

TG_GERICHTE RBOG-1996-4 vom 1. Januar 1996

TG Obergericht, 1996-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_RBOG-1996-4

FR: TG_GERICHTE RBOG-1996-4 du 1 janvier 1996

IT: TG_GERICHTE RBOG-1996-4 del 1 gennaio 1996

Volltext

Tragweite eines ursprünglich für landwirtschaftliche Verhältnisse errichteten Fuss- und Fahrwegrechts Art. 738 ZGB 1. Die Parteien sind Eigentümer der benachbarten Parzellen Nr. 127 bzw. Nr. 126. Die beiden Grundstücke sind seit dem 1950 zusammen mit den ebenfalls angrenzenden Parzellen Nrn. 125, 128, 129 und 130 je mit einem gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrecht belastet bzw. befristet. Im Frühjahr 1995 ersuchte der Berufungsbeklagte bei der Gemeinde um die Bewilligung für den Ausbau seines bestehenden Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 126. Die vom Berufungskläger hiegegen erhobene Einsprache wurde aufgrund ihrer privatrechtlichen Natur auf den Zivilweg verwiesen. Das Bezirksgericht wies die Klage des Berufungsklägers auf Verbot des Bauprojekts ab und trat auf das Begehren um Feststellung, dass das Fuss- und Fahrwegrecht zulasten seiner Parzelle nicht zur Erschliessung von zusätzlich 4-5 Wohnungen auf der Parzelle Nr. 126 herangezogen werden dürfen, nicht ein. 2. Es ist unbestritten, dass auf den Parzellen Nrn. 125, 126, 127, 128, 129 und 130 gegenseitig ein unbedingtes Fuss- und Fahrwegrecht eingetragen ist. Mit Bezug auf den Verlauf desselben bestehen zwischen den Parteien keine unterschiedlichen Auffassungen. Einigkeit herrscht auch darüber, dass es sich um eine ungemessene und deshalb auslegungsbedürftige Dienstbarkeit handelt, nachdem die Servitut weder räumlich noch funktionell begrenzt ist. Strittig ist demgegenüber, welche Belastungen sich der Berufungskläger als Eigentümer der Parzelle Nr. 125 infolge der Grunddienstbarkeit gefallen zu lassen hat. Die Vorinstanz gelangte zur Auffassung, das Bauvorhaben des Berufungsbeklagten bringe weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht eine unzulässige Mehrnutzung des Fuss- und Fahrwegrechts mit sich. a) Bei der Beurteilung des Inhalts einer Servitut ist gemäss Art. 738 Abs. 1 ZGB vom Wortlaut auszugehen, soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben. Hilfsweise sind sodann im Rahmen des Eintrags der Erwerbsgrund und die Art heranzuziehen, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Schliesslich ist auch nach Sinn und Zweck der Dienstbarkeit zu fragen, und es sind die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks zu berücksichtigen (BGE 117 II 537, 113 II 512 mit Hinweisen; Simonius/Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. II, Â§ 2 N 6; Tuor/Schnyder/Schmid, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 11.A., S. 783 ff.; Riemer, Die beschränkten dinglichen Rechte, Â§ 12 N 7; ZBGR 77, 1996, S. 18). Dabei gilt der Grundsatz, dass dem Dienstbarkeitsberechtigten, dem ein Fahrwegrecht ohne die Eintragung besonderer Einschränkungen eingeräumt wird, innerhalb des Bereichs der schonenden Ausübung und innerhalb des gesetzlichen Rahmens (Art. 737 und Art. 2 ZGB) ein unbedingtes, zeitlich unbeschränktes und für Hin- bzw. Wegfahrten geeignetes Fahrrecht zusteht (RBOG 1989 Nr. 5 mit Hinweisen). b) Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks, so darf dem Verpflichteten eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB). Nach dem Wortlaut von Art. 732

