

derslautenden Entscheid des Obergerichts (AR GVP 18/2006, Nr. 3481, S. 99 f.), der sich ausdrücklich auf das Urteil des Bundesgerichts vom 11. Oktober 2005 (Urteil 7B.145/2005) stützte, nicht festgehalten werden.

OGP, 05.02.2014

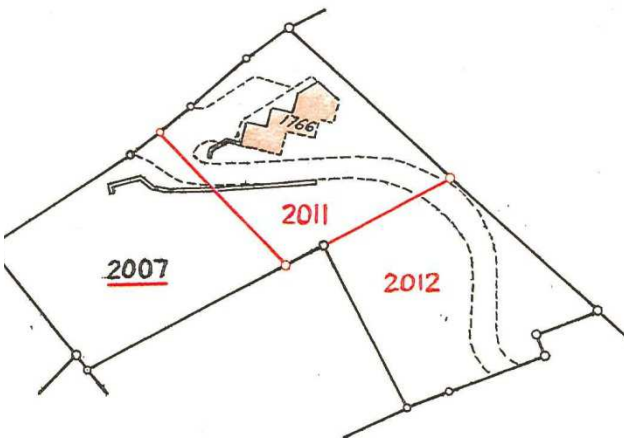
3630

Inhalt einer Dienstbarkeit; Ermittlung des Inhalts durch Auslegung (Art. 738 ZGB). Beinhaltet ein „Fahrrecht“ auch das Recht auf Wendemanöver? Frage in casu bejaht.

Sachverhalt:

Mit Mutationsurkunde Nr. 2619 vom 20. Dezember 1982 wurde das damals X. gehörende Grundstück Nr. 2007 in der Gemeinde A. von 2'113 m² in die drei Grundstücke Nr. 2007 (722 m²), Nr. 2011 (703 m²) und Nr. 2012 (688 m²) aufgeteilt. Die Parzelle Nr. 2012 war damals unbebaut. Auf der (neuen) Parzelle Nr. 2007 befand sich ein Teil einer Stützmauer, auf der Parzelle Nr. 2011 befanden sich der andere Teil der Stützmauer sowie 3 aneinandergebaute Garagen. Über alle drei Grundstücke verlief ein heute nicht mehr existierendes Strässchen.

Die Mutationsurkunde Nr. 2619 enthält folgende Skizze



Der Berufungskläger erwarb die Parzelle Nr. 2011 im Januar 1983. Der Berufungsbeklagte ist seit 1993 Eigentümer von Parzelle Nr. 2007. Die Überbauung der Parzelle Nr. 2007 mit einem Einfamilienhaus erfolgte in den Jahren 1983/1984. In der gleichen Zeit wurde auch auf Grundstück Nr. 2011 – auf den bestehenden Garagen – eine Wohnbaute errichtet. Die entsprechende Baubewilligung wurde im März 1983 erteilt. 1997 liess der Berufungsbeklagte eine Doppelgarage als Anbaute erstellen. Die heutige Situation präsentiert sich folgendermassen:



Bei der Strasse nördlich der Grundstücke Nr. 2007 und Nr. 2011 handelt es sich um die B.-Strasse. Sie ist als Regionalverbindungsstrasse Nr. X im Kantonsstrassenverzeichnis (bGS 731.111.2) aufgenommen.

Zwischen den Grundstücken Nr. 2007 und Nr. 2011 besteht ein gegenseitiges unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht. Im Dienstbarkeitsvertrag vom 6. April 1983 wurde das Wegrecht wie folgt begründet:

„Die jeweiligen Eigentümer von Grundbuch A. Nr. 2007 und Nr. 2011 räumen sich hiermit gegenseitig das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht auf der gemeinsamen Zufahrt ab der B.-Strasse ein. Diese Dienstbarkeit umfasst

die Benützung der gemeinschaftlichen Zufahrt, exklusive der Garagenvorplätze auf beiden Liegenschaften. Die Mutationsurkunde Nr. 2619 bildet einen integrierenden Bestandteil zu diesem Dienstbarkeitsvertrag.

Am Unterhalt der gemeinsamen Zufahrt, exklusive Garagenvorplätze, haben sich die jeweiligen Eigentümer gemeinsam je zur Hälfte zu beteiligen. In die Unterhaltskosten miteinbezogen sind auch die Aufwendungen für den Schneebruch.

