, als falsch (act. A.1, Rz. 15). Die Überlegung des Berufungsklägers trifft grundsätzlich zu, führt aber zu

E. 18

/ 22 einem anderen Schluss. So ist es richtig, dass auf dem fraglichen Grundstück gemäss Baugesetz bzw. ohne die Baubeschränkung ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem nicht zu mehr als einem Drittel mit Wohn-, Arbeits- oder Einstellräumen ausgebautem Untergeschoss hätte erstellt werden dürfen. Die Dienstbarkeit untersagte demnach die Erstellung eines baurechtlich zulässigen zweiten Obergeschosses. Dass die Dienstbarkeit darüber hinaus zusätzlich die Ausnützung des Untergeschosses einschränken wollte, kann einem Dritten nach Treu und Glauben nicht entgegengehalten werden. Dies gilt umso mehr, als dass sich gestützt auf Art. 42 Abs. 1 aBauG auch die gegenteilige Meinung zu derjenigen des Berufungsklägers vertreten liesse. Nämlich, dass angesichts der baurechtlichen Beschränkung auf ein Vollgeschoss unter einem ausgebauten Untergeschoss gerade ein zu mehr als einem Drittel mit Wohn-, Arbeits- oder Einstellräumen ausgebautes Untergeschoss verstanden werden durfte. Nur nebenbei sei erwähnt, dass der Berufungsbeklagten, folge die erkennende Kammer der Argumentation des Berufungsklägers betreffend Art. 42 Abs. 1 aBauG, lediglich die Nutzung des Untergeschosses zu mehr als einem Drittel zu Wohn-, oder ähnlichen Zwecken gemäss ihrem Bauvorhaben untersagt wäre, nicht aber die Erstellung des projektierten Untergeschosses als solches. Letztlich geht die wiederholt vorgetragene Rüge des Berufungsklägers, die Vorinstanz habe den Zweck der Dienstbarkeit zur Beschränkung der Wohndichte und Nutzungsintensität missachtet (act. A.1, Rz. 6 f., 10 f., 19, 33), auch in Bezug auf die Auslegung des Begriffes des "ausgebauten Untergeschosses" fehl. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann auf die entsprechenden Erwägungen verwiesen werden (vorstehend E. 6.6.1; act. B.1, E. 4.5.4). Ergänzend sowie verdeutlichend ist das Nachstehende beizufügen. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, beschränkt die Dienstbarkeit auch (indirekt) die Nutzungsintensität (act. B.1, E. 4.5.4). Daraus kann aber nicht auf eine Restriktion beim Ausbau des Untergeschosses geschlossen werden. Wie bereits ausgeführt, kann der umstrittenen Dienstbarkeit keine Vorschrift entnommen werden, welche die Art und Weise des Ausbaus des Untergeschosses vorschreibt bzw. einschränkt. Daher besteht keine Verpflichtung der Berufungsbeklagten als Dienstbarkeitsbelastete, ein Wohnhaus "mit einem lediglich zum kleinen Teil mit

Wohnräumen ausgebauten Untergeschoss" zu erstellen (vgl. act. A.1, Rz. 10). Insgesamt gelingt es dem Berufungskläger nicht darzutun, dass gestützt auf eine objektivierte Auslegung nach dem Vertrauensprinzip das geplante Untergeschoss des Bauvorhabens der Berufungsbeklagten mit einem (Ober-)Geschoss im Sinne der Dienstbarkeit gleichzusetzen ist und daher gegen die Beschränkung der An-

E. 19

/ 22 zahl Geschosse auf eins verstösst. Dabei ist davon auszugehen, dass das zulässige Untergeschoss als ein ohne Restriktionen ausgebautes Untergeschoss betrachtet werden darf. Dieses Ergebnis stimmt auch mit dem Grundsatz überein, wonach jede Dienstbarkeit restriktiv auszulegen ist (BGE 113 II 506 E. 8 mit Verweis auf BGE 109 II 412 E. 3 = Pra 1984 Nr. 111). Damit ist der Dienstbarkeitsvertrag als Erwerbsgrund betreffend die Auslegung des Begriffs ausgebautes Untergeschosses ebenfalls schlüssig. 6.7.2. Selbst wenn die Tragweite der Dienstbarkeit durch den Erwerbstitel nicht hinreichend bestimmt werden könnte (was vorliegend nicht der Fall ist), käme die erkennende Kammer gestützt auf die Art, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten ausgeübt worden ist, zu keinem anderen Schluss. Im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit stand das Haus C._____ bereits auf dem Grundstück Nr. _____. Diese Baute aus dem Jahr 1963 wies ein Vollgeschoss und ein (teilweise) mit Wohnräumen ausgebautes Untergeschoss auf. Spätestens seit dem Umbau im Jahre 1991 (Ausbau des Tankraums zu einem Büro) war das Untergeschoss des Hauses C._____ alsdann zu mehr als einem Drittel mit Wohn-, Arbeits- oder Einstellräumen ausgebaut (RG act. VIII./1.2.1, Pläne der Baugesuche der Jahre 1962 und 1991). Trotz der im Rahmen des damaligen Umbaus erfolgten öffentlichen Auflage der Pläne des Baugesuches sind keinerlei Beanstandungen seitens der Eigentümer der benachbarten Grundstücke aktenkundig. Die Konformität des vorbestehenden Hauses C._____ mit der Baubeschränkung stand mithin nie in Frage. Als unbehelflich im Kontext der Ausübung der Dienstbarkeit erweist sich schliesslich der Einwand des Berufungsklägers, das projektierte Mehrfamilienhaus entspreche hinsichtlich Gestaltung und Volumen der über dem gewachsenen Boden befindlichen Stockwerke sowie der Höhe nicht der vorbestehenden Baute. Insbesondere moniert er, dass das Haus C._____ – im Gegensatz zum projektierten Mehrfamilienhaus – als einstöckige Baute in Erscheinung getreten sei (act. A.1, Rz. 22 f.). Im Zuge des Umbaus im Jahre 1994 (Fitness- und Hobbyraum, Pergola) fand an der Westfassade des Hauses C._____ eine Abgrabung des Terrains statt. Ab diesem Zeitpunkt kam das Untergeschoss bei der Westfassade des Hauses C._____ vollumfänglich über die Terrainlinie gelegen (RG act. VIII./1.2.1, Plan des Baugesuches des Jahres 1994). Kommt hinzu, dass das Untergeschoss des Hauses C._____ bei einem grossen Teil der Ostfassade (Einfahrt in die zwei Garagen) bereits auf Strassenniveau lag (RG act. II./8, erstes Bild). Entgegen der Darstellung des Berufungsklägers trat das Haus C._____ mithin nicht ausschliesslich als einstöckige Baute in Erscheinung. Soweit der Berufungskläger die Höhe