des Vorentwurfs zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch von 1900 hätte die Mehrbelastung erheblich sein müssen, damit der Eigentümer des belasteten Grundstücks den Abwehranspruch hätte geltend machen können. Die Expertenkommission bzw. der Gesetzgeber beschlossen indessen die Streichung des Wortes "erheblich" mit der Begründung, jede Überschreitung des Dienstbarkeitsrechts sei rechtswidrig. Dem ist zuzustimmen (Liver, Zürcher Kommentar, Art. 739 ZGB N 31; Leemann, Berner Kommentar, Art. 739 ZGB N 4). Allerdings steht dem Richter bei der Beurteilung, ob eine Mehrbelastung vorliegt, ein nicht geringer Ermessensspielraum zu. Die Widerrechtlichkeit der Ausübung im Sinn von Art. 739 ZGB setzt zum einen die Überschreitung der Dienstbarkeit und zum anderen die dadurch bewirkte Mehrbelastung voraus. Das Vorhandensein dieser beiden Voraussetzungen ist unter dem Gesichtspunkt der Interessenabwägung zu beurteilen (Liver, Art. 739 ZGB N 32; Leemann, Art. 739 ZGB N 1). Zu berücksichtigen gilt, dass eine gewisse Steigerungsmöglichkeit im Keim jeder ungemessenen Dienstbarkeit enthalten ist. Eine Überschreitung liegt zunächst vor, wenn sie nicht mehr der ursprünglichen Zweckbestimmung entspricht. Die Dienstbarkeit ist alsdann unzulässig, auch wenn sie nicht eine Mehrbelastung zur Folge hat, da ihre Identität nicht mehr gewahrt ist. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht unter den Tatbestand von Art. 739 ZGB zu subsumieren. Er gelangt vielmehr dann zur Anwendung, wenn die Dienstbarkeit zwar gemäss ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung, aber für Bedürfnisse ausgeübt wird, die gegenüber den ursprünglichen dadurch eine Veränderung erfahren haben, dass das berechtigte Grundstück einem anderen Zweck dienstbar gemacht worden ist (Liver, Art. 739 ZGB N 12 f.; Piötet, Schweiz. Privatrecht, IV/1, S. 585). Ob eine Mehrbelastung durch die Dienstbarkeit erheblich und somit gemäss Art. 739 ZGB unzulässig sei, ist nach einem objektiven Massstab zu beurteilen. Dabei ist vom Interesse auszugehen, welches die Dienstbarkeit zur Zeit ihrer Begründung für das herrschende Grundstück hatte. Dieses Interesse ist mit dem heutigen zu vergleichen (BGE 100 II 118 mit Hinweisen; Riemer, Â§ 12 N 10). c) Der Berufungskläger wirft der Gegenpartei sinngemäss eine Zweckänderung vor, indem er vorbringt, die Dienstbarkeit sei ausschliesslich für bürgerliche Verhältnisse konzipiert worden. In diesem Zusammenhang stützt er sich auf Aussagen des Berufungsbeklagten, welche dieser 1975 als Zeuge in einem Zivilprozess zwischen dem Berufungskläger und X ebenfalls wegen des Fuss- und Fahrwegrechts deponierte. Der Berufungsbeklagte gab seinerzeit zu Protokoll, er "brauche das Fahrrecht zur Bewirtschaftung. Früher fuhr man mit dem Heuwagen hier durch". Wenn der Berufungsbeklagte das Fahrwegrecht nunmehr zur Erschliessung von vier bis fünf Wohnungen beanspruche, stelle dies gegenüber der ursprünglichen Nutzung eine sehr erhebliche Mehrbelastung des Wegrechts dar. aa) Der Errichtungsakt der hier in Frage stehenden Servitut gibt keinerlei Aufschluss über den Vertragswillen der damaligen Parteien. Dem Servitutenprotokoll vom Oktober 1950 lässt sich einzig entnehmen, dass sich die jeweiligen Eigentümer der betroffenen Parzellen gegenseitig je "ein unbedingtes Fuss- und Fahrwegrecht" einräumten. Dass die damaligen Kontrahenten die Grunddienstbarkeit einzig auf die Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken beschränken wollten, geht dagegen weder aus dem Errichtungsakt noch aus dem Grundbucheintrag hervor. Zutreffend mag sein, dass der Berufungsbeklagte im mittlerweile mehr als 20 Jahre zurückliegenden Streit zwischen dem Berufungskläger und X bestätigte, dass die an das Wohnhaus angebaute Remise auf der Parzelle Nr. 126 ursprünglich einmal landwirtschaftlichen Zwecken diene. Dass dieser Benützungszweck des Gebäudes jedoch seit vielen Jahren nicht mehr besteht, wird vom