Eine allfällige Anpassung der gemeinschaftlichen Zufahrt, die sich durch die Überbauung der Grundstücke Nr. 2007 und Nr. 2011 als notwendig erweisen sollte, geht ausschliesslich zu Lasten des jeweiligen Eigentümers, dessen Bauvorhaben eine Anpassung verursacht.“

Im Grundbuch eingetragen ist als Last bzw. Recht ein „Fahr- und Fusswegrecht“. [...]

Der Einzelrichter des Kantonsgerichts holte ein Gutachten ein, und dem erstinstanzlichen Entscheid lag folgender Plan bei:



Aus den Erwägungen:

3. Die jetzigen Verhältnisse ermöglichen es dem Berufungsbeklagten, von der B.-Strasse ohne Befahren des Grundstückes des Berufungsklägers auf

sein Grundstück zu gelangen. Weil ein Wenden auf dem eigenen Vorplatz nicht möglich ist, kann der Berufungsbeklagte bei einer Einfahrt vorwärts – wenn das Grundstück des Berufungsklägers nicht tangiert werden soll – nur rückwärts auf die B.-Strasse ausfahren. Es fragt sich, ob das im April 1983 begründete Wegrecht das Recht des Berufungsbeklagten beinhaltet, auf dem, dem Berufungskläger gehörenden Vorplatz, ein Wendemanöver durchzuführen, so dass die Einfahrt in die B.-Strasse vorwärts erfolgen kann.

3.1 Die Vorinstanz hat diese Frage bejaht. Ausgehend vom Umstand, dass ein ungemessenes Wegrecht vereinbart worden sei, hat sie für die Bestimmung des Inhalts und des Umfangs der Dienstbarkeit auf die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes abgestellt. Zu diesen Bedürfnissen hat sie ein sicheres Einfahren in die Kantonsstrasse gezählt und dafür auf die kantonale Strassengesetzgebung sowie die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen) verwiesen. Ein sicheres Einfahren habe vorwärts zu erfolgen.

3.2 Der Berufungskläger ist der Ansicht, ein verkehrssicheres Fahren sei nicht Gegenstand des Dienstbarkeitsvertrages. Weder die VSS-Normen noch das kantonale Strassengesetz seien für den Ausgang des Verfahrens von Belang. Der Berufungsbeklagte macht den Anspruch auf eine sichere Zu- und Wegfahrt geltend.

3.3 Nicht nur für die Bestimmung des Zwecks einer Dienstbarkeit ist auf die Stufenordnung in Art. 738 ZGB abzustellen. Auch die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit richtet sich nach Art. 738 ZGB.

Der Wortlaut der Dienstbarkeit im Grundbuch ist für die hier zu beantwortende Frage nicht ergiebig. Gleiches gilt für den Dienstbarkeitsvertrag; dieser äussert sich nicht explizit zur Frage der Zulässigkeit von Wendemanövern. Die umstrittene Dienstbarkeit ist weder räumlich noch funktionell begrenzt (vgl. BGE 117 II 536 E. 4a; Urteil BGer 5C.225/2003, E. 4.2). Es liegt daher eine „ungemessene“ Dienstbarkeit vor, d.h. der Inhalt und Umfang des Wegrechts werden durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bestimmt (BGE 139 II 404 E. 7.3; Urteil BGer 5C.199/2002, E. 3.1).

Wie bereits erwähnt, wurde das Wegrecht auf der „gemeinsamen Zufahrt“ eingerichtet. Im Dienstbarkeitsvertrag ist die Mutationsurkunde Nr. 2619 und damit auch der darin enthaltene Plan zum Bestandteil des Vertrages erklärt worden. Diesem Plan lassen sich die ungefähren Dimensionen der gemeinsamen Zufahrt im Zeitpunkt der Entstehung des Vertrages entnehmen. Auf der Parzelle Nr. 2007 handelt es sich um den Anteil am damals bestehenden Strässchen. Dieser Anteil hat ungefähr die Form eines rechtwinkligen Dreiecks. Der Anschluss an die B.-Strasse, also die nordwestseitliche Kathete des Dreiecks, weist eine Länge von rund 5 Metern auf (Der Berufungsbeklagte hat den gleichen Wert berechnet. Der vom Berufungskläger ermittelte Wert von 7.5 Metern erweist sich als falsch). Die Länge der Hypotenuse (gestrichelte Linie im Plan gemäss Mutationsurkunde Nr. 2619) beträgt rund 10 Meter. Weil

