

S. 131 / Nr. 25 Sachenrecht (d)

BGE 78 II 131

25. Urteil der II. Zivilabteilung vom 27. März 1952 i. S. Oehen gegen Bachmann.

Seite: 131

Regeste:

Überragende Bauten (Art. 674 ZGB).

1. Intertemporales Recht. - 2. Art. 674 Abs. 3 ist analog anwendbar, wenn beide Grundstücke bei Errichtung der über die Grenze ragenden Bauten dem gleichen Eigentümer gehörten und erst später in verschiedene Hände gelangten. - 3. Art. 973 ZGB schützt den gutgläubigen Erwerber des vom Überbau betroffenen Grundstücks nicht gegen die Geltendmachung des Anspruchs aus Art. 674 Abs. 3. - 4. Umstände, welche die Zuweisung des dinglichen Rechts auf den Überbau rechtfertigen.

Constructions empiétant sur le fonds d'autrui (art. 674 CC).

1. Droit transitoire. - 2. L'art. 674 al. 3 est applicable par analogie lorsque deux immeubles appartenaient au même propriétaire lors de la construction des bâtiments empiétant sur le fonds voisin et ne sont devenus qu'ultérieurement propriété de propriétaires différents. - 3. L'art. 973 CC ne protège pas le propriétaire de bonne foi de l'immeuble atteint par l'empiètement contre l'exercice du droit conféré par l'art. 674 al. 3 CC. - 4. Circonstances qui justifient l'attribution d'un droit réel sur l'empiètement.

Opere sporgenti sul fondo altrui (art. 674 CC).

1. Diritto transitorio. - 2. L'art. 674 cp. 3 è applicabile per analogia, se i due fondi appartenevano al medesimo proprietario quando fu eseguita la costruzione dell'opera sporgente su uno di essi e solo ulteriormente sono passati in mano di proprietari diversi. - 3. L'art. 973 CC non protegge il proprietario in buona fede del fondo colpito dall'opera sporgente, qualora venga fatto valere il diritto previsto dall'art. 674 cp. 3. - 4. Circostanze che giustificano la concessione d'un diritto reale sull'opera sporgente.

A. - Die Grundstücke Nr. 1079 und 1080 in Kleinwangen, Hohenrain, auf denen aneinandergebaute Häuser stehen, gehörten seinerzeit beide dem Johann Sidler. Vermutlich im Jahre 1887 liess dieser die Trennwand im Keller durchbrechen, um die im Keller des Hauses Nr. 1080 befindliche Werkstatt um ca. 3.90 m X 2.37 m auf Kosten des Kellers des Hauses Nr. 1079 zu vergrössern. Im ersten Stock versetzte er die Zwischenwand in der

Seite: 132

Weise, dass das Schlafzimmer des Hauses Nr. 1080 ca. 4.60 m X 1.10 m und die Küche dieses Hauses ca. 2.00 m X 0.40 m an Bodenfläche gewannen und die anstossenden Räume des Hauses Nr. 1079 entsprechend kleiner wurden.

Im Jahre 1897 verkaufte Sidler beide Grundstücke dem Vater des Beklagten, Candid Bachmann sen. Im Jahre 1904 verkaufte dieser das Grundstück Nr. 1079. Nach mehreren Handänderungen wurde es im Jahre 1943 vom Kläger gekauft. Das Grundstück Nr. 1080 ging im Jahre 1932 bei der Teilung des Nachlasses von Candid Bachmann sen. ins Eigentum des Beklagten über. Die Erwerbstitel und Hypothekarprotokolle erwähnten die von Sidler im Keller und ersten Stock vorgenommenen baulichen Veränderungen nicht, enthielten dagegen die Bestimmung, dass die Hausscheidewände von den beiden Nachbarn gemeinsam zu unterhalten seien. Wie sein Vater benützt der Beklagte die Werkstatt im Keller als Küfer.

Am 1. März 1939 wurde in der Gemeinde Hohenrain das eidgenössische Grundbuch eingeführt. Wieder im vorausgehenden Bereinigungsverfahren noch innert der zweijährigen Verwirkungsfrist gemäss § 9 Abs. 2 des luzernischen Grundbuchgesetzes vom 14. Juli 1930 (vgl. Art. 44 Abs. 2 des Schlusstitels des ZGB) meldete der Beklagte hinsichtlich der in das Nachbargrundstück hineinragenden Räume im Keller und ersten Stock einen Rechtsanspruch an.