Berufungskläger zu Recht nicht bestritten. Vielmehr erfuhr auch dessen Liegenschaft im Wandel der Zeit dieselbe Zweckänderung. So stellte denn das Obergericht, welches über die Streitsache zwischen dem Berufungskläger und X zweitinstanzlich zu befinden hatte, fest, dass auf den Parzellen Nrn. 125 und 127 ursprünglich kleinbäuerliche Wohn- und Ökonomiegebäude gestanden hätten, welche später teilweise umgebaut und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden seien. Der Berufungskläger habe in seiner früheren Scheune eine Autogarage eingebaut. bb) Wenngleich die Parzelle des heutigen Berufungsbeklagten im damaligen Rechtsstreit nicht interessierte, so ist doch gerichtsnotorisch, dass viele Liegenschaften und damit auch diejenige des Berufungsklägers im gleichen Dorfteil früher bäuerlichen Zwecken dienten, mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft aber die Anforderungen je länger je weniger erfüllten, weshalb sie sukzessive anderen Verwendungszwecken zugeführt wurden. So lässt denn der Berufungskläger selbst in seiner Berufungsreplik vortragen, die hier in Frage stehenden Liegenschaften befänden sich in einem Quartier, dessen Anlage zur Hauptsache aus dem letzten Jahrhundert stamme und dementsprechend enge Verhältnisse aufweise. Bei dieser Sachlage aber ist offensichtlich, dass die Nutzung zu Wohnzwecken die verhältnismässig platzintensive landwirtschaftliche Nutzung auf die Dauer verdrängen musste. Dies führte denn auch dazu, dass das 1950 begründete unbedingte Fuss- und Fahrwegrecht offenbar schon während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben auch anderen als nur landwirtschaftlichen Zwecken diene. Mithin ist davon auszugehen, dass die Grunddienstbarkeit im Lauf der Jahre mehr und mehr nur noch die Erschliessung von Wohnraum bezweckte. Selbst wenn demnach bezüglich der Liegenschaft des Berufungsbeklagten eine Zweckänderung eingetreten sein sollte, so muss die Einrede des Berufungsklägers als eindeutig verspätet und damit rechtsmissbräuchlich erscheinen. d) Der Berufungskläger vertritt den Standpunkt, mit dem geplanten Bauvorhaben der Gegenpartei würde das unbedingte Fuss- und Fahrwegrecht in unzulässiger Weise ausgedehnt, was für ihn eine Mehrbelastung bedeute, welche er nicht zu dulden habe. aa) Das Bauprojekt des Berufungsbeklagten umfasst einerseits die Aufteilung einer bestehenden Vierzimmerwohnung in zwei Wohnungen à drei bzw. ein Zimmer. Ausserdem ist der Einbau von zwei neuen Zweizimmerwohnungen vorgesehen. Unklar ist, ob der Berufungsbeklagte, wie er selbst behauptet, im Rahmen des geplanten Bauprojekts keine zusätzlichen Parkiermöglichkeiten für Fahrzeuge schaffen wird. Immerhin lässt die Vernehmlassung der Ortskommission im Baurekursverfahren darauf schliessen, dass die Parzelle Nr. 126 heute noch nicht über die acht Garagen bzw. Abstellplätze verfügt, welche gesetzlich vorgeschrieben sind. Diese Frage kann indessen mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen offen bleiben, zumal auch der Berufungskläger nicht bestreitet, dass bereits heute die Möglichkeit besteht, auf der Parzelle Nr. 126 sechs Fahrzeuge abzustellen. bb) Bereits in RBOG 1989 Nr. 5 stellte das Obergericht fest, bei einem nicht ausschliesslich auf landwirtschaftlichen Verkehr beschränkten Fuss- und Fahrwegrecht stelle der Bau von zwei zusätzlichen Autoabstellplätzen keine unzulässige Mehrbelastung dar. In BGE 117 II 536 ff. diene ein Ökonomiegebäude bis zum projektierten Einbau von zwei Wohnungen und drei Garagen ausschliesslich landwirtschaftlichen Zwecken, wenngleich der Eigentümer zuletzt darin nur noch landwirtschaftliche Geräte, Maschinen und Holz lagerte sowie seinen PW einstellte. Das Bundesgericht gelangte zum Schluss, mit dem vorgesehenen Umbau falle der bisher ausschliesslich landwirtschaftliche Zweck des Ökonomiegebäudes vollständig dahin,

weshalb das Fuss- und Fahrwegrecht der entsprechenden Mehrnutzung nicht dienstbar gemacht werden müsste. Dieser Sachverhalt ist indessen mit dem vorliegenden nicht vergleichbar, da die Parzelle des Berufungsbeklagten bereits heute ausschliesslich, mindestens aber überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Daran ändert auch nichts, dass sich in der Remise bisher eine Garage bzw. ein Abstellraum für Holz befand.

cc) Wie die erteilte Baubewilligung belegt, ist das vorgesehene Bauprojekt insgesamt rechtskonform. Die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften verlangte Anzahl Abstellflächen für Motorfahrzeuge kann deshalb auch nicht in einem Missverhältnis zur Anzahl der vorgesehenen Wohnungen stehen. Nachdem im Grundbuch ein unbedingtes Fuss- und Fahrwegrecht eingetragen ist und eine Beschränkung auf ausschliesslich landwirtschaftliche Zwecke zu keiner Zeit erfolgte, ist davon auszugehen, dass bereits bei der Errichtung der Dienstbarkeit damit gerechnet werden musste, die Servitut diene eines Tages nur noch der Erschliessung reiner Wohnbauten. Zutreffend ist wohl der Hinweis auf BGE 64 II 411 ff. und 91 II 339 ff. bzw. ZBGR 77, 1996, S. 17 ff., wonach der Dienstbarkeitsbelastete sich keine Mehrbelastung infolge eines geänderten Zweckes gefallen lassen muss. Der Berufungskläger erkennt indessen, dass vorliegend gar keine Zweckänderung erfolgt, nachdem die Parzelle des Berufungsbeklagten offenbar bereits seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich, sondern vielmehr zu Wohnzwecken genutzt wird. Daran kann auch der Umstand nichts ändern, dass nunmehr auch die Remise, welche bislang ausschliesslich als Garagen- bzw. Lagerraum diente, Wohnzwecken zugeführt werden soll.

