

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

Art. 730 und Art. 738 ZGB; Art. 292 StGB; Art. 69 Abs. 5 BauG; Art. 297 Ziff. 1 und Ziff. 2 sowie Art. 298 lit. b ZPO. Bauverbotsdienstbarkeit; privatrechtliche Baueinsprache; Sachlegitimation; Ermittlung von Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit (OGE 40/2007/6 vom 9. November 2007)

Zusammenfassung der Möglichkeiten des Befehlsverfahrens bei privatrechtlichen Baueinsprachen (E. 4).

Nur der Eigentümer des berechtigten Grundstücks ist befugt, die spezifischen Rechte aus der Grunddienstbarkeit zivilprozessual durchzusetzen. Dem bloss faktisch betroffenen Nachbarn fehlt die Sachlegitimation (E. 5b).

Bedeutung der gesetzlichen Stufenordnung bei der Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Grunddienstbarkeit. Ist der Wortlaut des Grundbucheintrags oder des Erwerbstitels klar, besteht kein Grund zu einer einschränkenden Auslegung in dem Sinn, dass die Dienstbarkeit nur im Rahmen eines bestimmten Bedürfnisses des herrschenden Grundstücks bestehe. Massgebend ist insbesondere nicht, ob das Bauvorhaben mit übermässigen Einwirkungen verbunden sei (E. 5d).

Beurteilung der konkret in Frage stehenden Bauverbotsdienstbarkeit (E. 5e und f).

Ein richterliches Bauverbot ist von Amts wegen, auch ohne ausdrücklichen Antrag der Gegenpartei mit der Androhung von Ungehorsamsstrafe für den Fall der Zuwiderhandlung zu verbinden (E. 5g).

Aus den Erwägungen:

4.– Privatrechtlich begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben (Art. 69 Abs. 5 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [Baugesetz, BauG, SHR 700.100]) werden grundsätzlich im summarischen Verfahren bzw. im Befehlsverfahren beurteilt. Dem Richter stehen somit sämtliche Möglichkeiten des Befehlsverfahrens offen. Bei Gutheissung einer Baueinsprache wird in der Regel als bloss vorsorgliche Massnahme ein provisorisches Bauverbot erlassen und Frist angesetzt, um die Sache im ordentlichen Verfahren prüfen zu lassen (Art. 297 Ziff. 2 i.V.m. Art. 298 lit. b Ziff. 2 der Zivilprozessordnung für den Kanton Schaffhausen vom 3. September 1951 [ZPO, SHR

273.100]). Doch kann direkt ein definitives Bauverbot erlassen werden, wenn klares Recht und unbestrittene oder sofort feststellbare tatsächliche Verhältnisse vorliegen (Art. 297 Ziff. 1 i.V.m. Art. 298 lit. b Ziff. 1 ZPO; OGE vom 1. Juli 1988 i.S. Z. gegen B., E. 3, Amtsbericht 1988, S. 74, mit Hinweisen). Sind dagegen die Verhältnisse insoweit liquid, dass die Voraussetzungen auch nur für ein provisorisches Bauverbot nicht erfüllt sind, so ist die Einsprache abzuweisen. Es fragt sich, in welche dieser Kategorien der vorliegende Sachverhalt falle.

5.– a) Ein Grundstück kann zum Vorteil eines andern Grundstücks in der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers dieses andern Grundstücks gefallen lassen muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf (Art. 730 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB, SR 210]).

Die Rekurrenten berufen sich auf folgende ... gegenseitige Bauverbotsdienstbarkeit auf den Grundstücken GB Nr. A. (mit dem Gebäude BK Nr. X.) und Nr. B. (mit dem Gebäude BK Nr. Y.):

Um den beiden Häusern BK. Nr. X. und Y. den Zutritt von Licht, Luft und Sonnenschein zu sichern, wird hiermit auf die Hofräume beider Liegenschaften ein Bauverbot gelegt.

Dieses Bauverbot ist insoweit nur ein teilweises, als die bereits im Hofraum auf GB. Nr. A. und B. bestehenden niederen Bauten im bisherigen Umfang belassen bleiben dürfen. Im Falle, dass einzelne Gebäude durch Feuer oder sonstwie zerstört werden sollten, so besteht das Recht des Wiederaufbaues auf gleicher Grundfläche und in gleicher Höhe.

b) Die aus der Grunddienstbarkeit fliessenden dinglichen Rechte stehen ausschliesslich dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks zu (*Etienne Petitpierre* im Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2. A., Basel/Genf/München 2003, Art. 730 N. 5, S. 1336). Zur entsprechenden Legitimation haben sich die Parteien im ordentlichen Schriftenwechsel nicht geäussert. Sie ist von Amts wegen zu prüfen (BGE 126 III 63 E. 1a mit Hinweisen).

