

GR_GERICHTE ZK1 2020 134 vom 24. Juni 2021

GR Gerichte, 2021-06-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2020_134

FR: GR_GERICHTE ZK1 2020 134 du 24 juin 2021

IT: GR_GERICHTE ZK1 2020 134 del 24 giugno 2021

Regeste

Verletzung eines Bauverbots | Berufung ZGB Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein erstinstanzlicher Endentscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Der Streit um eine Dienstbarkeit ist vermögensrechtlicher Natur. Für die Ermittlung des Streitwerts einer Grunddienstbarkeit ist der Wert massgebend, den die Dienstbarkeit für das herrschende Grundstück hat bzw. der Minderwert, der sich für das belastete Grundstück ergibt, und zwar der höhere Betrag von beiden (vgl. BGE 136 III 60 E. 1.1.1). Vorliegend beträgt der Streitwert offensichtlich mehr als CHF 10'000.00, womit der für die Berufung erforderliche Streitwert erreicht ist (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Art. 311 Abs. 1 und 2 ZPO), ist auf die Berufung einzutreten.

E. 2

Die Parteien streiten um den Inhalt einer Grunddienstbarkeit, welche am 9. Februar 1981 von den damaligen Eigentümern der Grundstücke Nr. D._____ und Nr. E._____ (vormals: Nr. H._____) vereinbart und gleichentags mit dem Stichwort "Bauverbot" ins Grundbuch eingetragen wurde. Der Berufungsbeklagte plant, im Bereich seines Grundstücks, welcher mit der Dienstbarkeit belastet ist, eine Tiefgarage mit Ski- und Veloraum zu bauen. Die Berufungskläger machen geltend, das geplante Bauvorhaben verstosse gegen die Dienstbarkeit, da es nach aussen in Erscheinung trete. Der Berufungsbeklagte stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, das Bauverbot beziehe sich lediglich auf überirdische Bauten. Die geplante Tiefgarage mit Ski- und Veloraum sei zulässig, weil sie vollständig unter dem gewachsenen Terrain gebaut würde.

E. 3

Die Vorinstanz kam in ihrem Entscheid vom 19. November 2019 zum Schluss, dass es sich beim geplanten Bauvorhaben um eine unterirdische Baute handle, welche das Bauverbot nicht verletze. Das geplante Bauvorhaben trete im Bereich der Dienstbarkeit nicht in Erscheinung, weshalb der von den Klägern vor- gebrachte Zweck des Bauverbots eingehalten werde (act. B.1).

E. 4

In ihrer Berufung werfen die Berufungskläger der Vorinstanz zunächst eine falsche Sachverhaltsfeststellung vor, und zwar in zweierlei Hinsicht:

E. 4.1

Zum einen rügen die Berufungskläger die Feststellung in Erwägung 4.3.2.1 des vorinstanzlichen Entscheids, wonach sie selbst ausführen würden, dass unterirdische Bauten das Bauverbot nicht verletzen würden. Diese Feststellung sei klar aktenwidrig. Sie – die Berufungskläger – hätten stets geltend gemacht, dass der Bereich des Bauvorhabens bei der Abgrabung auf der talseitigen Fassade des Ski- und Veloraumes mit den davor angeordneten Stützwänden als Hochbaute in Erscheinung trete (act. A.1, Rz. 7 f.). Es trifft zu, dass die Berufungskläger bereits in ihrer Klage geltend machten, die Garage samt den davor angeordneten

E. 4.2

Zum anderen rügen die Berufungskläger in tatsächlicher Hinsicht, die Vorinstanz gehe mit dem Beklagten davon aus, dass oberhalb des Daches der Einstellhalle und des Ski- / Veloraumes nach dem Bau das gewachsene Terrain wiederhergestellt werde, sie stelle aber nicht fest, dass vor der Tiefgarage und vor dem Skiraum das gewachsene Terrain nicht wiederhergestellt und somit die Baute talabwärts in ihrer vollen Höhe, gemessen ab Bodenplatte Tiefgarage / Skiraum bis Oberkant Dachfirst, in Erscheinung treten würde (act. A.1, Rz. 10 ff.).

