Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 285/2011

Urteil vom 14. November 2011
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterin Escher,
Bundesrichter L. Meyer, von Werdt, Herrmann
Gerichtsschreiber V. Monn.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Philipp Ammann,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B._____,
2. C._____,
3. D._____,
4. E._____,
5. F._____,
6. G._____,
7. H._____,
8. I._____,
9. J._____,
10. K._____,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christian Widmer,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Nachbarrecht,

Beschwerde gegen den Beschluss und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 9. März 2011.

Sachverhalt:

A.
A._____ ist Eigentümerin der Liegenschaft Y._____strasse 35 in der Gemeinde X._____, Grundbuchblatt Nr. 1362, Nr. 207 des Katasters der Gemeinde X._____. Gegen Norden reicht die Liegenschaft bergaufwärts bis an die Geländekante des Z._____berges. Auf dem Plateau dieses Hügels befinden sich die vier mit Einfamilienhäusern bebauten Liegenschaften Z._____strasse 37-43 (Kataster-Nummern 7925-7928) sowie die Liegenschaft Kat.Nr. 8070, auf der die drei Mehrfamilienhäuser Z._____strasse 31-35 stehen. In diesen Ein- und Mehrfamilienhäusern wohnen unter anderem die Nachbarn, die A._____ im vorliegenden Prozess gegenüberstehen.

B.
B.a Bereits im 19. Jahrhundert war entlang der Hangkante auf den heutigen Liegenschaften Grundbuchblatt Nr. 6472, Kat.Nr. 7928, und Grundbuchblatt Nr. 91, Kat.Nr. 8070, unmittelbar an der Grenze zu A._____s Liegenschaft eine Bruchsteinmauer errichtet worden. Der östliche Teil dieser R̈ebmauerïst grösstenteils erhalten. In westlicher Richtung schloss nach einem schmalen Durchlass ursprünglich ein weiteres Mauerstück an, das bis an die südwestliche Ecke der heutigen Liegenschaft Kat.Nr. 7928 heranreichte.
B.b Im Jahr 1999 vereinbarten L._____, A._____s verstorbener Ehemann und früherer Eigentümer ihres Grundstücks, und die M._____ AG als damalige Eigentümerin des damaligen Grundstücks Kat.Nr. 7616, den Fortbestand der alten Bruchsteinmauer im Hinblick auf eine geplante Überbauung mittels einer Dienstbarkeit zu sichern. In Ziff. IV des Dienstbarkeitsvertrages vom 18. Februar 1999 hielten die damaligen Vertragsparteien unter anderem Folgendes fest:
D̈er heutige tatsächliche Zustand der Rebmauer entspricht noch nicht den Einzeichnungen in den Plänen Verz. 5132 II + III. Die Kosten der notwendigen Sanierung gehen zulasten des Eigentümers von Kat.-Nr. 7616 (M._____ AG). Der Eigentümer von Kat.-Nr. 207 erteilt seine Zustimmung zu dieser Sanierung (und Ergänzung der Mauer) und räumt das notwendige Zugangsrecht über sein Grundstück ein.¨
Das vereinbarte R̈echt auf Fortbestand einer Rebmauerïst nunmehr als Dienstbarkeit SP 2272 zu Gunsten von Kat.Nr. 207 und zu Lasten der heutigen Liegenschaften Kat.Nr. 7928 und 8070 im Hauptbuch der Gemeinde X._____ eingetragen. Im Gegenzug dazu hatte L._____ der M._____ AG im erwähnten Dienstbarkeitsvertrag im Hinblick auf das damalige Überbauungsprojekt ein Näherbaurecht eingeräumt. Dieses Recht war ebenfalls im Grundbuch eingetragen worden. In der Folge wurde die Überbauung gemäss Projekt 1999 nicht realisiert. Am 29. Juli 2004 liessen die nachfolgenden Eigentümer des Grundstücks Kat.Nr. 7616, N._____ und O._____, die Dienstbarkeit im Grundbuch wieder löschen. Das R̈echt auf Fortbestand einer Rebmauerb̈lieb hingegen weiterhin bestehen. Im Plan 1:100 für das neue und schliesslich verwirklichte Überbauungsprojekt vom 9. März 2004 ist die s̈chützenswerte Maueräuf ihrer ganzen ursprünglichen Länge eingezeichnet.
B.c Die in der Dienstbarkeit vorgesehene Rekonstruktion der Mauer kam zunächst nicht zustande. A._____ rief das Friedensrichteramt X._____ an. Dort schloss sie am 5. Dezember 2006 mit N._____ und O._____ einen Vergleich. Darin verpflichteten sich diese, die von ihnen widerrechtlich abgetragene Rebmauer auf der Westseite in vermindertem Umfang aufzubauen und die Mauer auf der Ostseite zu vervollständigen. Beides sollte bis zum 31. Mai 2007 geschehen. N._____ und O._____ sind ihrer Pflicht nie nachgekommen.
B.d Mit Entscheid vom 8. April 2009 bewilligte die Gemeinde X._____ A._____ die Errichtung einer Mauer auf ihrem eigenen Grundstück entlang der Grenze zu den Liegenschaften Kat.Nrn. 7928 und 8070. Die Mauer ist aus naturgrauen Bruchsteinen zu erstellen. Sie soll eine Länge von 15.9 Metern haben und maximal 1.85 Meter hoch sein. Das Bauprojekt nimmt den Verlauf des westlichen Teils der ursprünglichen Mauer auf (s. Bst. B.a). Es ist aber etwas nach Süden auf A._____s Grundstück versetzt.
C. Nach erfolglosem Sühnversuch vor dem Friedensrichteramt X._____ reichten fünfzehn Eigentümer der benachbarten Grundstücke am 27. August 2009 beim Bezirksgericht R._____ Klage gegen A._____ ein. Sie beantragten, den Bau der bewilligten Mauer (Begehren Ziff. 1) zu verbieten und auch die Erstellung anderer Bauten zu untersagen, die ihre Aussicht inskünftig beeinträchtigen können (Begehren Ziff. 2). Das Grundbuchamt X._____ sei anzuweisen, die Dienstbarkeit SP 2272 zu löschen (Begehren Ziff. 3) und das Bauverbot gemäss Begehren Ziff. 2 auf Kat.Nr. 207 als Last und auf den Kat.Nrn. 7228 und 7229 [recte 8070]als Recht einzutragen (Begehren Ziff. 4). Mit Erfolg verlangten die Kläger, im Sinne einer superprovisorischen vorsorglichen Massnahme die Erstellung der geplanten Mauer für die Dauer des Verfahrens zu verbieten. In der Sache beschloss das Bezirksgericht R._____ aber, auf Ziff. 3 der Begehren nicht einzutreten, und wies die Klage im Übrigen ab, soweit es darauf eintrat.

