

SG_KANTONSGERICHT BZ.2010.41 vom 5. März 2007

Sg Kantonsgericht, 2007-03-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_BZ.2010.41

FR: SG_KANTONSGERICHT BZ.2010.41 du 5 mars 2007

IT: SG_KANTONSGERICHT BZ.2010.41 del 5 marzo 2007

Regeste

Art. 745 und Art. 781 ZGB (SR 210). Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten, wo es nicht anders bestimmt ist, den vollen Genuss des Gegenstandes (Art. 745 Abs. 2 ZGB). Demgegenüber umfassen die "anderen Dienstbarkeiten" immer nur beschränkte Herrschaftsrechte. Hier bestehen Ein- und Beschränkungen, Nutzung nur eines Streifens der Parzelle Nr. 1 und lediglich als Wiese sowie die Bepflanzung des Streifens mit einer Baumreihe, welche für eine Nutzung nach Art. 781 ZGB und nicht für eine Nutzniessung, die in der Regel weitergehende Rechte umfasst, sprechen. Gegenüber dem gesetzlichen Typ "Nutzniessung" wurde nicht ein Mehr, sondern ein Weniger eingeräumt. Zudem hat der Berechtigte keine Kosten zu tragen. Da das Nutzungsrecht nicht unentgeltlich eingeräumt wurde, war keine öffentliche Beurkundung erforderlich (Kantonsgericht St. Gallen, Entscheid der I. Zivilkammer, 16. August 2011, BZ.2010.41).

Erwägungen

E. 1

(vgl. Anhang). Dieses unentgeltliche Nutzungsrecht gilt 20 Jahre ab Vertragsunterzeichnung. Es gilt auch gegenüber sämtlichen zukünftigen Eigentümern der Parzelle Nr. 1. Dieses Nutzungsrecht ist im Grundbuch einzutragen. Eine allfällige Umzonung des Grünstreifens berührt dieses Nutzungsrecht von A nicht." In der Folge arbeitete das Grundbuchamt X einen Personaldienstbarkeitsvertrag über das "Nutzungsrecht an 2'390 m

E. 2

Wiese" zu Gunsten des Klägers und zu Lasten des Grundstücks Nr. 1 aus (kläg. act. 3). In einem zweiten Entwurf für einen Personaldienstbarkeitsvertrag wurde dann offenbar auf Anweisung der Beklagten (vgl. vi-act. 8 [Plädoyer des Klägers, 2]) im Vertragstext festgehalten, dass die mit dem Nutzungsrecht belastete Fläche ausschliesslich als Wiese und nicht als Acker genutzt werden dürfe. Zudem sah dieser Entwurf vor, dass auf der belasteten Fläche eine Baumreihe als Abgrenzung zur Landwirtschaftszone gepflanzt werde, so wie dies in der Baubewilligung vom 17. Oktober 2007 durch den Gemeinderat X verfügt worden war (kläg. act. 5). Schliesslich liegt ein vom Kläger ausgearbeiteter Entwurf eines Grunddienstbarkeitsvertrags vom 26. März 2008 im Recht (bekl. act. 4). Dieser Vertrag schränkt die Nutzung ebenfalls auf eine Nutzung als Wiese ein. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist aber nicht erwähnt. Der Kläger wehrte sich gegen die von der Gemeinde verfügten Bäume. In der Zwischenzeit sind diese Bäume aber gepflanzt (vgl. vi-act. 8 [Plädoyer des Klägers, 3]). Zur Unterzeichnung der verschiedenen im Entwurf vorliegenden Verträge und somit zur Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch kam es nicht, weshalb der Kläger am 30. Mai 2008 Klage mit den eingangs gestellten Rechtsbegehren einreichte. 2. Mit Entscheid vom 15. Juni 2010 wies die Einzelrichterin des Kreisgerichts die Klage

ab. Sie vertrat die Auffassung, dass der zwischen den Parteien strittige Dienstbarkeitsvertrag als Nutzniessungsvertrag zu qualifizieren sei. Dabei müsse der Dienstbarkeitsvertrag, bei welchem die Nutzniessung an einem Grundstück vereinbart werde, öffentlich beurkundet werden. Dies sei nicht geschehen, weshalb das Verpflichtungsgeschäft zwischen den Parteien mangels Einhaltung der Formerfordernisse ungültig sei. Entsprechend könne der Kläger die Eintragung der Nutzniessung im Grundbuch nicht verlangen. 3. Gegen den Entscheid der Einzelrichterin reichte der Kläger mit Eingabe vom 20. September 2010 rechtzeitig Berufung ein. Das von den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2007 vereinbarte Nutzungsrecht am Grünstreifen auf der Parzelle Nr. 1 sei keine Nutzniessung, sondern eine irreguläre Dienstbarkeit im Sinne von Art. 781 Abs. 1 ZGB und deshalb ohne öffentliche Beurkundung rechtsgültig zustande gekommen, weshalb eine Eintragung im Grundbuch möglich sei. Das zur Diskussion stehende Nutzungsrecht schränke das Eigentum der Beklagten nicht übermässig ein. Zudem sei die für die Nutzniessung typische Kostentragungspflicht durch den Nutzungsberechtigten nicht vorgesehen. Auch die nachträgliche Bepflanzung des Grünstreifens mit einer Baumreihe spreche gegen das Vorliegen einer Nutzniessung. Die Beklagte beantragt die Abweisung der Berufung. Sie respektiere die schuldrechtliche Verpflichtung, wonach dem Kläger das unentgeltliche Nutzungsrecht zustehe. Falls aber die zur Diskussion stehende Nutzung dinglich verstanden werde, so wie dies der Kläger verlange, so handle es sich um eine Nutzniessung gemäss Art. 745 ff. ZGB. Für die Einräumung einer dinglichen Nutzniessung wäre aber ein öffentlich beurkundeter Vertrag erforderlich gewesen, was aber nicht der Fall sei. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien wird, sofern für die Entscheidungsfindung erforderlich, nachfolgend eingegangen. II.

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