E. 4.2.1

Bereits im erstinstanzlichen Verfahren brachten die Berufungskläger vor, das gewachsene Terrain vor der Tiefgarage und vor dem Skiraum werde nicht wiederhergestellt (vgl. RG act. I.1, Rz. 7; RG act. I.5, Rz. 12 und 14; RG act. VII.2). Prozessual neu sind indes ein Gebäudeschnitt sowie ein Plan des Bauvorhabens, welche die Berufungskläger in die Berufungsschrift eingefügt und zugleich als Beilagen eingereicht haben (vgl. act. B.4 und B.5). Diese Urkunden können zum Vornherein nicht berücksichtigt werden. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Die Berufungskläger zeigen nicht auf, weshalb es ihnen nicht möglich und zumutbar gewesen sein soll, den Gebäudeschnitt und den Plan des Bauvorhabens be-

E. 4.2.2

Die Vorinstanz setzte sich in Erwägung 4.2.3.1 ihres Entscheids mit der Definition des massgebenden Terrains und des Begriffs der unterirdischen Baute auseinander. Bezugnehmend auf die Erläuterungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) führte sie aus, dass der neue Terrainverlauf nicht mehr dem massgebenden Terrain entspreche, wenn das Terrain im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben tiefer gelegt (abgegraben) werde. Gleichzeitig hielt sie fest, dass unterirdische Bauten mit Ausnahme ihrer Erschliessung (Zufahrt und / oder Zugang) nicht in Erscheinung treten würden, weil sie unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssten. Das tiefer gelegte Terrain sei das nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorhandene Terrain, das tiefer liege als das massgebliche Terrain (act. B.1, S. 12 f.). Sodann nahm die Vorinstanz Bezug auf das von ihr in Auftrag gegebene Gutachten. Der Gutachter habe festgestellt, dass die Garage, die Mauerkrone über der Einfahrt, das Vordach der Garage und der Platz vor der Garage / Veloraum unterhalb des Niveaus des ursprünglichen Terrains zu liegen kommen würden. Diese Bauteile seien von den oberen Stockwerken der klägerischen Liegenschaft sichtbar, würden das ursprüngliche Terrain aber nicht überragen und deshalb nicht als oberirdische Bauten in Erscheinung

treten (act. B.1, S. 13 f.). Wie diese Erwägungen zeigen, war der Vorinstanz durchaus bewusst, dass das gewachsene Terrain vor der Tiefgarage und vor dem Ski- / Veloraum nicht wiederhergestellt wird. Die Rüge der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung geht daher fehl. Ob sich diese Terrainabtragung mit der Dienstbarkeit vereinbaren lässt, was die Vorinstanz bejahte, ist wiederum eine Frage der rechtlichen Würdigung, die von der Sachverhaltsfeststellung zu unterscheiden ist (vgl. dazu E. 5). 5. Im Weiteren machen die Berufungskläger eine Verletzung von Art. 738 ZGB geltend. Ihrer Ansicht nach verstösst das angefochtene Urteil gleich doppelt gegen diese Bestimmung:

E. 5

/ 14 Stützwänden trete infolge der Abgrabung in Erscheinung (RG act. I.1, Rz. 7). Gleichwohl ist ihre Rüge unbegründet. Die Vorinstanz stellte in Erwägung 4.2.3.1 lediglich fest, die Parteien seien sich einig, dass in der rot schraffierten Fläche keine Hochbauten, aber unterirdische Bauten zulässig seien (act. B.1, S. 12 und 14). Die Berufungskläger führten in ihrer Klage aus, eine grammatikalische Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags ergebe, dass die Hochbaute das Gegenstück zur Tiefbaute darstelle. Weil keinerlei Hochbauten erstellt werden dürften, dürften auf der mit dem Bauverbot belasteten Fläche nur Tiefbauten erstellt werden, wobei es sich bei der geplanten Garage nicht um eine Tiefbaute im technischen Sinn handle (vgl. RG act. I.1, Rz. 6). Diese Aussage ist nicht anders zu verstehen, als dass die Berufungskläger selber davon ausgingen, dass im Bereich des Bauverbots nur Tiefbauten erlaubt sein sollen, wobei die geplante Garage nach Auffassung der Berufungskläger gerade keine Tiefbaute darstellen würde. Die Vorinstanz traf demzufolge keine aktenwidrige Feststellung, wenn sie festhielt, die Parteien seien sich einig, dass in der rot schraffierten Fläche unterirdische Bauten zulässig seien. Ob das Bauvorhaben als Hoch- oder Tiefbaute im Sinne der Dienstbarkeit zu qualifizieren ist, ist im Übrigen eine andere Frage, die auch die Vorinstanz separat prüfte (vgl. dazu E. 5).