der Dienstbarkeitsvertrag keinen Bezug auf konkrete Überbauungspläne für die Parzelle Nr. 2007 nimmt, musste auch mit einer Garage parallel zur B.-Strasse gerechnet werden. Diese hätte zudem einen gewissen Grenzabstand einhalten müssen, was zur Folge gehabt hätte, dass der Garagenvorplatz auf der Parzelle Nr. 2007 wesentlich weniger als 5 Meter betragen hätte. In einer solchen Situation hätte das Grundstück des Berufungsklägers für Fahrmanöver beansprucht werden müssen. Bereits für die Zufahrt (vorwärts) in die Garage hätte das Grundstück Nr. 2011 überfahren werden müssen. Bei der Ausfahrt wäre dann ein Wendemanöver – unter zwingender Beanspruchung des Grundstückes des Berufungsklägers – ausgeführt worden. Ein solches Wendemanöver wäre nicht aus Sicherheitsgründen vorgenommen worden, sondern weil sich damit eine Kurvenfahrt rückwärts hätte verhindern lassen. Kurvenfahrten rückwärts werden als unangenehm empfunden und deshalb umgangen. Dies gilt nicht nur heute, sondern galt bereits in den Achtzigerjahren des vorhergehenden Jahrhunderts. Bei objektiver Betrachtung der besonderen örtlichen Verhältnisse musste demnach bei Unterzeichnung des Dienstbarkeitsvertrages im April 1983 mit dem Bedürfnis für Wendemanöver auf dem Grundstück Nr. 2011 gerechnet werden. Dies deckt sich mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach bei der Einräumung eines Wegrechts zum Zwecke der Erschliessung das Wegrecht die bestmögliche, künftige Entwicklungen berücksichtigende Erschliessung gewährleisten soll (Urteil BGer 5A_264/2009, E. 3.4). An dieser Stelle zu beachten ist zudem der Umstand, dass im Dienstbarkeitsvertrag ausdrücklich ein „unbeschränktes“ Wegrecht vereinbart worden ist. Mit der Wendung „unbeschränkt“ wird zum Ausdruck gebracht, dass ein Recht nicht auf bestimmte einzelne Zwecke beschränkt ist. Die Bezeichnung „uneingeschränkt“ oder „ungehindert“ bzw. „unbedingt“ für einen „Geh- und Fahrweg“ bedeutet zwar nach der Rechtsprechung nicht, dass das Wegrecht ein nach allen Richtungen geschütztes, absolut unbeschränktes Recht wäre (Urteile BGer 5A_264/2009, E. 3.1, 5C.199/2002, E. 3.1). Ein Wendemanöver wird fahrend ausgeführt, gehört zum Bewegen eines Autos und fällt deshalb ohne weiteres unter ein „Fahr“-Recht, ohne dass dieser Begriff – unzulässigerweise (vgl. Art. 737 ZGB) – zu sehr ausgedehnt werden müsste. In seinem Urteil 5C.199/2002, E. 3.2, hat das Bundesgericht ein kurzes Anhalten, um ein Tor zu öffnen, als im Fahrrecht enthalten erachtet. Anders sieht es etwa für das Abstellen oder Parkieren von Fahrzeugen auf einer Fahrweg-Dienstbarkeitsfläche aus. Ein Fahrwegrecht schliesst kein Parkierungsrecht in sich ein (*Peter Liver*, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV, Das Sachenrecht, 2. A., Zürich 1980, N 168 zu Art. 730 ZGB). Ein solches macht der Berufungsbeklagte im Übrigen ausdrücklich nicht geltend.

Weil die Auslegung des Erwerbstitels ein klares Ergebnis ergibt, müsste auf die Art der Ausübung grundsätzlich nicht eingegangen werden. Selbst wenn man dies tun würde, könnte der Berufungskläger nichts für sich ablei-

ten. Er beruft sich auf die während mehr als zwanzig Jahren erfolgte Nutzung im Sinne einer Nichtausübung von Wendemanövern. Zur Bestimmung des Inhalts eines ungemessenen und uneingeschränkten Geh- und Fahrwegrechts taugt die Art der Ausübung während längerer Zeit nur bedingt. Sie kann ein Beleg dafür sein, dass die Dienstbarkeit nicht einen enger begrenzten Inhalt und einen geringeren Umfang hat. Dagegen kann die Dienstbarkeit sehr wohl einen umfassenderen Inhalt und einen grösseren Umfang haben (Urteil BGer 5C.199/2002, E. 3.2). Falls nämlich die Rechtsvorgänger des Berufungsbeklagten die Dienstbarkeitsberechtigung nur teilweise ausgeschöpft haben sollten, würde dies kein teilweises Erlöschen im Umfang des Nichtgebrauchs bedeuten (Urteil BGer 5A_264/2009, E. 3.5); die sog. Eigentumsfreiheitsersitzung ist nach schweizerischem Recht ausgeschlossen (BGE 95 II 605 E. 2a und BGE 123 III 461 E. 3a). Die Ausführungen des Berufungsklägers zur bisherigen Benutzung des Wegrechts sind insoweit unbehelflich.