D.
Die Kläger gelangten mit Berufung an das Obergericht des Kantons Zürich. Mit Beschluss und Urteil vom 9. März 2011 trat dieses auf die Berufung nicht ein, soweit die Kläger die Gutheissung des Begehrens Ziff. 3 verlangen. Weiter beschloss es, auf die Klage in dem Umfang nicht einzutreten, als mit dem Begehren Ziff. 2 ein anderes und weiter gehendes Verbot verlangt wurde als mit Begehren Ziff. 1. Schliesslich verbot das

Obergericht A._____, die bewilligte Bruchsteinmauer in dem Umfang zu erstellen, als sie von Osten her gemessen eine Länge von mehr als 7.95 Meter hat (Ziff. 1 des Urteilsdispositivs). Im Übrigen wies es die Klage ab, soweit sie noch zu beurteilen war.

E.
Hierauf gelangt A._____ (fortan Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie stellt das Begehren, Ziff. 1 des Urteilsdispositivs des obergerichtlichen Urteils aufzuheben und die Klage abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Weiter beantragt die Beschwerdeführerin, die kantonalen Verfahrenskosten den Klägern (fortan Beschwerdegegner) aufzuerlegen und diese zur Bezahlung einer Prozessentschädigung für die beiden kantonalen Verfahren von je Fr. 10'000.– zu verurteilen (Eingabe vom 14. April 2011).

Auf Einladung, sich zur Beschwerde vernehmen zu lassen, beantragen die Beschwerdegegner, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Das Obergericht des Kantons Zürich hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.
1.1 Das Bundesgericht überprüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob eine Beschwerde zulässig ist (BGE 135 III 212 E. 1 S. 216; 134 III 115 E. 1 S. 117, je mit Hinweisen).