e) Der Berufungskläger stellt sich auf den Standpunkt, das Bauvorhaben des Berufungsbeklagten erfülle die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nur deshalb, weil diesem hierfür eine in Form und Grösse veränderte Parzelle zur Verfügung stehe. Ohne den Zukauf zusätzlicher Terrains könnten weder die Grenzabstandsvorschriften bzw. die Ausnutzungsziffer eingehalten noch die nötigen Autoabstellplätze erstellt werden. Die in Frage stehende Dienstbarkeit sei aber keinesfalls für die vergrösserte Parzelle eingeräumt worden.

aa) Es trifft zu, dass die Parzelle Nr. 126 des Berufungsbeklagten im Servitutenprotokoll vom Oktober 1950 mit 5,15 Aren aufgeführt ist. Das heutige Mass beträgt demgegenüber 5,47 Aren, was einer Vergrösserung von 32 m² entspricht. Der Berufungsbeklagte legt nunmehr aber dar, dass er einerseits 1978 53 m² Land erwarb, welches infolge eines Widerspruchs zwischen dem Grenzverlauf auf dem Grundbuchplan bzw. im Gelände bis dahin zur Parzelle Nr. 130 gehörte. Andererseits trat er 1979 zulasten der Parzelle Nr. 126 22 m² an die Ortsgemeinde ab. Die vom Ingenieur 1978 getätigten Abklärungen belegen eindeutig, dass die 53 m² Land, welche der Berufungsbeklagte im September 1978 von der Eigentümerin der Parzelle Nr. 130 erwarb, offensichtlich seit der Erstellung des Vermessungswerks im Jahr 1929 stets als Teil der Parzelle Nr. 126 betrachtet wurden. Jedenfalls besteht keinerlei Anlass, den damals unterlaufenen Fehler dem Berufungsbeklagten anzulasten. Ausserdem fehlen jegliche Hinweise dafür, dass das gegenseitige Fuss- und Fahrwegrecht im Oktober 1950 nicht begründet worden wäre, wenn die Parteien bereits damals um den Widerspruch zwischen dem Grenzverlauf im Grundbuch bzw. im Gelände gewusst hätten. Vielmehr ist anzunehmen, der im Gelände aufgrund der verschiedenen Grenzsteine ersichtliche Grenzverlauf, welcher seit 1978 auch mit dem Grundbuch übereinstimmt, sei für die Parteien massgebend gewesen. Ebenfalls nichts zu seinen Gunsten kann der Berufungskläger aus der Tatsache ableiten, dass die Gegenpartei den Landstreifen im Jahr 1978 zu einem Preis von Fr. 30.-- pro m² erwarb. Daraus jedenfalls lässt sich nicht schliessen, dass der Berufungsbeklagte

Bauland erwarb. Vielmehr handelte es sich offensichtlich um den damals Ã¼blichen Marktpreis, bezahlte doch auch die Ortsgemeinde dem Berufungsbeklagten fÃ¼r den knapp ein Jahr spÃ¤ter erfolgten Kauf von 22 m² ab Parzelle Nr. 126 Fr. 25.-- pro m². bb) Unzutreffend ist schliesslich auch der Hinweis des BerufungsklÃ¤gers auf den Kaufvertrag vom September 1978, wonach es sich um landwirtschaftliche VerhÃ¤ltnisse handle. Vielmehr ist nur die Parzelle Nr. 130 mit der Anmerkung "landwirtschaftliche Liegenschaft" versehen. Jedoch hatte diese Anmerkung trotz der Ãbertragung von 53 m² Land keinen Einfluss auf die Zweckbestimmung der Parzelle Nr. 126, da dadurch einzig die grundbuchliche Berichtigung des Grenzverlaufs erfolgte, wie er im GelÃ¤nde schon seit mehreren Jahrzehnten bestand und unangefochten ausgeÃ¼bt wurde. Obergericht, 26. MÃ¤rz 1996, ZB 95 134 Eine dagegen erhobene Berufung wies das Bundesgericht am 11. Oktober 1996 ab. x

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