

**Art. 647c und Art. 647d Abs. 1 ZGB; Art. 58 Abs. 1 lit. b BauG. Baubewilligungsverfahren (OGE 60/2014/13 vom 28. November 2014)**

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

*Baubehörden haben lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte. Sie müssen Eigentumsverhältnisse nicht wie das Zivilgericht im Einzelnen und endgültig abklären.*

*Im vorliegenden Fall durften die Baubehörden davon ausgehen, dass die Bauherrschaft, die aus der Mehrheit der Miteigentümer der Stützmauer besteht, zur Einreichung des Baugesuchs für die Ersetzung der Stützmauer berechtigt war.*

*Aus den Erwägungen:*

2.– Die zu ersetzende Stützmauer steht unbestrittenermassen auf der gemeinsamen Grenze des Grundstücks A sowie der Grundstücke B und C. Sie fusst auf der einen Seite auf dem tiefer gelegenen Grundstück A (Alleineigentum der privaten Beschwerdegegnerin 1); auf der anderen Seite tangiert die Stützmauer die höher gelegenen Grundstücke C (Alleineigentum der privaten Beschwerdegegnerin 2) und B (im hälftigen Miteigentum der Beschwerdeführer).

Strittig ist vorliegend, ob die Bauherrschaft, welche aus den beiden Alleineigentümerinnen der Grundstücke A und C besteht, zur Einreichung des Baugesuchs für die Stützmauer berechtigt war.

3.– Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass einem Bauvorhaben kein baupolizeiliches Hindernis entgegensteht. Insbesondere muss das Bauvorhaben den im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen, allen übrigen planerischen sowie den baupolizeilichen Vorschriften entsprechen.<sup>1</sup> Demgemäss bestimmt Art. 55 Abs. 1 BauG<sup>2</sup>, dass Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn sie den Vorschriften und Planungen von Bund, Kanton und Gemeinde genügen. Diese Feststellung hängt

<sup>1</sup> Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., Bern 2008, 5. Kapitel, § 18 Ziff. I./2., S. 322 f.

<sup>2</sup> Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG, Baugesetz, SHR 700.100).

nicht von der Person des Baugesuchstellers, sondern von den sachlichen Merkmalen des Bauvorhabens ab. Die Baubewilligung wird wohl einer bestimmten Person, dem Bauherrn, erteilt, doch richtet sie sich nur auf das Unternehmen, das Bauvorhaben in seiner konkreten Gestalt und Ausführung. Für die Baubehörde ist in persönlicher Hinsicht allein wesentlich, dass ihr eine verantwortliche Person gegenübersteht. Allerdings ist der Baubehörde nicht zuzumuten, in anspruchsvoller und häufig zeitraubender Mühewaltung Bauvorhaben zu prüfen, deren Verwirklichung zum vornherein am Widerstand des verfügungsberechtigten Eigentümers des Baugrundstücks scheitert. Art. 58 Abs. 1 lit. b BauG verlangt daher, dass das Baugesuch unter anderem die Bevollmächtigung zur Einreichung des Baugesuchs zu enthalten hat. Diese Bestimmung zielt darauf ab, den Baubehörden unnötige und nutzlose Amtshandlungen zu ersparen. Überdies verfolgt diese Vorschrift auch den weiteren Zweck, dass die Behörden nicht wider besseres Wissen zu einem Verfahren Hand bieten, welches die Eigentumsrechte Dritter zu verletzen geeignet ist. Die Baubehörden haben sich dabei freilich auf die Prüfung der Frage zu beschränken, ob das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte; es ist nicht Sache der Baubehörden, die Eigentumsverhältnisse – gleich wie der Zivilrichter – im Einzelnen und endgültig abzuklären. Um ihrer polizeilichen Aufgabe binnen nützlicher Frist zu genügen, werden die Baubehörden im Zweifel die Zulässigkeit des Baugesuchs bejahen.<sup>3</sup>

Es ist somit lediglich – aber immerhin – im Licht dieser Ausführungen zu prüfen, ob die vorliegende Bauherrschaft zur Einreichung des Baugesuchs für die Stützmauer berechtigt war.