1.2 Mit ihrer fristgerecht (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichten Eingabe setzt sich die Beschwerdeführerin gegen die Endentscheide (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 BGG) in einer Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) zur Wehr.

1.3 Auseinandersetzungen über die Einwirkungen auf das Eigentum von Nachbarn sind vermögensrechtlicher Natur (BGE 52 II 292 E. 1 S. 292 f.; 45 II 402 E. 1 S. 405). Die vorliegende Beschwerde unterliegt deshalb der Streitwertgrenze von Fr. 30'000.– (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). In Streitigkeiten über gesetzliche Eigentumsbeschränkungen aus dem Nachbarrecht entspricht der Streitwert der Wertverminderung, die das betroffene Grundstück als Folge der Einwirkung trifft, oder, sofern diese höher ist, der Vermögenseinbusse, die der Nachbar erleidet, wenn ihm die Aufrechterhaltung des angeblich störenden Zustandes verboten wird (vgl. BGE 45 II 402 E. 1 S. 405 f.). Vorliegend ergibt sich der Streitwert somit in erster Linie aus der Werteinbusse, welche die Grundstücke der Beschwerdegegner erleiden, wenn die Beschwerdeführerin die streitige Mauer in vollem Umfang bauen darf.

Entsprechend der Streitwertangabe im angefochtenen Entscheid beziffert die Beschwerdeführerin den Streitwert mit Fr. 80'000.–. Der genannte Betrag hat seinen Ursprung in der Klageschrift der damaligen Kläger und heutigen Beschwerdegegner vom 27. April 2009. Darin liessen diese ausführen, der als Streitwert geltend gemachte Betrag von Fr. 80'000.– entspreche dem Minderwert, den ihre Grundstücke durch das Versperren der Aussicht, den Schattenwurf und die Wegnahme des Lichteinfalls erleiden. Zwar wies die Beschwerdeführerin in ihrer Klageantwort vom 9. Oktober 2009 darauf hin, dass die Beschwerdegegner mit ihrem Rechtsbegehren Ziff. 2, mit dem sie ein umfassendes Verbot künftiger, die Aussicht beeinträchtigender Bauten anstrebten (s. Bst. C hiervor), den Streitwert massiv erhöhen würden. Vor Bundesgericht macht sie überdies geltend, das von den Klägern angestrebte Bauverbot würde zu einem Wertverlust ihres Grundstückes von mindestens Fr. 390'000.– führen. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass der Wert der vorliegenden Streitigkeit den Betrag von Fr. 30'000.– übersteigt, zumal dem Bundesgericht auch keinerlei Anhaltspunkte vorliegen, die es rechtfertigen würden, von der vorinstanzlichen Angabe des Streitwertes
abzuweichen (Urteil 5A 587/2008 vom 29. September 2008 E. 1.1). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

1.4 Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind vor Bundesgericht in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht in diesem Bereich von Amtes wegen an (Art.

106 Abs. 1 BGG). Es prüft gehörig behauptete Rechtsverletzungen (Art. 42 Abs. 2 BGG) an sich mit freier Kognition. Hingegen legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die Beschwerdeführerin nur einwenden, die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz seien offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. BGE 134 V 53 E. 4.3 S. 62; 133 II 249 E. 1.2.2 S. 252), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Urteil 5A 374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1), insbesondere auf der Verletzung einer verfahrensrechtlichen Verfassungsvorschrift (BGE 133 II 249, E. 1.4.3 S. 255). Überdies ist darzutun, inwiefern die Behebung des gerügten Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2 S. 22).

1.5 Für alle Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt schliesslich das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft demnach nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen; auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246).