B. - Am 4. August 1950 liess der Kläger dem Beklagten eine «rechtliche Anzeige» mit der Aufforderung zustellen, innert Monatsfrist die von ihm benützten Räume auf dem Grundstück Nr. 1079 zu verlassen und die Wände auf die Grundstücksgrenze zu versetzen, da ihm gemäss Grundbuch kein Recht zustehe, einen Teil dieses Grundstücks für sich in Anspruch zu nehmen. Da der Beklagte dieser Aufforderung nicht nachkam, leitete er am 31. Oktober 1950 beim Amtsgericht Hochdorf Klage ein mit dem Begehren, der Beklagte sei zu verurteilen, das Grundstück Nr. 1079 zu räumen, die auf diesem Grundstück befindlichen Wände im Keller und ersten Stock auf die

Seite: 133

Grenze zurückzusetzen und ihm einen Schadenersatz von monatlich Fr. 30.- für die Zeit vom 4. September 1950 bis zur Beseitigung des Überbaus zu bezahlen. Der Beklagte beantragte Abweisung der Klage und stellte unter Berufung auf Art. 674 Abs. 3 ZGB die Begehren, der Teil des Grundstücks Nr. 1079, auf dem die Überbauten sich befinden, sei ihm als Eigentum zuzusprechen; eventuell sei ihm das dingliche Recht auf den Überbau zuzuerkennen und als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen...

Das Amtsgericht hiess die Klage mit der Einschränkung gut, dass es den Schadenersatz auf monatlich Fr. 20.- statt Fr. 30.- fest setzte, und wies die konnexen Gegenansprüche des Beklagten ab.

Das luzernische Obergericht hat mit Urteil vom 3. Oktober 1951 die Klage abgewiesen und erkannt: Dem Beklagten ist im Sinne der Begründung das dingliche Recht auf den Überbau zugesprochen und es ist daher ins Grundbuch von Hohenrain folgende Dienstbarkeit einzutragen: Recht auf Überbau zugunsten des Grundstücks Nr. 1080 und zulasten des Grundstücks Nr. 1079 im Keller sowie im 1. Stock im Schlafzimmer und in der Küche.

Die Begründung enthält die Vorbehalte, dass vor der grundbuchlichen Behandlung der Zuweisung des dinglichen Rechts auf den Überbau dessen genaue Ausmasse durch den zuständigen Grundbuchgeometer auf Kosten des Beklagten festzustellen seien, und dass dieses Recht dem Beklagten zugesprochen werde, «ohne dass dadurch die Höhe der dem Kläger zu leistenden angemessenen Entschädigung präjudiziert wird».

C. - Gegen dieses Urteil hat der Kläger die Berufung an das Bundesgericht erklärt mit Anträgen, die darauf hinauslaufen, dass das erstinstanzliche Urteil wiederherzustellen sei. Eventuell beantragt er Rückweisung der Sache an die Vorinstanz.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

- 1.- (Streitwert.)
- 2.- Obwohl die baulichen Veränderungen zum

Seite: 134

Nachteil des Hauses Nr. 1079 erfolgten und die Grundstücke Nr. 1079 und Nr. 1080 verschiedene Eigentümer erhielten, bevor das ZGB in Kraft trat, ist der vorliegende Rechtsstreit gemäss Art. 3 und Art. 17 Abs. 2 des Schlusstitels des ZGB auf Grund des neuen Rechts zu beurteilen. Denn die Ansprüche, die die Parteien geltend machen, stützen sich ausschliesslich auf die gesetzlichen Vorschriften über den Inhalt des Grundeigentums (vgl. BGE 41 II 217 Erw. 2). Dass ein Rechtsvorgänger des Beklagten unter der Herrschaft des alten kantonalen Rechts durch Rechtsgeschäft oder auf andere Weise ein dingliches Recht auf den Überbau erworben habe, dessen Inhalt allenfalls nach alt cm Recht zu beurteilen wäre, ist von keiner Seite behauptet worden. Der Kläger hat dies vielmehr in der Replik ausdrücklich bestritten. Es ist darum auch nicht zu prüfen, ob die Nichtanmeldung eines solchen Rechts bei der Einführung des Grundbuchs dessen Verwirkung nach sich gezogen hätte, und welche Folgen bei Beurteilung der streitigen Ansprüche an eine derartige Verwirkung zu knüpfen wären.