E. 5.1

In einer ersten Rüge monieren die Berufungskläger, die Vorinstanz habe gegen Art. 738 Abs. 1 ZGB verstossen, indem sie eine Auslegung der Dienstbarkeit nach Art. 738 Abs. 2 ZGB vorgenommen habe. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei der Wortlaut der Dienstbarkeit klar. Ein Bauverbot sei ein Bauverbot und müsse nicht noch näher hinterfragt werden. Wenn das Bauverbot als beschränktes Bauverbot verstanden werden würde, wie dies die Beklagte und die Vorinstanz machen würden, hätte das Bauverbot nicht als Bauverbot in das Grundbuch aufgenommen werden dürfen, sondern mit dem Vermerk Baube-

E. 5.1.1

Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt einer Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; BGE 137 III 145 E. 3.1; 132 III 651 E. 8; 131 III 345 E. 1; 130 III 554 E. 3.1). Die Fälle, in welchen sich Rechte und Pflichten deutlich aus dem Wortlaut des Grundbucheintrags ergeben, sind

selten und dürften letztlich allenfalls bei gemessenen Dienstbarkeiten eintreten (vgl. dazu das Beispiel in BGE 107 II 331 E. 2). In aller Regel ergibt sich aus dem nur rudimentären Grundbucheintrag kein genügender Hinweis auf den Umfang der Dienstbarkeit (vgl. Etienne Petitpierre, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 6. Aufl., Basel 2019, N 3 zu Art. 738 ZGB).

E. 5.1.2

Vorliegend beschränkt sich der Grundbucheintrag auf folgende Formulierung (RG act. II.4): "Recht: Bauverbot zulasten Grundstück Nr. E._____". Aus diesem Eintrag ergeben sich keine Einzelheiten zum Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit. Ob das Bauverbot etwa nur für bestimmte Gebäudetypen oder bestimmte Gebäudemasse gilt, wird daraus nicht ersichtlich. Anders als die Berufungskläger vorbringen, ist ein Bauverbot nicht per se als "absolut" zu verstehen. Gemäss Rechtsprechung bedeutet ein im Grundbuch eingetragenes Bauverbot nicht, dass auf einer damit belasteten Fläche überhaupt nichts gebaut werden darf. Vielmehr ist jeweils für den konkreten Fall zu ermitteln, welches rechtlich geschützte Interesse vom Inhaber eines beschränkten dinglichen Rechts geltend gemacht werden kann. So bestätigte das Bundesgericht in BGE 109 II 412 das Vorgehen der Vorinstanz, welche eine Dienstbarkeit mit dem Grundbucheintrag "Beschränkung des Rechts, zu bauen" ausgelegt hatte. Es handelte sich dabei um eine Bauverbots-servitut, die das Bauen auf einem 13.5 Meter breiten Landstreifen entlang der

E. 5.2

In einer weiteren Rüge wenden sich die Berufungskläger gegen die von der Vorinstanz vorgenommene Auslegung der Dienstbarkeit. Sie bringen vor, das Bauvorhaben würde selbst für den Fall, dass die Dienstbarkeit nach Art. 738 Abs. 2 ZGB ausgelegt werden müsse, gegen das im Grundbuch eingetragene Bauverbot verstossen (act. A.1, Rz. 25 ff.).

