

Wann hat eine Dienstbarkeit für das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren, so dass der Belastete die Löschung verlangen kann (Art. 736, Abs. 1 ZGB)?

Urteil des Bundesgerichts 5A_740/2014 vom 1. Februar 2016

1. Sachverhalt

Der Eigentümer eines im Kanton Bern gelegenen Grundstückes teilte dieses im Jahre 1920. Es entstanden die Grundstücke X und Y, auf welchen sich je ein Wohnhaus befand. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des neu abparzellierten Grundstückes Y wurde zugunsten des Grundstückes X und zulasten des Grundstückes Y ein Fuss- und Fahrwegrecht mit folgendem Wortlaut vereinbart und als Wegrecht im Grundbuch eingetragen:

"Der Verkäufer behält für sich und seine Nachbesitzer das Fuss- & Fahrwegrecht..... als Zugang zu seinem Gebäude X Das Fuss- & Fahrwegrecht fällt jedoch mit dem Zeitpunkte dahin, in welchem der Käufer auf seine Kosten von dem der südlichen Grenze der Vertragsache entlang führenden Weg zu dem dem Verkäufer bleibenden Gebäude X einen einfachen Zufahrtsweg mit 2 Stützmauern erstellt "

In den Jahren 1986/87 wurde das ursprünglich auf dem Grundstück X befindliche Wohnhaus abgebrochen und an seiner Stelle ein Dreifamilienhaus mit Autoeinstellplätzen gebaut. Dieses Gebäude kam unmittelbar an den im Dienstbarkeitstext erwähnten Weg zu stehen.

Die aktuellen Eigentümer des Grundstückes Y erhoben am 14. Dezember 2010 Klage gegen die Eigentümerschaft des neu erstellten Dreifamilienhauses, eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Sie verlangten, es sei festzustellen, dass das zugunsten des Grundstückes X und zulasten ihres Grundstückes im Grundbuch eingetragene Wegrecht dahingefallen sei. Eventualiter sei das Wegrecht gestützt auf Art. 736 Abs. 1 ZGB vollständig zu löschen, allenfalls gegen eine angemessene, gerichtlich zu bestimmende Entschädigung. Die Stockwerkeigentümergeinschaft bestritt die Klage. Sie machte geltend, das berechtigte Grundstück habe keinesfalls jegliches Interesse am Fortbestand des Wegrechtes verloren. Das Wegrecht werde ca. sechs Mal im Jahr für den Gärtner, für die Lieferung von Holz für die Cheminées im Haus, für Materiallieferungen im Gartenbereich und für den Party-Service bei Gartenfesten benützt.

2. Beurteilung der sich stellenden Rechtsfragen durch das Bundesgericht

Das Bundesgericht hat im Wesentlichen zwei Fragen zu beantworten:

Zunächst war zu entscheiden, ob die im Text des damals vereinbarten Dienstbarkeitsvertrages enthaltene Bedingung für das Dahinfallen des Dienstbarkeitsrechtes eingetreten war und zweitens, ob die Dienstbarkeit für das berechtigte Grundstück im Sinne von Art. 736 Abs. 1 ZGB jegliches Interesse verloren hatte, so dass dessen Löschung durchgesetzt werden konnte.

2.1. Eintritt der Bedingung gemäss Dienstbarkeitsvertrag

Das Bundesgericht erwog, dass die am Kaufvertrag von 1920 beteiligten Parteien ein resolutiv-bedingtes Wegrecht vereinbart hatten (Art. 154 Abs. 1 OR). Es stellte fest, dass dies nach der 1920 geltenden Grundbuchpraxis unzulässig war. Die im Dienstbarkeitstext enthaltene Resolutivbedingung, also das Dahinfallen des Wegrechtes unter näher beschriebenen Umständen, habe daher keine dingliche, sondern lediglich eine obligatorische Wirkung, welche somit nur für die am damaligen Kaufgeschäft Beteiligten bindend gewesen sei. Da im Prozessverlauf nicht bewiesen worden sei, dass mit Bezug auf diese obligatorische Regelung eine Schuldübernahme durch die heutigen Erwerber stattgefunden hatte und da ferner auch nicht bewiesen werden konnte, dass alle Stockwerkeigentümer des berechtigten Grundstückes diese Bedingung beim Erwerb ihres Eigentums gekannt hatten, wurde das im Hauptstandpunkt erhobene Feststellungsbegehren, wonach das eingetragene Wegrecht dahingefallen sei, abgewiesen.