Das Grundbuch ist öffentlich (vgl. im Einzelnen Art. 970 ZGB). Die konkreten Eigentumsverhältnisse an einem bestimmten Grundstück haben daher als allgemein bekannt zu gelten.

Alleiniger Eigentümer des Grundstücks GB Nr. B. ist gemäss Grundbuch der Rekurrent 1. Die Rekurrentin 2 ist lediglich zusammen mit dem Rekurrenten 1 Miteigentümerin des angrenzenden Grundstücks GB Nr. C. Sie war damit zwar befugt, als (mit-)betroffene Nachbarin öffentlichrechtlich gegen das Bauvorhaben der Rekursgegner vorzugehen, und hätte – bei rechtzeitiger Geltendmachung (...) – auch privatrechtlich wegen übermässiger Einwirkungen

im Sinn von Art. 684 ZGB gegen das Bauvorhaben vorgehen können. Da sie nicht auch Eigentümerin des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks ist, fehlt ihr aber die Legitimation, die spezifischen Rechte aus der Dienstbarkeit zivilprozessual durchzusetzen (vgl. *Petitpierre*, Art. 730 N. 6, S. 1336 f.). Die Rekurrenten behaupten im Übrigen nicht, dass – etwa nach einer Parzellierung – die Dienstbarkeit in der Zwischenzeit auch auf das Grundstück GB Nr. C. übertragen worden wäre (vgl. Art. 743 ZGB).

...

Fehlt aber der Rekurrentin 2 die Sachlegitimation zur Geltendmachung von Rechten aus der Grunddienstbarkeit, so hat die Einzelrichterin die privatrechtliche Baueinsprache, soweit es sie betrifft, im Ergebnis zu Recht abgewiesen (vgl. *Vogel/Spühler*, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8. A., Bern 2006, 7 N. 90, S. 206). Damit erweist sich auch ihr Rekurs als unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann (...). Es ist lediglich noch der Anspruch des Rekurrenten 1 zu prüfen.

c) Die Einzelrichterin hat ausgeführt, ausgehend vom Zweck des Bauverbots (Schutz der jeweiligen Nachbarliegenschaft durch Bauten im Hofraum vor zusätzlichem Schattenwurf und Licht- bzw. Luftentzug) sei einzig zu prüfen, ob das Bauvorhaben eine übermässige und unzumutbare Einwirkung auf die Rekurrenten darstelle; dabei sei von den heutigen örtlichen Verhältnissen und den vorherrschenden normalen Immissionen auszugehen. [Sie ist zum Schluss gelangt, das Bauvorhaben habe keine erhöhte Einwirkung auf das Grundstück der Rekurrenten.]

Die Rekurrenten machen dagegen geltend, geplant sei eine bauliche Erweiterung der Laubengänge Richtung Hof. Jegliche Vergrösserung der bestehenden Bauten, d.h. eine Vergrösserung der Grundfläche dieser Bauten, verletze aber klarerweise den Wortlaut des Bauverbots; insoweit bestehe kein Interpretationsspielraum. Da einzig auf den Wortlaut des Grundbucheintrags abzustellen sei, bestehe kein Anlass für eine teleologische Auslegung. ...

Die Rekursgegner sind der Auffassung, eingetragen sei nur ein teilweises Bauverbot. Demnach sollte die Innenhoffläche möglichst von neuen Bauten freigehalten werden. Es sei aber nicht die Meinung gewesen, dass jegliche kleine Erweiterung der Hauptgebäude in den Hofraum unzulässig sei. Seit dem Grundbucheintrag hätten sich die Verhältnisse geändert. Der anliegende Innenhof auf den Grundstücken GB Nr. D. und Nr. C. sei vollständig frei, das Nebengebäude auf dem Grundstück Nr. A. bestehe nicht mehr, und ein damals freier Bereich des Innenhofs sei von einem Vorgänger der Rekurrenten in massiver Bauweise überbaut worden. Wenn eine solche Erweiterung mit dem Bauverbot vereinbar sei, müsse es erst recht das Bauvorhaben der Rekursgegner sein; die bisherige Handhabung des Bauverbots sei ein Indiz, wie

es zu verstehen sei, und bei der Auslegung zu berücksichtigen. Die Situation habe sich betreffend Zutritt von Licht und Luft ... erheblich verbessert. Die vorgesehene Erneuerung und geringfügige Erweiterung der Laubengänge in Balkone leichter Bauart bringe diesbezüglich jedenfalls keine Verschlechterung, und die Hoffläche werde dadurch nicht tangiert. Das Bauvorhaben verstosse nicht gegen Sinn und Zweck des Bauverbots.

d) Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Massgebend ist der Grundbucheintrag, soweit sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben (Abs. 1). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbgrund 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 (Abs. 2; BGE 131 III 347 E. 1.1 mit Hinweisen). Führen diese Erkenntnisquellen nicht zum Ziel, so ist auf den Zweck abzustellen, welcher der Dienstbarkeit unter Berücksichtigung der Interessen und Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks vernünftigerweise beizulegen ist (*Hans Michael Riemer, Die beschränkten dinglichen Rechte, 2. A., Bern 2000, § 12 N. 9, S. 69*).