2.
Das Obergericht weist im Zusammenhang mit Art. 684 ZGB vorab auf die Bedeutung des bundesgerichtlichen Urteils 5A 415/2008 vom 12. März 2009 hin, dessen wesentliche Erwägungen es im angefochtenen Entscheid im Wortlaut wiedergibt. Anschliessend schildert es die tatsächlichen Erkenntnisse, die es anlässlich des Augenscheins gewonnen hat. Die Vorinstanz bewertet die jeweiligen Rechtspositionen der Parteien und kommt zum Schluss, der Augenschein habe sowohl die Darstellung der Beschwerdegegner bestätigtals auch den Standpunkt der Beschwerdeführerin erhärtet. Sie stellt fest, dass die geplante Mauer für die Bewohner der Liegenschaft B._____ (Liegenschaft Kat.Nr. 7928; s. oben Bst. A und B) eine sehr erhebliche Beeinträchtigungdarstellt. Nach der Prüfung der Frage, ob der Beklagten der Bau der Mauer zu verbieten sei, weil sie einen offenbaren Missbrauch des Eigentumsrechts darstelle, kommt das Obergericht zum Schluss, ein gänzliches Verbot der geplanten Mauer [würde]der Situation nicht gerecht; es würde zu wenig gewichtet, dass die Beurteilung von der Freiheit des Eigentums ihren Ausgang nehmen muss, und nicht von der Beschränkung, und dass die Beschwerdegegner beim Kauf ihrer Grundstücke um das Problem wussten.
Andererseits würde der Bau der Mauer auf der ganzen Länge namentlich für die Liegenschaft B._____ eine durch die Interessen der Beklagten nicht zu rechtfertigende Beeinträchtigung darstellen, indem der Garten und die Räume des Erdgeschosses zu einem Verlies würden.Das Obergericht gelangte daher zum Ergebnis, die Mauer auf die Hälfte der bewilligten Länge zu beschränken.

3.
3.1 Die Beschwerdeführerin vertritt die Meinung, sämtliche Immissionen, die von Bauten ausgehen, seien von Art. 684 ZGB nicht erfasst, sondern würden ausschliesslich unter Art. 685 Abs. 1 ZGB fallen; von einer Einwirkung im Sinne dieser Bestimmung könne keine Rede sein. Diese Auffassung ist unzutreffend. Art. 684 ZGB ist grundsätzlich auch dann anwendbar, wenn eine (negative) Immission von einer Baute ausgeht (BGE 126 III 452 E. 2c S. 456). Art. 685 ZGB regelt keinen eigenständigen nachbarrechtlichen Sachverhalt; vielmehr konkretisiert diese Spezialvorschrift die in Art. 684 ZGB enthaltenen allgemeinen nachbarrechtlichen Grundsätze (BGE 119 Ib 334 E. 3b S. 341 f.).

3.2 Zu prüfen ist deshalb, ob die Beschwerdegegner gestützt auf Art. 684 ZGB die Erhaltung ihrer Aussicht beanspruchen können, das Obergericht der Beschwerdeführerin mithin zu Recht untersagt hat, die Rebmauer in ihrer ganzen Länge zu errichten.

Die Gemeinde X._____ hat die Rebmauer bewilligt (s. Bst. B.b). Dass diese den einschlägigen Raumplanungs- und Bauvorschriften, darunter insbesondere den Abstandsbestimmungen nicht entsprechen soll, wird nirgends behauptet. Allein der Umstand, dass das Bauvorhaben bewilligt wurde, steht einem Anspruch aus Art. 684 ZGB zwar nicht in absoluter Weise entgegen (BGE 129 III 161 E. 2.6 S. 165). Indes hat die Baubewilligung

zur Folge, dass die Immissionen, die durch das blosse Vorhandensein der bewilligten Baute verursacht werden, nur ausnahmsweise derart schwer wiegen, dass ein bundesrechtlicher Beseitigungsanspruch besteht (BGE 126 III 452 E. 3c/cc S. 460).