2.2. Interesse am Fortbestand der Dienstbarkeit für das berechtigte Grundstück?

Aufgrund der Würdigung von Beweisen, die in den vorinstanzlichen Verfahren erhoben worden waren – unter anderem hatte die Gerichtsdelegation der Vorinstanz einen Augenschein durchgeführt – stellte das Bundesgericht zunächst fest, dass die Einräumung des Wegrechtes im Jahre 1920 aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht der Behebung einer Notlage gedient habe. Es sei damit lediglich die Zufahrt zum Grundstück X vereinfacht und verbessert worden. Der Wille der Parteien, ein Notwegrecht zu begründen, sei auch in keiner Weise aus dem Dienstbarkeitsvertrag bzw. dem Grundbuch ersichtlich. Aus diesem Grund könne sich die Eigentümerschaft des belasteten Grundstückes nicht darauf berufen, die Notsituation, die zur Begründung der Dienstbarkeit geführt habe, sei zwischenzeitlich dahingefallen.

Das Bundesgericht befasste sich sodann mit der Frage, ob die aktuelle Benützung des Wegrechtes den Identitätsgrundsatz verletze. Nach diesem Grundsatz darf eine Dienstbarkeit nicht zu einem anderen Zweck aufrechterhalten werden als zu jenem, zu dem sie errichtet worden ist. Soweit sich der Zweck nicht aus dem Eintrag im Grundbuch ergibt, ist im Verhältnis zu Dritten derjenige Zweck massgebend, der aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber hervorgeht oder objektiv erkennbar ist. Ist kein solcher Zweck erkennbar, so ist danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstückes vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten.

Nach Auffassung des Bundesgerichtes besteht der Zweck eines Wegrechtes als Zugang zu einem Wohnhaus generell darin, dass Bewohner des Hauses selber, aber auch Bauhandwerker, Gärtner oder Zügeldienste, die für das Wohnhaus oder dessen Bewohner tätig werden, den Weg benützen können. Diesem Zweck diene offenkundig das konkret zu beurteilende Wegrecht noch immer, so dass der Identitätsgrundsatz nicht verletzt worden sei. In der Folge prüfte das Bundesgericht, ob die neue Erschliessung den mit dem Wegrecht gewährleisteten Zweck vollumfänglich erfüllte oder ob die bisherige Wegverbindung zumindest für gewisse Bedürfnisse vorteilhafter war als diese neu geschaffene Erschliessung. Da das Wegrecht durchaus noch für gewisse Arbeiten und Transporte zugunsten von Bewohnern des berechtigten Grundstückes dienlich war, hatten die Berechtigten nach Ansicht des Bundesgerichtes weiterhin ein vernünftiges Interesse an der Ausübung der Dienstbarkeit. Dass das Wegrecht angesichts der neuen Erschliessung nicht mehr den gleichen Stellenwert hatte wie im Zeitpunkt seiner Errichtung, vermochte somit den Anspruch auf Löschung im Sinne von Art. 736 ZGB nicht zu begründen.

3. Kommentar

Der dem Urteil des Bundesgerichtes zugrunde liegende Sachverhalt zeigt einmal mehr auf, dass es wesentlich einfacher ist, eine Dienstbarkeit zu begründen als sie wieder aus dem Grundbuch zu entfernen. Viele Grundstücke sind heute noch mit Dienstbarkeiten belastet, die vor Jahrzehnten begründet wurden, um einem damals aktuellen Interesse Rechnung zu tragen, ohne dass dabei bedacht wurde, wie sich Verhältnisse in Zukunft verändern könnten. So gibt es noch zahlreiche Gewerbebeschränkungen, etwa Verbote, eine Gastwirtschaft zu betreiben oder einen ursprünglich vorhandenen Gewerbebetrieb zu konkurrenzieren. Stellt sich heraus, dass in der berechtigten Liegenschaft gar kein Gewerbebetrieb mehr geführt wird, so erhebt sich verständlicherweise der Wunsch, die entsprechende Dienstbarkeit zu löschen. Dafür braucht es aber stets das Einverständnis des Berechtigten. Kann dieses nicht erlangt werden oder stellt der Berechtigte, obwohl er eigentlich kein schützenswertes Interesse an der Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit mehr haben kann, Geldforderungen für sein Einverständnis zur Löschung, so sind Prozes-

se von der Art, wie er im vorstehend zusammengefassten Fall geführt worden ist, die unausweichliche Folge.

Der vom Bundesgericht beurteilte Fall zeigt somit auf, dass und warum die Begründung einer Dienstbarkeit wohl überlegt sein muss. Besondere Aufmerksamkeit verdient die Formulierung der Dienstbarkeit, damit daraus der Zweck, zu dem sie begründet worden ist, auch für spätere Generationen, die damit zu tun haben, klar ersichtlich ist.

Das bundesgerichtliche Urteil vermittelt auch bedenkenswerte Erkenntnisse bezüglich der Prozessdauer: Das Verfahren dauerte vom Zeitpunkt der Einleitung der Klage bis zum bundesgerichtlichen Urteil etwas mehr als 5 Jahre!