3.4 Gleiches gilt für die vom Berufungskläger geltend gemachte Mehrbelastung.

Innerhalb der Schranken des Gesetzes können die Vertragsparteien den Inhalt und den Umfang des Wegrechts beliebig regeln (vgl. Art. 19 Abs. 1 OR). Das Wegrecht kann aufgrund der Bestimmungen im Dienstbarkeitsvertrag gemessen sein. Es steht den Parteien aber auch frei, ein ungemessenes Wegrecht zu vereinbaren, so dass sich sein Inhalt und sein Umfang nach den Bedürfnissen des berechtigten Grundstücks richten (BGE 131 III 345 E. 4.3.2).

Im Grunddienstbarkeitsvertrag vom 6. April 1983 haben die Begründungsparteien keine Regelung getroffen und damit ein ungemessenes Wegrecht vereinbart. Massgebend für Inhalt und Umfang sind deshalb die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks. Eine gewisse künftige Entwicklung wird damit nicht ausgeschlossen. Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks, darf dem Verpflichteten zwar eine Mehrbelastung grundsätzlich nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB). Bei der ungemessenen Dienstbarkeit ist dem Dienstbarkeitsbelasteten aber diejenige Mehrbelastung zumutbar, die auf eine objektive Veränderung der Verhältnisse, wie etwa die Entwicklung der Technik, zurückgeht und nicht auf willentlicher Änderung der bisherigen Zweckbestimmung beruht, und die die zweckentsprechende Benützung des belasteten Grundstücks nicht behindert oder wesentlich mehr als bisher einschränkt. Erst wenn die – verglichen mit dem früheren Zustand – gesteigerte Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zur Befriedigung der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks eine erhebliche Überschreitung der ungemessenen Dienstbarkeit bedeutet, liegt eine unzumutbare Mehrbelastung vor. Diesfalls muss die Zunahme aber derart stark sein, dass mit Sicherheit angenommen werden kann, sie überschreite die Grenze dessen, was bei der Begründung der Dienstbarkeit vernünftigerweise in Betracht gezogen worden sein könnte (BGE 131 III 345 E. 4.3.2; bezüglich Fahrwegrecht: Urteil BGer

5C.282/2005, E. 5.1, in: Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, ZGBR 88/2007, S. 483 f. und Urteil BGer 5A_602/2012, E. 4).

In diesem letzten Punkt ist anzusetzen. Wie oben unter Erwägung 3.3 gezeigt, musste bei Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages auch mit Wendemanövern gerechnet werden. Selbst wenn der Berufungsbeklagte und seine Rechtsvorgänger in den vergangenen Jahren keine Wendemanöver ausgeführt haben sollten, was vom Berufungsbeklagten bestritten wird, liegt deshalb im Vergleich zum Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit keine Mehrbelastung vor, wenn heute wieder Wendemanöver stattfinden. Weil der vorübergehende, selbst Jahrzehnte dauernde, Verzicht auf die Ausübung einer Dienstbarkeit nicht zum Rechtsverlust führt, wie unter Erwägung 3.3 dargelegt worden ist, muss auf die entsprechenden Motive nicht eingegangen werden.