Nach der Rechtsprechung kann die Freihaltung einer Aussicht nur unter ausserordentlich strengen Voraussetzungen beansprucht werden (Urteil 5A 415/2008 vom 12. März 2009 E. 3.1). Ob diese Voraussetzungen im vorliegenden Streitfall erfüllt sind und das Interesse der Beschwerdegegner an der Aussicht in erheblichem Masse schwerer wiegt als dasjenige der Beschwerdeführerin an der Erstellung der Rebmauer, kann letztlich offenbleiben, denn: Im Zusammenhang mit der dienstbarkeitlich gesicherten historischen Rebmauer (s. Bst. B.b) stellt das Obergericht fest, die Beschwerdegegner hätten nach eigener Zugabe davon gewusst, dass die Mauer früher bis zur westlichen Grundstücksecke führte. Das Recht auf Fortbestand einer Rebmauer sei im Grundbuch als Dienstbarkeit bestehen geblieben. Im Baueingabeplan für das neue und später realisierte Überbauungsprojekt vom 9. März 2004 sei die Mauer auf ihrer ganzen ursprünglichen Länge als schützenswerte Mauer eingezeichnet. Trotz dieser Umstände hätten die Beschwerdegegner beim Kauf ihrer Grundstücke auf die Zusicherung der Verkäufer vertraut, die Mauer werde nicht wieder hergestellt oder sogar auf ihrer ganzen Länge abgebrochen. Diese Feststellungen führen unvermeidlich zum Schluss, dass die
Beschwerdegegner von Anfang an mit dem Bau einer Mauer an ihrer Grundstücksgrenze rechnen mussten. Dies zeigt sich überdies daran, dass sie als vermeintliche Rechtsnachfolger der früheren Eigentümer N._____ und O._____ den Vergleich durchzusetzen versuchten, den diese mit der Beschwerdeführerin im Jahr 2006 abgeschlossen hatten (s. Bst. B.c). Zwar mussten die Beschwerdegegner nach dem Gesagten in erster Linie Kenntnis vom Recht auf Fortbestand einer Rebmauer haben, das als Dienstbarkeit auf den Liegenschaften Kat.Nr. 7928 und 8070 lastet (s. Bst. B.b), und nicht vom nun streitigen Bauvorhaben, das die Beschwerdeführerin auf ihrer eigenen Liegenschaft Kat.Nr. 207 realisieren will. Allein dieser Umstand schliesst nicht aus, die Dienstbarkeit bzw. den darüber entfachten Streit im Rahmen der Beurteilung der vorliegenden Auseinandersetzung zu berücksichtigen. Wissen die Beschwerdegegner nämlich, dass sie aufgrund der Dienstbarkeit den Bau bzw. die Rekonstruktion der Rebmauer auf den Liegenschaften Kat.Nr. 7928 und 8070 zu tolerieren haben, können sie sich nicht auf das Nachbarrecht berufen, um den Bau einer Mauer zu bekämpfen, die von ihren Einwirkungen her voll und ganz der ursprünglichen Rebmauer entspricht und sich von
dieser lediglich dadurch unterscheidet, dass sie unmittelbar auf der anderen Seite der Grundstücksgrenze am Rand der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu stehen kommen soll. Daher verletzt das Obergericht Bundesrecht, wenn es der Beschwerdeführerin den Bau der Mauer verbietet, soweit diese von Osten her gemessen eine Länge von 7.95 Meter überschreitet (s. Bst. D). Vielmehr müssen sich die Beschwerdegegner damit abfinden, dass die Beschwerdeführerin die Bruchsteinmauer auf ihrem eigenen Grundstück in derjenigen Länge errichten darf, für die sie die Baubewilligung erhalten hat.

4.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Ziffer 1 des angefochtenen Urteils ist aufzuheben und die Klage ist abzuweisen. In Aufhebung der Ziffern 5 und 6 des angefochtenen Urteils weist das Bundesgericht die Sache zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen der kantonalen Verfahren an das Obergericht des Kantons Zürich zurück. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdegegner die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen und die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG). Die Kosten- und Entschädigungspflicht wird den Beschwerdegegnern zu gleichen Teilen und in solidarischer Haftbarkeit auferlegt (Art. 66 Abs. 5, Art. 68 Abs. 4 i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist. Ziffer 1 des Urteils der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 9. März 2011 wird aufgehoben und die Klage wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.– werden den Beschwerdegegnern zu gleichen Teilen und unter solidarischer

Haftung auferlegt.

3.
Die Beschwerdegegner haben die Beschwerdeführerin für das Verfahren vor Bundesgericht mit Fr. 5'000.– zu entschädigen. Diese Entschädigungspflicht wird den Beschwerdegegnern zu gleichen Teilen und in solidarischer Haftung auferlegt.

4.
In Aufhebung der Ziffern 5 und 6 des Urteils der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 9. März 2011 wird die Sache zwecks Regelung der Gerichtskosten und der Parteientschädigung der kantonalen Verfahren an die Vorinstanz zurückgewiesen.

5.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. November 2011
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: V. Monn