E. 20

/ 22 und das Volumen des neuen Gebäudes im Vergleich zum Haus C._____ beanstandet, ist daran zu erinnern, dass die Dienstbarkeit weder die Höhe masslich definiert noch die horizontale Ausdehnung beschränkt. Der Berufungskläger verkennet letztlich, dass das Bauvorhaben der Berufungsbeklagten den Eigenschaften des Hauses C._____ in Bezug auf Gestaltung und Volumen der über dem gewachsenen Boden befindlichen Geschosse sowie der Gebäudehöhe nicht entsprechen muss. Entscheidend ist vielmehr die Auslegung des

Begriffes "Untergeschoss" durch die Berufungsbeklagte nach Treu und Glauben. Wie aufgezeigt, war das Untergeschoss des Hauses C._____ zweifellos nicht als ein vollumfänglich unter der Terrainlinie gelegenes Geschoss zu verstehen (soeben vorstehend). 7. Aufgrund des schlüssigen Dienstbarkeitsvertrages bedürfte es grundsätzlich keiner Weiterungen zur vom Berufungskläger angeführten bisherigen Art der Quartierüberbauung. Einzig der Vollständigkeit halber rechtfertigen sich die folgenden Bemerkungen. Der Berufungskläger beanstandet, entgegen der von der Vorinstanz in E. 4.4 des angefochtenen Entscheids mit Verweis auf BGE 108 II 542 E. 3 vertretenen Ansicht sei die bisherige Art der Quartierüberbauung für die Auslegung der Dienstbarkeit rechtlich relevant (act. A.1, Rz. 2, ferner Rz. 19). Soweit sich dieser Einwand auf die lediglich theoretischen Ausführungen der Vorinstanz zu den Auslegungsregeln bezieht (act. B.1, E. 4.4), ist der Berufungskläger damit von vornherein nicht zu hören. In besagter Erwägung (E. 4.4) wies die Vorinstanz darauf hin, dass individuelle persönliche Umstände und Motive, mithin subjektive Vorstellungen der ursprünglichen Vertragsparteien, die für deren Willensbildung bestimmend waren, jedoch keinen Niederschlag im klaren Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags gefunden haben und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind, nicht berücksichtigt werden. Mit dem Verweis auf BGE 108 II 542 E. 3 führte die Vorinstanz lediglich ein Beispiel an. Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden. Der Einwand ist aber auch in der Sache unbegründet (vgl. act. B.1, E. 4.5.1). Zum einen verfängt die Argumentation des Berufungsklägers nicht, dass BGE 108 II 542 kein einschlägiges Präjudiz sei. Mit diesem Argument verkennt der Berufungskläger das Wesen der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip. Dass die in BGE 108 II 542 beurteilte Baubeschränkung die Anzahl Wohnhäuser nicht definierte, ändert daran nichts. Zum anderen brachte der Berufungskläger vor Erstinstanz bezüglich der bisherigen Art der Quartierüberbauung lediglich vor, nach dem Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags seien ausschliesslich Einfamilienhäuser gebaut worden (vgl. RG act. I./2, I./4; ferner act. A.1, Rz. 17). Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen zur bisherigen Art der Ausübung der Dienstbarkeit ergibt, vermag er daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Wesentlich ist im vorliegenden Fall bezüglich der dritten Stufe

E. 21

/ 22 der Auslegeordnung einzig, dass das Haus C._____ im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit bereits stand, von Anfang an Wohnräume im Untergeschoss aufwies, spätestens mit dem Einbau der Zweizimmerwohnung im Untergeschoss kein Einfamilienhaus mehr war und auch optisch nicht als einstöckige Baute in Erscheinung trat (vgl. vorstehend E. 6.6.2, 6.7.2). 8. Dass die vollständig in den Erdboden versetzte Autoeinstellhalle samt Nebenräumen die auf dem Grundstück der Berufungsbeklagten lastende Dienstbarkeit nicht verletzt, entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 109 II 412 E. 4; vgl. ferner Urteil des Bundesgerichts 5A_599/2013 vom 14. April 2014; vgl. act. B.1, E. 4.6). Der Berufungskläger stellt die Konformität des unterirdischen Geschosses mit der Dienstbarkeit denn auch zu Recht nicht (mehr) in Abrede (act. A.1, Rz. 26; vgl. act. A.2, Rz. 22). 9. Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen. 10. Ausführungen zu den seitens der Berufungsbeklagten vor erster Instanz gestellten Eventual-, Subeventual- und Subsubeventualbegehren (vorstehend E. 3) erübrigen sich bei diesem Ergebnis.

E. 22

/ 22 III.

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