

S. 56 / Nr. 9 Sachenrecht (d)

BGE 79 II 56

9. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 7. April i. S. Neuweilerplatz A.-G. gegen Kaiser.

Regeste:

Grunddienstbarkeit, Ablösung durch den Richter, Art. 736 ZGB.

Kann nicht schon deshalb verlangt werden, weil die Belastung schwerer geworden und das Interesse des Berechtigten an sieh geringfügig sei, sondern nur wenn dieses Interesse sich seit der Errichtung so vermindert hat, dass jetzt ein Missverhältnis vorliegt.

Servitude foncière, radiation par le juge, art. 736 CC.

Il ne suffit pas que les charges soient devenues plus lourdes et que la servitude n'ait qu'un intérêt limité pour l'ayant droit;

Seite: 57

il faut que cet intérêt se soit réduit depuis la constitution de la servitude au point qu'il est disproportionné avec les charges imposées au fonds servant.

Servitù fondiaria, cancellazione ad opera del giudice, art. 736 CC.

Non basta che l'onere sia diventato più grave e che la servitù abbia soltanto un Interesse limitato per l'avente diritto occorre che quest'Interesse si sia ridotto, dall'epoca della costituzione della servitù, in modo tale che ne risulti una sproporzione.

(Die Klägerin verlangt Löschung einer Dienstbarkeit, die eine über die bestehende hinausgehende Überbauung verbietet, weil ohne solche Überbauung die städtebaulich wünschbare Neugestaltung der belasteten Liegenschaft wirtschaftlich nicht tragbar sei.

Das Bundesgericht pflichtet den Vorinstanzen darin bei, dass das Interesse der berechtigten Eigentümer am Fortbestehen der Servitut noch das gleiche, erhebliche ist wie zur Zeit der Errichtung.) Hinsichtlich der Frage anderseits, ob die Belastung der klägerischen Liegenschaft infolge der festgestellten weitgehenden Änderung der Verhältnisse ungleich viel schwerer geworden sei, worüber die Auffassungen der beiden Vorinstanzen auseinandergehen, ist dem Zivilgericht beizupflichten. An der Belastung des dienenden Grundstücks hat sich nichts geändert. Sie besteht nach wie vor darin, dass auf dem Grundstück nur ein Hauptgebäude von den Ausmassen des bestehenden und allenfalls kleine Nebengebäude bis 4 m Höhe gebaut werden dürfen. Was sich geändert hat, sind die Bodenpreise und infolgedessen der Wert, zu dem das Grundstück dem Eigentümer anliegt, letzteres insbesondere wegen des Kaufes zu dem höheren Bodenpreis durch die Klägerin. Das berührt aber nicht die Belastung des Grundstücks, sondern nur das Interesse, das der Eigentümer hat, die Belastung loszuwerden. Art. 736 Abs. 2 ZGB spricht denn auch gar nicht von einer Änderung der Belastung, die er als gleichbleibend voraussetzt, sondern (mit dem Worte «noch») nur von einer Minderung des Interesses des Berechtigten als

Seite: 58

Voraussetzung der Ablösung der Dienstbarkeit. Allerdings ist das Bundesgericht in vereinzelt Entscheidungen auf eine Abwägung zwischen dem Interesse des Berechtigten an der Erhaltung der Servitut einerseits und dem Mehrwert, welcher dem belasteten Grundstück aus der Ablösung erwachsen würde, eingegangen (BGE 50 II 466), hat jedoch «die durch Geldschätzung gefundene Differenz zwischen den beidseitigen Interessen» als zur Begründung der gesetzlichen Ablösungspflicht ungenügend erklärt:

Das Gesetz spricht wohl absichtlich nicht einfach von einem geringeren Wertverhältnis, sondern geht davon aus, dass die Dienstbarkeit von geringerer Bedeutung geworden sei» (S. 467). Die Ablösungspflicht beruht auf dem Gedanken der Verhütung eines Rechtsmissbrauchs. «Lediglich deshalb, weil die Belastung des dienenden Grundstücks schwerer geworden ist, kann das Festhalten des Berechtigten an der Dienstbarkeit nicht als Rechtsmissbrauch bezeichnet werden, es wäre denn, dass sein Interesse auch qualitativ ein weniger schutzwürdiges ... wäre» (BGE 66 II 248). An dieser Auslegung ist seither festgehalten worden (BGE 70 II 98 f.). Abwegig ist der Hinweis der Berufung darauf, dass die Servitut «unkündbar, praktisch auf unbeschränkte Zeit, ja sogar mit zwangsläufiger Wirkung für alle Rechtsnachfolger begründet werde». Sie teilt diese Eigenschaften mit allen dinglichen Rechten. Daraus folgt aber nicht, dass die Abänderung durchgesetzt werden könne, wenn die Belastung für das dienende Grundstück gewachsen, das Interesse des Berechtigten dagegen geringfügig sei. Es kommt nicht so sehr darauf an, ob dieses Interesse an sich geringfügig sei - das Gesetz erlaubt die Begründung einer Dienstbarkeit ohne Nachweis eines Interesses daran (BGE 66 II 248), sondern darauf, ob das Interesse sich seit der Errichtung so vermindert habe, dass ein

Missverhältnis vorliegt, - was hier eben, wie ausgeführt, nicht der Fall ist. Es liegt daher im Festhalten an der Dienstbarkeit seitens der Beklagten kein Rechtsmissbrauch.

Seite: 59

Wollte man aber, entgegen dem Ausgeführten, noch annehmen, das Interesse des Belasteten an der Beseitigung der Dienstbarkeit als solches falle in Betracht, so wäre jedenfalls mitzuberücksichtigen, ob das Anwachsen der Belastung auf Ursachen innerhalb oder ausserhalb des Machtbereichs der belasteten Grundeigentümer beruht (BGE 66 II 247, 70 II 100 f.). Hier beruht es aber offensichtlich darauf, dass die Klägerin die Liegenschaft zu einem Preise gekauft hat, der wirtschaftlich nur zu verantworten wäre, wenn sie darauf unbeschränkt bauen könnte. Hat sie die Liegenschaft in Kenntnis der Servitut gekauft im Verlass darauf, dass die Ablösung gütlich oder notfalls gerichtlich zu erreichen sein werde, und hat sie sich in dieser Spekulation getäuscht, so ist das ihre Sache und nicht die der Beklagten