E. 5.2.1

Lassen sich aus dem Grundbucheintrag keine Einzelheiten zum Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit entnehmen, ist in einem zweiten Schritt nach dem Dienstbarkeitsvertrag als ordentlichem Erwerbsgrund im Sinne des Gesetzes zu fragen (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Seine Auslegung erfolgt in gleicher Weise wie diejenige sonstiger Willenserklärungen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR bestimmt sich der Inhalt des Vertrags nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien. Nur wenn die tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen. Diese allgemeinen Auslegungsgrundsätze gelten vorbehaltlos unter den ursprünglichen Vertragsparteien, im Verhältnis zu Dritten dagegen nur mit der Einschränkung, die sich aus dem öffent-

E. 5.2.2

Die vorliegende Dienstbarkeit hat ihre Grundlage im Tauschvertrag vom

E. 5.2.3

Nach der Rechtsprechung ist bei der Auslegung von Dienstbarkeiten neben dem Wortlaut auf den Zweck abzustellen, welcher der Dienstbarkeit vernünftigerweise beizumessen ist. Der Zweck einer Dienstbarkeit ist nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln. Soweit er sich – wie hier – nicht aus dem Eintrag im Grundbuch ergibt, gilt im Verhältnis zu Dritten der Zweck als massgebend, der aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber hervorgeht oder objektiv erkennbar ist. Kann davon nicht ausgegangen werden, ist zur Bestimmung des

Zwecks danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten (BGE 138 III 650 E. 5.3). Die Behauptungs- und Beweislast für ein bestimmtes Interesse trägt derjenige Eigentümer, der das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses behauptet (BGE 132 III 689 E. 4.4.3). Was den Zweck von Bauverboten betrifft, hielt das Bundesgericht fest, dass der dienstbarkeitsberechtigte Eigentümer kein abstraktes, in Höhe und Tiefe unbegrenztes Recht hat. Vielmehr muss er ein schützenswertes Interesse an der Ausübung seines Rechts, auch an der nur eventuellen Ausübung, in einem bestimmten Raum über und unter dem Boden haben. Die Frage, ob der Inhaber eines beschränkten dinglichen Rechts ein rechtlich geschütztes Interesse geltend machen kann, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls (BGE 109 II 412 E. 4). Im Schrifttum wird in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass ein finanzielles, ein ideelles (Lärmimmissionen), ein ästhetisches (Erhaltung der Aussicht) oder gar ein wissenschaftliches Interesse (z.B. Windgeschwindigkeitsanlage im Luftraum) schutzwürdig sein kann. Es kann ferner auf eine allfällige künftige Nutzung gerichtet sein. Bauverbote können verschiedenen Zwecken dienen, wie der Begrenzung der Wohndichte bzw. des Bauvolumens, Erhaltung von Wohnqualität, Bewahrung des Landschaftsbilds bzw. eines bestimmten Quartiercharakters, Gewährleistung von

E. 5.2.4

Die Berufungskläger scheinen den Zweck der Dienstbarkeit darin zu erblicken, dass alle Bauten verboten sein sollen, die nach aussen in Erscheinung treten (vgl. act. A.1, Rz. 34 ff.). Daraus folgerte die Vorinstanz, dieser Zweck werde eingehalten, weil das geplante Bauvorhaben im Bereich des Bauverbots nicht in Erscheinung trete (act. B.11, E. 4.2.3.2, S. 14 f.). In der Berufungsschrift machen die Berufungskläger geltend, die geplante Baute werde von der künftigen Zufahrt aus als Hochbaute in Erscheinung treten, was die Parteien des Tauschvertrages mit der Vereinbarung der Dienstbarkeit hätten verhindern wollen (act. A.1, Rz. 36). Für diese Zweckbestimmung fehlen indes objektive Anhaltspunkte. Die beiden Grundstücke Nr. D._____ (Berufungskläger) und Nr. E._____ (Berufungsbeklagter) befinden sich beide in Hanglage im obersten Bereich des Dorfes G._____. Wie sich dem von den Berufungsklägern eingereichten Situationsplan entnehmen lässt (RG act. II.9), ist das Wohnhaus, in welchem die Berufungskläger eine Stockwerkeinheit besitzen, Richtung Süden gegen das Tal ausgerichtet. Der Bereich des Grundstücks des Berufungsbeklagten, welcher mit der Dienstbarkeit belastet ist, befindet sich in südwestlicher Blickrichtung vom Grundstück der Berufungskläger aus. Umgekehrt befindet sich der Bereich des berufungsklägerischen Grundstücks, welcher im selben Tauschvertrag vom 9. Februar 1981 mit einem Bauverbot zugunsten des berufungsbeklagten Grundstücks belastet wurde, in südöstlicher Blickrichtung vom Grundstück des Berufungsbeklagten aus. Diese örtlichen Begebenheiten sprechen nach Treu und Glauben dafür, dass sich die ursprünglichen Vertragsparteien mit dem gegenseitigen Verbot von Hochbauten hauptsächlich die Belichtung, Besonnung und Aussicht nach Südwesten bzw. Südosten bewahren wollten. Dafür, dass mit dem Verbot jegliche Bauten verhindert werden sollten, damit solche auch nicht von unten blickend wahrgenommen werden können, ist dagegen kein vernünftiges Interesse erkennbar, zumal dieser Blick von unten her ohnehin nur von fremden Grundstücken aus möglich ist.