Ist der Wortlaut des Grundbucheintrags oder des Erwerbstitels klar, besteht demnach angesichts der einschlägigen Stufenordnung kein Grund zu einer einschränkenden Auslegung in dem Sinn, dass die Dienstbarkeit nur im Rahmen eines bestimmten Bedürfnisses des herrschenden Grundstücks bestehe. Wer eine Dienstbarkeit mit einem klar definierten Bauverbot eingeht oder übernimmt, muss sich bewusst sein, dass er nicht abweichend davon doch bauen kann, sofern der Dienstbarkeitsvertrag keine Ausnahmen vorsieht. Es entspricht – vor allem auch mit Blick auf die Rechtssicherheit – regelmässig nicht dem Willen und dem Interesse der Parteien, dass in jedem konkreten Anwendungsfall noch geprüft werden muss, ob die Bedürfnisse der herrschenden Liegenschaft durch das Bauvorhaben tatsächlich geschmälert werden (vgl. BGE 115 II 437 E. 2c [Bauhöhenbegrenzung]). Das vereinbarte Bauverbot gilt somit grundsätzlich auch dann, wenn Aussicht, Licht- und Luftzugang etc. durch das Bauvorhaben nicht oder nicht wesentlich tangiert würden (vgl. *Petitpierre, Art. 738 N. 10, S. 1365*). Massgebend ist demnach nicht, ob das Bauvorhaben mit *übermässigen* Einwirkungen verbunden sei, wie dies in Fällen ohne Dienstbarkeit gegebenenfalls zu prüfen wäre (vgl. Art. 684 ZGB).

e) Eine Dienstbarkeit ist im Hauptbuchblatt des Grundbuchs nur mit einem Stichwort zu bezeichnen. Zudem ist aber auf den Beleg hinzuweisen (Art. 35 Abs. 2 lit. c und lit. g der Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 [GBV, SR 211.432.1]). Die Belege sind ihrerseits Bestand-

teil des Grundbuchs (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Sie umfassen unter anderem den Rechtsgrundaussweis und geben bei den beschränkten dinglichen Rechten – wie der hier in Frage stehenden Grunddienstbarkeit – Auskunft über den Inhalt des Rechts in Ergänzung zum Eintrag im Hauptbuch (*Jürg Schmid* im Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2. A., Basel/Genf/München 2003, Art. 942 N. 10, S. 2181).

Der Rekurrent 1 beruft sich auf den Eintrag im Servitutenregister. Darin wurde die Dienstbarkeit in ihrem vollständigen Wortlaut eingetragen (vgl. heute § 13 der kantonalen Grundbuchverordnung vom 30. März 1999 [SHR 211.431]). Es handelt sich um den "Text laut Beleg". Der Text entspricht damit unbestrittenermassen wenn nicht dem Grundbucheintrag im engeren Sinn, so doch dem Eintrag im Erwerbstitel gemäss Art. 738 Abs. 2 erster Teil ZGB.

Gemäss Eintrag sieht die Dienstbarkeit generell ein Bauverbot für die Hofräume der Liegenschaften vor. Es ist nur insoweit beschränkt, dass die seinerzeit bestehenden niederen Bauten im bisherigen Umfang belassen und allfällige zerstörte Gebäude auf gleicher Grundfläche und in gleicher Höhe wiederaufgebaut werden dürften. Eine bauliche Erweiterung der Grundfläche der Hauptgebäude ist demnach ausgeschlossen. Insoweit besteht klarerweise ein absolutes Bauverbot. Diesbezüglich gibt es angesichts des Wortlauts keinen zusätzlichen Auslegungsbedarf. In dieser Situation darf das Bauverbot insbesondere nicht etwa im Rahmen einer allgemeinen Interessenabwägung am zugrundeliegenden Zweck gemessen und insoweit allenfalls relativiert werden.

