

ZH_OBERGERICHT NP230032 vom 2. November 2023

ZH Obergericht, 2023-11-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NP230032

FR: ZH_OBERGERICHT NP230032 du 2 novembre 2023

IT: ZH_OBERGERICHT NP230032 del 2 novembre 2023

Erwägungen

E. 1

a) Gemäss von den Klägern unbestrittener Ausgangslage (Urk. 20 S. 3 f.) sind die Parteien Eigentümer zweier aneinander grenzenden Grundstücke in G._____. Die Kläger sind Miteigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1 und die Beklagten sind Miteigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 2 (vgl. nachfolgende Skizze). Auf den beiden Grundstücken der Parteien (sowie einem dritten), lastet eine Baubeschränkung (SP 3) vom 8. August 1933 (Urk. 4/1), wonach zu erstellende Bauten an den gemeinsamen Grenzen je einen Grenzabstand ... [Abbildung Grundstückplan] von mindestens fünf Metern und seeseits der H._____-Strasse eine Baulinie von fünf Metern Abstand einhalten müssen, wobei die auf den jeweiligen Liegenschaften zu erstellenden Bauten nordseits an diese Baulinie zu bauen sind. Streitgegenstand ist vorliegend ein von den Beklagten geplanter Ersatzneubau, welcher nach Ansicht der Kläger gegen die Vorschriften der geltenden Dienstbarkeit verstösse. Die Kläger machten geltend, der geplante Ersatzneubau würde oberirdisch gegen die gemäss Baubeschränkung vorgeschriebenen Grenzabstände zu beiden Seiten (also zu den westlich und östlich gelegenen Grundstücken) verstossen und überdies nicht an die in SP 3 festgelegte Baulinie platziert. Ausserdem würde der Ersatzneubau auch den minimalen Strassenabstand nach § 265 PBG an die H._____-Strasse nicht einhalten (Urk. 2 Rz. 3). Die den Beklagten am 3. August 2023 erteilte Baubewilligung sei noch nicht rechtskräftig (Urk. 2 Rz. 4, Urk. 4/4-5). b) Am 31. Mai 2023 reichten die Kläger beim Bezirksgericht Meilen (Vorinstanz) eine Klage ein mit folgenden Rechtsbegehren (Urk. 2 S. 2; unter Beilage der Klagebewilligung vom 16. Februar 2023, Urk. 1): "1. Es sei den Beklagten zu verbieten, auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 2, G._____, ein Gebäude (samt ober- und/oder unterirdischen Teilen davon) zu erstellen, welches einen Abstand von weniger als 5m von der Grenze zu Kat.-Nr. 1 und/oder Kat.-Nr. 4 aufweist.

E. 2

Es sei den Beklagten zu verbieten, auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 2, G._____, ein Gebäude zu erstellen, welches mit seiner Nordfront bzw. -fassade nicht an eine Baulinie in einem Abstand von 5m von der H._____-Strasse gestellt wird.

- 3 - Eventuell: Es sei den Beklagten zu verbieten, auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 2, G._____, ein Gebäude zu erstellen, welches mit seiner Nordfront nicht an eine Baulinie in einem Abstand von 6m von der H._____-Strasse gestellt wird.

E. 3

a) Für das Berufungsverfahren ist von einem Streitwert in Höhe der vorinstanzlichen Zuständigkeit, mithin von Fr. 30'000.-- (Art. 243 Abs. 1 ZPO, § 24

- 7 - lit. a GOG) auszugehen. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 12 GebV OG auf Fr. 2'000.-- festzusetzen. b) Die

Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind ausgangsgemäss den Klägern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). c) Für das Berufungsverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, den Klägern zufolge ihres Unterliegens, den Beklagten mangels relevanter Aufwendungen (Art. 106 Abs. 1, Art. 95 Abs. 3 ZPO). Es wird erkannt:

E. 3.5

Meter, gemäss Dienstbarkeit 5 Meter, womit die Differenz 1.5 Meter betrage. Unter Berücksichtigung der Grenzabstände der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze ergebe sich auf der westlichen Seite ein Korridor mit einer Länge von ca. 31.3 Metern, auf der östlichen mit einer Länge von ca. 21.8 Metern. Damit resultiere mit der Korridorbreite von 1.5 Metern eine unterschiedliche Überbaubarkeit von ca. 46.95 m² auf der westlichen und ca. 32.7 m² auf der östlichen Seite. Nordseitig wäre zwar aufgrund der Dienstbarkeit zusätzlich ein Meter bebaubar (5 Meter Strassenabstand gemäss Dienstbarkeit, 6 Meter gemäss öffentlichem Recht); dies sei jedoch vernachlässigbar, da bereits anhand der berechneten Korridore ein Streitwert von deutlich über Fr. 30'000.-- resultiere. Für die Südseite bestehe keine Differenz. Der Quadratmeterwert in G._____ sei gerichtsnotorisch hoch und müsse an einer solch gefragten Lage mit mindestens Fr. 2'000.-- veranschlagt werden. Anhand der berechneten Korridore von somit insgesamt ca. 79.65 m² ergebe sich ein Betrag von approximativ mindestens Fr. 159'300.--. Damit sei der von den Parteien bezifferte Streitwert offensichtlich unrichtig und nach dem Gesagten auf deutlich über Fr. 30'000.-- festzusetzen. Mangels sachlicher Zuständigkeit des angerufenen Einzelgerichts sei auf die Klage nicht einzutreten (Urk. 20 S. 7-14). c) Die Kläger machen berufsungsweise vorab zusammengefasst geltend, gemäss BZO G._____ gelte für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtungen gewandten Gebäudeseiten der grosse Grundabstand von 7 Meter und für die übrigen Gebäudeseiten der kleine von 3.5 Meter, mithin je nach Projektausgestaltung ein seitlicher Abstand von 10.5 Meter (7 m plus 3.5 m), während derjenige gemäss Dienstbarkeit 10 Meter betrage. Bereits daraus zeige sich, dass die vorinstanzliche Streitwertberechnung nicht haltbar bzw. willkürlich sei (Urk. 19 S. 6 f.). Diese Vorbringen gehen ins Leere, denn beim von den Klägern bekämpften Projekt der Beklagten ist der grosse Grundabstand (Südseite des geplanten Gebäudes) kein Thema, sondern einzig die seitlichen Abstände (vgl. Urk. 4/2). Für

- 6 - diese sind die vorinstanzlichen Erwägungen (3.5 m gemäss BZO, 5 m gemäss Dienstbarkeit, mithin 1.5 m Differenz) offensichtlich zutreffend. d) Die Kläger machen berufsungsweise sodann zusammengefasst geltend, dass die zulässige Dimension von Gebäuden nicht nur über Abstandsvorschriften begrenzt werde, sondern zusätzlich über die vorliegend anwendbare Baumassenziffer 1.4 (d.h. 1.4 m³ Gebäudevolumen pro m² Grundfläche). Das streitbetreffende Projekt schöpfe die zulässige Baumasse annähernd aus und überstelle nur einen Bruchteil der Grundstücksfläche. Die Dienstbarkeit beschränke damit nur die zulässige Situierung einer Baute, nicht aber deren zulässige Baumasse (Urk. 19 S. 7). Dass die Dienstbarkeit die zulässige Baumasse formell nicht beschränkt, ist zwar korrekt (vgl. den Wortlaut der Dienstbarkeit, Urk. 4/1). Dass das von den Klägern bekämpfte Bauvorhaben der Beklagten die Baumassenziffer 1.4 annähernd ausschöpfe, ist jedoch für die Streitwertberechnung schon deshalb nicht relevant, weil die Kläger in ihrer Beschwerde nicht (bzw. nicht ausdrücklich) geltend machen, dass ein anderes, die von der Dienstbarkeit vorgegebenen Grenzen beachtendes Projekt diese Baumassenziffer ebenfalls ausschöpfen könnte. e) Bloss ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Kläger in ihrer Klageschrift vorgetragen haben, die Ersteller des Gebäudes auf ihrem (eigenen) Grund-

stück hätten "einst" Fr. 100'000.-- an die Rechtsvorgängerin der Beklagten zahlen müssen, um eine Klage auf Einhaltung der Dienstbarkeit abzuwenden und den Bau in der fraglichen Form (im Norden nicht an die von der Dienstbarkeit definierte Bau- linie gestellt) realisieren zu können (Urk. 2 S. 8 Rz. 18). Schon aufgrund dieser Vor- bringen ist ein Streitwert von Fr. 30'000.-- ganz offensichtlich zu tief. f) Nach dem Gesagten erweist sich die Berufung als unbegründet. Dem- gemäss ist die Berufung abzuweisen und die angefochtene Verfügung zu bestäti- gen (Art. 318 Abs. 1 lit. a ZPO).

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