E. 5.3

Eine Auslegung gestützt auf den Erwerbsgrund führt demnach zum Schluss, dass das Bauverbot lediglich Hochbauten umfasst, die über dem Erdboden liegen und damit dem berechtigten Grundstück potentiell Belichtung, Beson- nung und Aussicht gegen Süden hin nehmen. Für eine Auslegung der Dienstbar- keit aus der Art, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glau- ben ausgeübt worden ist, bleibt im Übrigen kein Raum mehr (vgl. BGE 137 III 145

E. 6

/ 14 reits vor der ersten Instanz vorzubringen. Folglich sind diese Urkunden aus dem Recht zu weisen.

E. 7

/ 14 schränkung. Ein Bauverbot sei bereits vom Wortlaut her per se absolut und müs- se, sofern es nicht als absolut zu verstehen sei, auch im Grundbuch mit einem entsprechenden Vermerk versehen und nicht als Bauverbot, sondern als Baube- schränkung eingetragen werden. Die Vorinstanz habe gegen Bundesrecht ver- stossen, indem sie, obwohl sich Rechte und Pflichten aus dem Grundbucheintrag ergeben würden, eine Auslegung nach Art. 738 Abs. 2 ZGB vorgenommen habe (act. A.1, Rz. 17 ff.).

E. 8

/ 14 Grenze zum berechtigten Grundstück untersagte. Auch in BGE 107 II 331 hatte das Bundesgericht eine als Bauverbot ausgestaltete Dienstbarkeit zu beurteilen. Der Grundbucheintrag sah vor, dass auf einem bestimmten Abschnitt der belaste- ten Parzelle keine Gebäude erstellt werden durften. Weil im zu beurteilenden Fall der örtliche Umfang der Servitut umstritten war und der Grundbucheintrag fest- hielt, dass sich das Bauverbot nicht auf das ganze Grundstück, sondern nur einen Teil davon beziehe, beurteilte das Bundesgericht den Grundbucheintrag als klar, weshalb sich ein Rückgriff auf den Erwerbsgrund erübrigte. Allerdings legte das Bundesgericht auch in diesem Fall den Sinn und Zweck der Bauverbotsdienstbar- keit aus (vgl. BGE 107 II 331 E. 5c). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus BGE 115 II 434, den die Berufungskläger anführen. In diesem Entscheid hatte das Bundesgericht eine gemessene Dienstbarkeit zu beurteilen, welche den eindeuti- gen Wortlaut enthielt, dass der belastete Grundeigentümer nicht höher als 6.5 Me- ter ab gewachsenem Terrain bauen darf. Diese Beschränkung war absolut gehal- ten und daher auch so zu verstehen (vgl. BGE 115 II 434 E. 2c). Im Unterschied dazu beinhaltet der vorliegende Grundbucheintrag keinerlei Massangaben, son- dern besteht lediglich aus dem Wortlaut "Bauverbot", woraus sich keine konkreten Angaben zu Inhalt und Umfang ableiten lassen. Die Vorinstanz verletzte daher kein Bundesrecht, wenn sie zum Schluss kam, die stichwortartige Kurzumschrei- bung der Dienstbarkeit im Grundbuch enthalte keine eindeutige Erkenntnis über das Ausmass des strittigen Bauverbots, weshalb auf die zweite Stufe der Ausle- gung zurückzugreifen sei (act. B.1, E. 4.1, S. 10).