3.- Der Keller, das Schlafzimmer und die Küche des Hauses Nr. 1080 ragen in ihrer heutigen Gestalt unstreitig in den Luftraum des Grundstücks Nr. 1079 hinüber. Die Vorkehren, die diesen Zustand herbeigeführt haben (Durchbrechen der Trennwand im Keller, Versperren des Zugangs vom erweiterten Kellerraum zum Hause Nr. 1079, Versetzen der hölzernen Trennwände im ersten Stock), stellen bauliche Veränderungen dar, die entgegen der Behauptung des Klägers nicht bloss provisorischen Charakter haben. Man hat es daher unzweifelhaft mit überragenden Bauten im Sinne von Art. 674 ZGB zu tun.

Ein dingliches Recht auf den Bestand dieser Bauten hat der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1080 bis heute nicht erlangt. Die überragenden Raumteile sind also gemäss Art. 674 Abs. 1 ZGB Bestandteile des Grundstücks Nr. 1079 geblieben. Der Beklagte anerkennt dies. Dass er zwar kein dingliches, aber ein persönliches Recht auf

Seite: 135

Duldung des Überbaus besitze, behauptet er selber nicht. Zu entscheiden bleibt deshalb nur noch, ob der Kläger auf Grund seines Eigentums die Beseitigung des Überbaus verlangen kann oder sich gemäss Art. 674 Abs. 3 ZGB gefallen lassen muss, dass dem Beklagten ein dingliches Recht darauf oder gar das Eigentum am Boden zugewiesen wird.

4.- Ist ein Überbau unberechtigt, und erhebt der Verletzte, trotzdem dies für ihn erkennbar geworden ist, nicht rechtzeitig Einspruch, so kann nach Art. 674 Abs. 3, wenn es die Umstände rechtfertigen, dem Überbauenden, der sich in gutem Glauben befindet, gegen angemessene Entschädigung das dingliche Recht auf den Überbau oder das Eigentum am Boden zugewiesen werden. Diese Bestimmung regelt den Fall, dass auf ein fremdes Grundstück hinübergebaut wird. Auf den Fall, dass beide Grundstücke bei Errichtung der über die Grenze ragenden Bauten dem gleichen Eigentümer

gehörten und erst später in verschiedene Hände gelangten, trifft sie nach ihrem Wortlaut nicht zu; denn hier ist das Hinüberbauen über die Grenze nicht unberechtigt, gibt es keinen Verletzten, der zur Verhinderung des Überbaus Einspruch erheben könnte, und stellt sich die Frage des guten oder bösen Glaubens des über die Grenze Bauenden nicht. Wenn das Grundstück, von dem der Überbau ausgeht, und das Grundstück, in das er hineinragt, nachträglich verschiedene Eigentümer erhalten, tritt jedoch eine ähnliche Lage ein wie in dem in Art. 674 Abs. 3 vorgesehenen Falle. Schränkt das Gesetz die Anwendung des Akzessionsprinzips zugunsten der Erhaltung wirtschaftlicher Werte (vgl. 41 II 220) und eines billigen Interessenausgleichs ein, wenn ein Grundeigentümer gutgläubig auf das Land des Nachbarn hinüberbaut und dieser trotz Erkennbarkeit des Übergriffs nicht rechtzeitig Einspruch erhebt, so muss das gleiche vernünftigerweise auch gelten, wenn die überragende Baute von dem hiezu berechtigten Eigentümer beider Grundstücke errichtet wurde und ein Konflikt

Seite: 136

zwischen verschiedenen Eigentümern erst infolge nachträglicher Veräusserung eines oder beider Grundstücke entsteht. Art. 674 Abs. 3 ist daher in solchen Fällen entsprechend anzuwenden (so auch LEEMANN, 2. Aufl., Nr. 10, HAAB Nr. 5 zu Art. 674; SJZ 18 S. 130 Nr. 30), und zwar in dem Sinne, dass dem Eigentümer des Grundstücks, von dem die überragende Baute ausgeht, gegen angemessene Entschädigung das dingliche Recht auf den Überbau oder das Eigentum am Boden zugewiesen werden kann, wenn die Umstände es rechtfertigen. Die weiteren Erfordernisse von Art. 674 Abs. 3 lassen sich auf Fälle dieser Art nicht übertragen, da sie, wie schon gesagt, auf den Fall zugeschnitten sind, dass der Bauende eine auf ein fremdes Grundstück hinüberragende Baute errichtet.

