

3010

Grundeigentum. Haftung des Grundeigentümers (neben dem Unternehmer) für Schaden aus Grabungen, welche das Abrutschen eines Bahndammes bewirkten (Art. 679 ZGB).

Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen; Art. 679 ZGB.

Diese Bestimmung hat in erster Linie nachbarrechtliche Bedeutung; BGE 88 II 263. Sie dient dem Schutz gegen übermässige Immissionen, steht einem Geschädigten aber auch dann zu, wenn der beklagte Grundeigentümer entgegen der ausdrücklichen Vorschrift des Art. 685 ZGB durch Grabungen und Bauten das Erdreich in Bewegung bringt, gefährdet oder vorhandene Einrichtungen beeinträchtigt; Haab, Komm. zum Sachenrecht, N.16 zu Art. 685 ZGB.

Die Klage setzt eine Überschreitung des Eigentumsrechtes voraus. Diese Überschreitung muss nicht unbedingt widerrechtlich sein. Das Bundesgericht hat letzthin die Klage gegen einen Grundeigentümer gutgeheissen, der während einer Bauzeit von zwei Jahren mit Bewilligung der zuständigen Behörden Bausperren und Abschränkungen errichten liess und damit die Rechte der Nachbarn erheblich schmälerte; BGE 91 II 100 ff. Daher kann auch vorliegend die Erteilung des Näherbaurechts durch die Bahn nicht zum Ausschluss der Klage führen. Die Bahn durfte sich auf die Bewilligung der Gemeindebehörden, die Bewilligungen und Auflagen der kantonalen Baudirektion und des Amtes für Gewässerschutz verlassen und darauf abstellen, dass der Bauherr die örtlichen Verhältnisse seit Jahren oder Jahrzehnten kannte und in eigenem Interesse vorsichtig beurteilen musste. Die Bahn hat die Bauarbeiten laufend überwacht und bei den ersten Anzeichen einer Störung des Wasserhaushalts ihre Vorbehalte mit aller Deutlichkeit angebracht.

Die Überschreitung der Eigentumsrechte setzt ein menschliches Verhalten voraus. Naturereignisse – Bergsturz, Lawinen usw. – begründen keine Haftpflicht des Grundeigentümers; Meier-Hayoz, Komm. zum Sachenrecht, N.90 zu Art. 679 ZGB; BGE 93 II 234, 91 II 484. Höhere Gewalt wird denn auch zu Recht vorliegend nicht behauptet.

Der Grundeigentümer kann nicht nur zur Verantwortung gezogen werden, wenn die Gefährdung oder Schädigung von ihm ausgeht, sondern auch dann, wenn sie von seinen Hilfspersonen verursacht wird. Der Begriff der Hilfspersonen ist dabei in seinem weitesten Sinn zu verstehen. Er umfasst nicht nur Personen, die in Erfüllung eines Dienstvertrages oder eines ähnlichen Rechtsgeschäftes handeln, sondern beispielsweise auch Personen, die am Grundstück nur vertragliche Rechte besitzen. Der Eigentümer kann also in Anspruch genommen werden, auch wenn ein Dritter direkter Urheber der Beeinträchtigung oder des gefahrdrohenden Zustandes ist, sei es ein Mieter, ein Pächter oder sonst jemand, der berechtigt ist, das Grundstück zu benützen; Meier-Hayoz, a.a.O., N.63 zu Art. 679 ZGB und dort zitierte Entscheide.

Nach diesen Grundsätzen ist die vorliegende Klage zu beurteilen. Nach der Auffassung des Experten wie nach der Überzeugung des Gerichtes haben einzig die gesamten Bauarbeiten auf den beiden Grundstücken des Beklagten den Dammrutsch verursacht. Die Überschreitung der Rechte aus dem Grundeigentum ergab sich aus dem unsachgemässen Abgraben und Anbringen einer Stützmauer ohne genügende Entwässerung. Das Obergericht sieht hierin – entsprechend der Expertise – eine Verletzung von Art. 685 ZGB, der den Grundeigentümer und seine Hilfspersonen noch ganz besonders auf die Pflicht zur Rücksichtnahme bei Grab- und Bauarbeiten hinweist. Wer gräbt und baut, hat nicht nur Unterhöhlungen zu vermeiden, sondern die Entwässerung des oberliegenden Grundstückes sorgfältig zu prüfen und für einen genügenden Ablauf des anfallenden Quell- und Sickerwassers zu sorgen.

OGer 28.11.1968 (RBer 1968/69, S. 31)

3011

Grundstückkauf. Vorkaufsrecht. Anspruch auf Zusprechung des Grundeigentums (Art. 665, 681 ZGB).

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der Kläger in den Kaufvertrag mit dem gleichen Inhalt eingetreten, wie er zwischen den Beklagten bestand (Komm. Haab, N.41 zu Art. 681/682). Er kann demnach die Liegen-