E. 9

Februar 1981, der diesbezüglich Folgendes festhält (RG act. VIII.3, Ziff. III, S. 3): "Bauverbot zugunsten Parzelle Nr. D._____ und zulasten Parzelle Nr. H._____ mit folgendem Inhalt: Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. H._____ darf auf der im beiliegendem Situationsplan rot schraffierter Fläche keinerlei Hochbauten errichten." Der Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags besagt demnach, dass auf der bau- rechtsbelasteten Fläche keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Das bedeutet gleichzeitig, dass nicht jede Art von Baute verboten ist, sondern eben nur Hoch- bauten. Angaben darüber, was mit

Hochbauten gemeint ist bzw. wie hoch eine Baute denn sein darf, dass sie mit dem Bauverbot vereinbar ist, lassen sich der Klausel nicht entnehmen. Unter dem Wort "Hochbaute" ist im allgemeinen Sprachgebrauch ein Bau zu verstehen, dessen (Haupt-)Teile über dem Erdboden liegen. So wird im Duden das Wort Hochbaute als Plural von Hochbau geführt; gemeint seien damit Bauten, die im Wesentlichen über dem Erdboden liegen (<https://www.duden.de/rechtschreibung/Hochbau>). Dafür, dass dem Wort Hoch- baute auch zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahr 1981 diese Bedeutung zukam, spricht ein Leitentscheid des Kantonsgerichts von Graubünden aus dem Jahr 1962: In diesem Urteil wurden als Hochbauten Bauwerke definiert, die den Boden erheblich überragen (PKG 1962 Nr. 37, S. 109 ff.). Hätten die damaligen Vertragsparteien gewollt, dass auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche gar kein Bauwerk errichtet werden darf, hätten sie dies entsprechend ausgedrückt, zum Beispiel mit dem Wortlaut, dass auf der schraffierten Fläche "keinerlei Bau- ten" errichtet werden dürfen. Die Vertragsparteien vereinbarten jedoch lediglich,

E. 10

/ 14 dass auf dieser Fläche "keinerlei Hochbauten" errichtet werden dürfen. Nach dem Wortlaut des Tauschvertrages sind somit Bauten verboten, welche den Erdboden wesentlich oder erheblich überragen. Wie wesentlich oder erheblich die Höhe der den Erdboden überragenden Teile sein muss, damit eine Baute vom Bauverbot erfasst ist, lässt der Wortlaut dabei offen. Diesbezüglich ergibt sich auch nichts Schlüssiges aus dem systematischen Auslegungselement. Zwar wurden mit dem Tauschvertrag zugleich sowohl das Grundstück der Berufungskläger als auch jenes des Berufungsbeklagten mit einem Bauverbot zugunsten des jeweils anderen Grundstückes belastet. Beide Bauverbote enthalten jedoch dieselbe Wendung "keinerlei Hochbauten" (vgl. RG act. VIII.3., Ziff. III, S. 3), weshalb aus dem Wort- laut der parallelen Vertragsbestimmung keine Rückschlüsse für den Inhalt der vor- liegend zur Diskussion stehenden Dienstbarkeit gezogen werden können.

E. 11

/ 14 genügender Besonnung, Belichtung und Aussicht, Fernhaltung von bewohnten Bauten, um das reibungslose Funktionieren eines landwirtschaftlichen Betriebs zu sichern oder dem Schutz vor Immissionen (Beat Eschmann, Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten, Zürich 2005, S. 58).