5.- Der Kläger behauptet, die Vorinstanz habe Art. 973 ZGB und Art. 44 des Schlusstitels verletzt, indem sie dem «Begehren um nachträgliche Eintragung eines neuen dinglichen Rechts» zu lasten des Grundstücks Nr. 1079 entsprochen habe; denn er habe sich beim Erwerb dieses Grundstücks in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, wo ein dingliches Recht auf den Überbau nicht eingetragen gewesen sei. Hieraus ergibt sich jedoch nach den erwähnten Bestimmungen nur, dass er das Grundstück Nr. 1079 selbst dann frei von einer Überbaudienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Nr. 1080 erworben hätte und Eigentümer der überragenden Bauten geworden wäre, wenn der Beklagte bis dahin ein (im Grundbuch nicht eingetragenes) dingliches Recht auf den Überbau gehabt hätte, was gar nicht behauptet werden ist. Dagegen kann auch derjenige, der sich gutgläubig auf das Grundbuch verlässt, das Eigentum an einem Grundstück nur mit dem Inhalt und den Beschränkungen erwerben, die sich aus dem Gesetz ergeben. Zu den gesetzlichen Beschränkungen des Grundeigentums gehört es, dass der Eigentümer eines Grundstücks auf das von einem Nachbargrundstück ausgehende Bauten überragen, sich beim Zutreffen der Voraussetzungen von Art. 674 Abs. 3 gefallen lassen muss,

Seite: 137

dass dem Nachbarn gegen angemessene Entschädigung das dingliche Recht auf den Überbau oder das Eigentum am Boden zugewiesen wird. Aus den in BGE 41 II 220 dargelegten Gründen bestehen diese Pflicht und der entsprechende Anspruch des Nachbarn nicht bloss im Verhältnis zwischen dem Überbauenden und dem Verletzten (d. h. demjenigen, dem das vom Überbau betroffene Grundstück zur Zeit der Errichtung der Baute gehörte), sondern auch im Verhältnis zwischen ihren Rechtsnachfolgern. Da Pflicht und Anspruch unmittelbar auf dem Gesetz beruhen, ist es nicht notwendig, ja nicht einmal möglich, sie in das Grundbuch einzutragen (vgl. den eben zitierten Entscheid). Sie unterscheiden sich darin von dem (mit dem Zuweisungsanspruch gemäss Art. 674 Abs. 3 nicht zu verwechselnden) dinglichen Recht auf den Überbau, das im Falle der Begründung durch Rechtsgeschäft erst mit der Eintragung entsteht und im Falle der Zuweisung durch den Richter der Eintragung bedarf, wenn es gegenüber einem gutgläubigen Erwerber des belasteten Grundstücks Bestand haben soll. (Aus Art. 674 Abs. 2, wonach das Recht auf den Überbau als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden kann, folgt nicht etwa, dass das dingliche Überbaurecht allgemein oder wenigstens im Falle der Zuweisung gemäss Art. 674 Abs. 3 der Eintragung nicht bedürfe, wie die Vorinstanz und die Kommentatoren LEEMANN und HAAB, Nr. 25 bzw. 27, annehmen, sondern das Gesetz will mit der erwähnten Wendung nur sagen, in welcher Form das Recht auf den Überbau, das persönlicher oder dinglicher Natur sein kann, sich als dingliches Recht begründen lässt.) Der Umstand, dass sich der Kläger beim Erwerb des Grundstücks Nr. 1079 in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen hat, schützt ihn also keineswegs gegen die Geltendmachung des in Art. 674 Abs. 3 vorgesehenen Anspruchs.

6.- Bei Prüfung der Frage, ob die Umstände es rechtfertigen, dem Kläger ein dingliches Recht im Sinne von

Seite: 138

Art. 674 Abs. 3 zuzuweisen, fällt vor allem ein Umstand in Betracht, den die Vorinstanz nur beiläufig am Schluss ihrer Erwägungen zu dieser Frage erwähnt hat: die Tatsache nämlich, dass die Überbauten seit ungefähr 65 Jahren bestehen und beide Grundstücke, namentlich das heute dem Kläger gehörende, während dieser Zeit durch verschiedene Hände gegangen sind, ohne dass es einem der Rechtsvorgänger des Klägers je eingefallen wäre, an den althergebrachten Verhältnissen zu rütteln. Auch der Kläger brauchte sieben Jahre, um sich zur Klage zu entschliessen. Dabei waren ihm die Überbauten ohne Zweifel von Anfang an bekannt. Er hat sich also wie seine Rechtsvorgänger zunächst damit abgefunden. Der Beklagte seinerseits hat das Haus Nr. 1080 in der heutigen Gestalt von seinem Vater geerbt und benützt es nun seit bald 20 Jahren mit den vorhandenen Überbauten. Es entspricht der Billigkeit, dass die Verhältnisse so belassen werden, wie sie seit Jahrzehnten bestanden haben und von beiden Parteien angetreten wurden.