4.– a) Gemäss Art. 670 ZGB und Art. 94a Abs. 3 EG ZGB<sup>4</sup> wird an Vorrichtungen zur Abgrenzung mehrerer Grundstücke Miteigentum der Nachbarn vermutet und deren Errichtung braucht das Einverständnis der Miteigentümer. Die Miteigentumsanteilsberechtigungen sind je subjektivdinglich mit dem Eigentum an den benachbarten Grundstücken verbunden. Es handelt sich somit um unselbständiges Miteigentum. Miteigentümer der Vorrichtung können folglich nur die jeweiligen Eigentümer der benachbarten Grundstücke sein (sogenanntes Miteigentum mit Zwangsgemeinschaft). Das Miteigentumsverhältnis unterliegt grundsätzlich den allgemeinen Bestimmun-

<sup>3</sup> BGer 1C\_116/2013 vom 11. Oktober 2013 E. 5.2, mit Hinweis auf VGer ZH vom 6. Juli 1984, ZBl 1985 120.

<sup>4</sup> Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 27. Juni 1911 (EG ZGB, SHR 210.100).

gen über das Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB), sofern dessen besondere Form als Zwangsgemeinschaft nicht zu einer Abweichung führt.<sup>5</sup>

Nach den allgemeinen Bestimmungen über das Miteigentum können notwendige bauliche Massnahmen mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ausgeführt werden (Art. 647c erster Satz ZGB). Art. 647d Abs. 1 ZGB verlangt demgegenüber für lediglich nützliche bauliche Massnahmen die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt. Bei der Berechnung der Mehrheiten ist jeweils von der Gesamtzahl aller stimmberechtigten Miteigentümer auszugehen.<sup>6</sup>

*b)* Die unstreitig auf der gemeinsamen Grenze des Grundstücks A sowie der Grundstücke B und C stehende Stützmauer steht im Miteigentum der angrenzenden Nachbarn. Dies beanstanden die Beschwerdeführer nicht. Sie sind jedoch der Auffassung, die Stützmauer stehe im Miteigentum von vier Personen, so dass das nötige Zustimmungsquorum der Mehrheit aller Miteigentümer sowohl für nützliche als auch für notwendige bauliche Massnahmen von vornherein nicht erfüllt sei.

*c)* Beim vorliegend in Frage stehenden Miteigentum an der Stützmauer sind die Miteigentumsanteilsberechtigungen – wie erwähnt – je subjektivdinglich mit dem Eigentum an den benachbarten Grundstücken verbunden. In Abweichung von den allgemeinen Bestimmungen der Art. 647c und 647d ZGB kann sich die Stimmberechtigung daher nicht nach der Anzahl der beteiligten einzelnen Miteigentümer bestimmen, sondern allein nach der Anzahl der benachbarten Grundstücke. Den jeweils beteiligten Grundstücken kommt somit lediglich je eine Miteigentumsanteilsberechtigung zu. Würde sich die Stimmberechtigung nach der Anzahl der beteiligten einzelnen Miteigentümer richten, könnte dies zu ungerechten und stossenden Ergebnissen führen. Zum Beispiel hätte bei zwei an einer Vorrichtung beteiligten benachbarten Grundstücken, wovon eines im Alleineigentum einer Person und das andere im hälftigen Miteigentum zweier Personen steht, letzterer Nachbar stets die Stimmenmehrheit. Überdies hätte es ein Nachbar jeweils in der Hand, durch gezieltes Splitting der Eigentumsrechte eine Vervielfachung der Stimmen herbeizuführen.

Demnach kommt sowohl der Alleineigentümerin des Grundstücks A (private Beschwerdegegnerin 1) und der Alleineigentümerin des Grundstücks C (private Beschwerdegegnerin 2) als auch den Beschwerdeführern als Miteigentümer des Grundstücks B je eine Stimme zu. Die Beschwerdeführer leh-

<sup>5</sup> *Rey/Strebel*, in: Honsell/Vogt/Geiser (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. A., Basel 2011, Art. 670 N. 5 und 8, S. 1089.

<sup>6</sup> *Brunner/Wichtermann*, in: Honsell/Vogt/Geiser (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. A., Basel 2011, Art. 647 N. 38, S. 896.

nen das Stützmauerprojekt ab. Die beiden privaten Beschwerdegegnerinnen, welche zusammen den grösseren Teil der Sache vertreten, stimmen diesem zu. Dem Stützmauerprojekt stimmt somit die Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, zu. Sowohl für nützliche als auch für notwendige bauliche Massnahmen ist das nötige Zustimmungsquorum erfüllt. In dieser Situation durfte die Baubehörde davon ausgehen, dass die Bauherrschaft, welche aus den beiden Alleineigentümerinnen der Grundstücke A und C besteht, zur Einreichung des Baugesuchs für die Stützmauer im Sinn von Art. 58 Abs. 1 lit. b BauG berechtigt war.