E. 12

/ 14 E. 3.1). Eine solche Auslegung würde im vorliegenden Fall ohnehin nicht weiterhelfen, nachdem es sich beim Bauverbot um eine negative Dienstbarkeit handelt. Denn es gehört zum Wesen einer negativen Dienstbarkeit, dass diese nicht ausgeübt wird (Peter Liver, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Zürich 1980, N 125 zu Art. 738 ZGB; PKG 1992 Nr. 10, E. 4d). Ob die Vorinstanz bei der Auslegung der Dienstbarkeit auf die öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abstellen durfte, was die Berufungskläger in der Berufung ebenfalls kritisieren (act. A.1, Rz. 28 ff.), kann hier offen bleiben. Im Ergebnis jedenfalls hält die vorinstanzliche Auslegung der Dienstbarkeit näherer Überprüfung stand. Nach den Feststellungen der Vorinstanz, die sich auf das eingeholte Gutachten abstützen, befindet sich das gesamte Bauvorhaben unter dem bisherigen Erdboden und/oder auf demselben Niveau. Einzig von unten und von der Seite

her wird der Bau sichtbar sein, dies aber nur deshalb, weil für die unten her verlaufende Zufahrt das Terrain abgetragen wird. Damit bleibt im Bereich des Bauverbots das gesamte Bauvorhaben des Berufungsbeklagten unter dem heutigen Terrain, weshalb von einer gemäss Dienstbarkeit verbotenen Hochbaute nicht die Rede sein kann. Dass das künftige Garagendach allenfalls anders als die umliegende Wiese aussehen wird, was die Berufungskläger im Widerspruch zum Gutachten vorbringen (act. A.1, Rz. 34, S. 11), ändert daran nichts. Ohnehin besteht gemäss Bundesgericht bei Bauverboten keine Pflicht, die Bodenoberfläche als Naturwiese oder als leeres Gelände stehen zu lassen (BGE 109 II 412 E. 5a). Vielmehr dürfen in Flächen, die mit einem Bauverbot belastet sind, sogar Gärten, Spielplätze und Parkplätze erstellt werden (BGE 107 II 331 E. 5c). Unter diesen Umständen ist auch die rechtliche Würdigung der Vorinstanz, wonach das Bauvorhaben als mit dem Bauverbot im Einklang steht, nicht zu beanstanden. 6. Zusammenfassend vermögen die Berufungskläger keine unrichtige Sachverhaltsfeststellung und keine unrichtige Rechtsanwendung seitens der Vorinstanz aufzuzeigen. Die Vorinstanz ging zu Recht davon aus, dass die vom Berufungsbeklagten geplante Tiefgarage mit Ski- und Veloraum mit dem Bauverbot vereinbar ist. Die Berufung ist abzuweisen. 7. Bei diesem Verfahrensausgang gehen die Kosten des Berufungsverfahrens zu Lasten der Berufungskläger, unter solidarischer Haftung (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Angesichts des verursachten Aufwands und des Interesses der Parteien werden die Verfahrenskosten auf CHF 8'000.00 festgesetzt (Art. 15 Abs. 2 EGzZ-PO [BR 320.100] i.V.m. Art. 9 VGZ [BR 320.210]). Zudem haben die Berufungskläger den Berufungsbeklagten für die Kosten der anwaltlichen Vertretung zu ent-

E. 13

/ 14 schädigen. Der Berufungsbeklagte hat keine Honorarvereinbarung eingereicht. Praxisgemäss wird in diesem Falle ein Stundenansatz von CHF 240.00 entschädigt (vgl. statt vieler KGer GR ZK2 18 66 v. 24.07.2019 m.w.H.). Da der Berufungsbeklagte im Berufungsverfahren keine Honorarnote eingereicht hat, ist der Stundenaufwand vom Kantonsgericht zu schätzen (vgl. Art. 2 f. HV [BR 310.250]). Für das Studium der Berufung und des vorinstanzlichen Urteils sowie für das Verfassen der Berufungsantwort erscheint ein Aufwand von total rund zwölf Stunden angemessen, was zusammen mit einer Pauschale für die Barauslagen und der Mehrwertsteuer eine Entschädigung von CHF 3'200.00 ergibt.

E. 14

/ 14

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