Die Vorinstanz stellt im übrigen fest, bei Rückversetzung der Kellerwand auf die Grenze würde für den Kläger nur ein verhältnismässig geringer Vorteil, für den Beklagten dagegen ein grosser Nachteil entstehen; denn der Keller des Hauses Nr. 1080 würde in diesem Falle als Küferwerkstatt nicht mehr genügen, sodass der Beklagte bauliche Veränderungen vornehmen müsste, die er nur schwer zu finanzieren vermöchte; die Rückversetzung der Küchenwand würde für den Beklagten (der verheiratet ist und vier kleine Kinder hat) zu einer eigentlichen Raumnot in der Küche führen, während für den alleinstehenden Kläger praktisch nichts gewonnen wäre; die Rückverlegung der Schlafzimmerwand böte dem Kläger, dessen Wohnstube vergrössert und besser belichtet würde, einen erheblichen Vorteil, doch würde andererseits der Beklagte mit seiner Familie noch mehr als jetzt schon eingeengt. Dabei handelt es sich um tatsächliche Feststellungen, die gemäss Art. 63 Abs. 2 OG für das Bundesgericht

Seite: 139

verbindlich sind. Auch diese Umstände durften bei der Anwendung von Art. 674 Abs. 3 zugunsten des Beklagten in Betracht gezogen werden.

Der vom Kläger behauptete Umstand, dass die Rückversetzung der Wände mit geringem Kostenaufwand leicht zu bewerkstelligen wäre, fällt demgegenüber nicht erheblich ins Gewicht, sodass es sich erübrigt, über diesen Punkt noch Beweis erheben zu lassen. Ebensowenig vermag die Tatsache, dass das Haus des Klägers auch abgesehen von den Überbauten sehr schmal ist, den Ausschlag zu seinen Gunsten zu geben; dies schon deswegen nicht, weil er sein Grundstück (wohl nicht zuletzt wegen der vorhandenen Überbauten) sehr billig erwerben konnte.

Die Voraussetzungen für die Zuweisung des dinglichen Rechts auf den Überbau oder des Eigentums am Boden sind demnach erfüllt.

Wie die Vorinstanz zutreffend angenommen hat, kommt von diesen beiden Möglichkeiten im vorliegenden Falle nur die erste in Frage, namentlich weil ja die Verhältnisse in den verschiedenen Stockwerken verschiedene sind.

7.- Der Kläger beanstandet, dass die Vorinstanz die Eintragung einer Dienstbarkeit ohne zeitliche Beschränkung verfügt habe. Er befürchtet, dass der Beklagte oder ein Rechtsnachfolger das Überbaurecht auch für eine Neubaute beanspruchen könnte. Diese Gefahr besteht jedoch nicht. Das auf Grund von Art. 674 Abs. 3 ZGB eingeräumte Überbaurecht gilt nur für den bestehenden Überbau und fällt mit dessen Beseitigung dahin. Der Nachbar kann in diesem Falle die Löschung des Eintrags verlangen. Zur Duldung eines auf sein Grundstück übergreifenden Neubaus ist der Nachbar nur verpflichtet, wenn die Voraussetzungen von Art. 674 Abs. 3 bei diesem Neubau wiederum gegeben sind (vgl. LEEMANN Nr. 26).

8.- Nach Art. 674 Abs. 3 kann das dingliche Recht auf den Überbau dem Überbauenden (oder einem seiner Rechtsnachfolger) «gegen angemessene Entschädigung»

Seite: 140

zugewiesen werden. Den Entschädigungsanspruch geltend zu machen und im einzelnen zu begründen, ist Sache des durch den Überbau geschädigten Nachbarn. Da der Kläger es unterlassen hat, im kantonalen Verfahren für den Fall der Gutheissung der Begehren des Beklagten die Zusprechung einer Entschädigung zu verlangen, bedeutet es keine Verletzung von Bundesrecht, dass die Vorinstanz die Entschädigungsfrage in ein besonderes Verfahren verwies, ohne den Erwerb des dinglichen Rechts auf den Überbau von der vorherigen Festsetzung und Bezahlung der Entschädigung abhängig zu machen.

Demnach erkennt das Bundesgericht

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichtes des Kantons Luzern vom 3. Oktober 1951 bestätigt