Zu beurteilen ist hier nur das Bauvorhaben der Rekursgegner. Ob deren Rechtsvorgänger auf dem Grundstück des Rekurrenten 1 bauliche Massnahmen toleriert haben, die mit der Dienstbarkeit an sich nicht vereinbar gewesen wären, ist in diesem Zusammenhang nicht massgebend. Insbesondere kann daraus auch nicht wegen langdauernder, unangefochtener Ausübung der Dienstbarkeit in einem bestimmten Sinn etwas zugunsten des Standpunkts der Rekursgegner abgeleitet werden. Für dieses Auslegungskriterium bliebe angesichts der gesetzlichen Stufenordnung neben dem klaren Wortlaut des Grundbucheintrags bzw. des dafür massgeblichen Titels kein Raum.

Das Bauverbot kann auch nicht wegen veränderter Verhältnisse relativiert werden. Es ist ungeachtet der zwischenzeitlichen baulichen Veränderungen bis heute in seiner ursprünglichen, bezüglich der Hauptgebäude absoluten Form bestehen geblieben. Während eine weitere gegenseitige Dienstbarkeit auf den Grundstücken GB Nr. A. und Nr. B. (Jauchegrube-Benützungsrecht) ... gelöscht wurde, nahmen die Grundeigentümer diese Bereinigung trotz der Veränderungen im Innenhof, insbesondere auch auf den Nachbargrundstücken GB Nr. D. und Nr. C., nicht zum Anlass, auch die strit-

tige Bauverbotsdienstbarkeit zu löschen oder wenigstens inhaltlich zu ändern. Sie gilt somit nach wie vor.

f) Auch die Rekursgegner gehen davon aus, dass ihr Bauvorhaben eine Erweiterung der bestehenden, als Teil des Hauptgebäudes zu betrachtenden Laubengänge darstelle. Damit verbunden ist aber auch eine Vergrösserung der Grundfläche des Gebäudes. Die aufgrund des Regierungsratsentscheids ... geänderten Grundrisspläne ... ("Verbreiterung der bestehenden 2 Laubengänge") zeigen, dass die Laubengänge bzw. Balkone ungefähr doppelt so weit in den Hof hinein reichen sollen wie im Vorzustand; sie sollen zudem mit der vorgesehenen Wendeltreppe über die ganze Länge der Fassade verlängert werden.

Die geplante Vergrösserung der Grundfläche der Balkone und damit des Gebäudes als solchen widerspricht – wie auch die Einzelrichterin festgestellt hat – dem Wortlaut des Bauverbots. Der insoweit eindeutige Wortlaut ist aber nach dem Gesagten massgeblich. Es kann nicht unter Verweis auf den allgemeinen Zweck der Dienstbarkeit davon abgewichen werden. Daher ist auch nicht entscheidend, ob das Bauvorhaben bei objektiver Betrachtung mit übermässigen Einwirkungen auf das Grundstück des Rekurrenten 1 verbunden sei oder nicht.

Es kann im Übrigen nicht gesagt werden, die Erweiterung der Laubengänge auf der ganzen Breite des Grundstücks bis zum Abstand von 2,5 m zur Grenze des Grundstücks des Rekurrenten 1 (vgl. Art. 32 Abs. 1 BauG) habe überhaupt keinen Einfluss auf den Zutritt von Licht und Luft. Der Hofraum wird jedenfalls verkleinert; das Gebäude der Rekursgegner rückt näher an dasjenige des Rekurrenten 1 heran mit dem entsprechenden optischen Eindruck einer gewissen Einengung. In dieser Situation kann dem Rekurrenten 1 nicht vorgeworfen werden, seine Einsprache sei rechtsmissbräuchlich; dies ist zumindest nicht *offensichtlich* (Art. 2 Abs. 2 ZGB).

Es liegen demnach insoweit liquide Verhältnisse vor, dass die Erweiterung der Laubengänge mit der Bauverbotsdienstbarkeit nicht vereinbar ist.

g) Der Rekurs des Rekurrenten 1 erweist sich aufgrund der vorstehenden Erwägungen als begründet. Die angefochtene Verfügung ist somit aufzuheben, soweit es ihn betrifft; dies umfasst insbesondere auch die erstinstanzliche Kostenregelung. Den Rekursgegnern ist sodann in Gutheissung der Einsprache des Rekurrenten 1 zu verbieten, die bestehenden Laubengänge gemäss Baubewilligung ... bzw. Regierungsratsentscheid ... baulich zu erweitern. Dies ist von Amts wegen – d.h. auch ohne ausdrücklichen Antrag des Rekurrenten 1 (vgl. *Barbara Merz*, Die Praxis zur thurgauischen Zivilprozessordnung, 2. A., Bern 2007, § 165 N. 1, S. 401) – mit der Androhung von Ungehorsamsstrafe für den Fall der Zuwiderhandlung zu verbinden (Überweisung

an den Strafrichter zur Bestrafung mit Busse wegen Ungehorsams im Sinn von Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs vom 21. Dezember 1937 [StGB, SR 311.0]; Art. 298 lit. b Ziff. 1 ZPO).