3.5 Ebenfalls kein Erfolg ist dem Einwand des Berufungsklägers beschieden, der Berufungsbeklagte habe das Bedürfnis für Wendemanöver selbst verschuldet, indem er bzw. seine Rechtsvorgänger nach Errichtung der Dienstbarkeit die Breite der Zufahrt verkleinert hätten. Der Berufungskläger scheint fälschlicherweise davon auszugehen, die gemeinschaftliche Zufahrt habe auf dem Grundstück Nr. 2007 des Berufungsbeklagten ursprünglich die Form eines Rechtecks mit einer Länge der beiden Breitseiten von 7.5 bzw. knapp 8 Metern gehabt (Der vom Berufungskläger aus dem Plan zur Mutationsurkunde ermittelte Wert von 7.5 Metern erweist sich als falsch. Richtig wären rund 5 Meter, wie in Erwägung 3.3 dargelegt und auch vom Berufungsbeklagten berechnet). So jedenfalls muss der vom Berufungskläger eingereichte Plan i.V.m. den Ausführungen auf S. 8 f. der Berufungsschrift interpretiert werden (vgl. auch den Hinweis des Berufungsklägers auf die Steinmarkierung auf dem Trottoir als „Beginn der eigentlichen Einfahrt“. Es handelt sich dabei nicht, wie aus den Massen geschlossen werden kann, um die seitliche Begrenzung der Fläche gemäss Plan in der Mutationsurkunde Nr. 2619.). Es ist bereits oben unter Erwägung 3.3 dargelegt worden, dass die „gemeinsame Zufahrt“ gemäss Dienstbarkeitsvertrag auf dem Grundstück des Berufungsbeklagten ungefähr die Form eines Dreiecks aufweist. Auf der Höhe des heutigen Treppenvorsprunges in den Vorplatz des Berufungsbeklagten lässt sich aus dem Plan gemäss Mutationsurkunde Nr. 2619 eine Breite des Dreiecks von knapp vier Metern ermitteln. Dies ist weniger als die vom Berufungskläger geltend gemachte heutige Tiefe des Vorplatzes an dieser Stelle von 4.188 Metern. Nur am Rande sei erwähnt, dass der Gutachter an dieser Stelle eine Breite von 4.3 Metern ermittelt hat. Der an die B.-Strasse grenzende Teil des Vorplatzes weist heute eine Breite von 5.4 Metern auf und ist damit ebenfalls breiter als die ursprüngliche Fläche (siehe E. 3.3).

3.6 Mit einer analogen Begründung kommt dem Umstand, dass der Berufungsbeklagte auf seinem Vorplatz einen Kaninchenstall sowie Blumentöpfe aufgestellt hat, keine Bedeutung zu, jedenfalls solange nicht, wie sich der Stall

an der vom Gutachter erfassten Örtlichkeit und die Blumentröge an den sich aus den Fotografien ergebenden Stellen befinden. Im Übrigen hat der Gutachter nur einen minim erhöhten Platzbedarf ermittelt, der innerhalb der notwendigen Reserve bzw. Toleranz liegt.

OGP, 17.07.2014

3631

Mäklervertrag. Art. 412 Abs. 1 OR. Kausalität zwischen Mäklertätigkeit und Vertragsabschluss (Art. 413 Abs. 1 OR). In casu verneint, weshalb ein Mäklerlohn nicht geschuldet ist.

Sachverhalt:

Die Klägerin Dr. T. AG hat die Beratung von Unternehmen im In- und Ausland, insbesondere bei der Suche und Auswahl von Führungskräften sowie im Zusammenhang mit Akquisitionen und Fusionen von Firmen, zum Zweck. Die Beklagte A. AG bezweckt die Entwicklung, den Vertrieb und das Marketing von hochwertigen Kosmetika im In- und Ausland. Im Frühjahr 2008 erteilte V., damaliges Mitglied des Verwaltungsrates der Beklagten, dem S., Mitglied des Verwaltungsrates der Klägerin, mündlich den Auftrag, Investoren über maximal Fr. 500'000.00 Franken zu suchen. Am 15. Januar 2009 stellte S. von der Klägerin Dr. T. AG, V. und R. von der Beklagten A. AG den H. vor. Eine von der Klägerin ausgearbeitete „Offerte zur Suche eines Investors/von Investoren für die Firma A. AG“ vom 10. Februar 2009 wurde von der Beklagten per Mail vom 16. Februar 2009 wegen des darin geforderten „Disclaimers vor einem erfolgreichen Abschluss“ abgelehnt. Als Entschädigung wurde der Klägerin eine Kommissionszahlung im Erfolgsfall angeboten. Weitere Treffen zwischen S., H. und Verantwortlichen der A. AG fanden statt. H. konnte der Beklagten in der Folge einen Kooperationsvertrag (Version Klägerin) bzw. einen Lizenz- und Distributionsvertrag (Version Beklagte) mit der Parfümerie D. vermitteln, welcher im März 2010 abgeschlossen wurde.

Aus den Erwägungen:

2.2 [...]

Der Mäklerlohn wird nur geschuldet, wenn das Zustandekommen des Vertrags zwischen dem Auftraggeber und dem Dritten darauf zurückzuführen ist, dass der Mäkler eine Tätigkeit von der Art, wie sie vereinbart worden ist, entfaltet hat (*Caterina Ammann*, Obligationenrecht I, Basler Kommentar, 5. A., Basel 2011, N 2 zu Art. 413). Zwischen der Mäklertätigkeit und dem Vertragsabschluss muss ein Kausalzusammenhang vorliegen (*Caterina Ammann*, a.a.O., N 8 zu Art. 413). Der Vertragsabschluss muss aber nicht unmit-