Urteilskopf

111 Ia 182

33. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 20. September 1985 i.S. Rolf Gallati gegen Gawohnag, Gemeinderat Näfels und Regierungsrat des Kantons Glarus (staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
Art. 22ter BV. Öffentlichrechtlicher Revers; Gültigkeit, Grundbucheintrag.

Ein öffentlichrechtlicher Revers, wonach auf dem belasteten Grundstück Parkplätze eines Dritten zu dulden sind, gilt gegenüber dem Erwerber des Grundstücks ohne Grundbucheintrag und verletzt deswegen die Eigentumsgarantie nicht.

Regeste (fr):
Art. 22ter Cst. Réversal de droit public; validité, inscription au Registre foncier.

Un réversal de droit public qui oblige un propriétaire à tolérer sur son fonds des places de parc d'un tiers est opposable à l'acquéreur de ce fonds, alors même qu'il n'a pas été inscrit au Registre foncier; il ne viole pas de ce chef la garantie de la propriété.

Regesto (it):
Art. 22ter Cost. Impegno fondato sul diritto pubblico; validità, iscrizione a Registro fondiario.

L'impegno fondato sul diritto pubblico, per cui il proprietario è tenuto a tollerare sul proprio terreno dei parcheggi di un terzo, è opponibile all'acquirente di questo terreno senza iscrizione a Registro fondiario; esso non viola pertanto la garanzia costituzionale della proprietà.

Sachverhalt ab Seite 182

BGE 111 Ia 182 S. 182

Rolf Gallati kaufte im Jahre 1983 ein Grundstück in Näfels, auf dem die Gawohnag rund zehn Jahre früher im Einverständnis des damaligen Eigentümers Autoabstellplätze für ihre Kundschaft angelegt hatte. Die Gawohnag war hiezu auf Grund eines Reverses verpflichtet, der ihr bei der Erteilung eines Näherbaurechts gegenüber der Kantonsstrasse vom Regierungsrat des Kantons Glarus auferlegt worden war. Rolf Gallati sperrte in der Folge den Parkplatz, worauf der Gemeinderat Näfels am 6. Januar 1984 auf Begehren der Gawohnag anordnete, dieser die Plätze wieder zur Verfügung zu stellen. Der Regierungsrat des Kantons Glarus wies einen dagegen gerichteten Rekurs am 10. Dezember 1984 ab. Rolf Gallati führt hiegegen unter anderem wegen Verletzung der Eigentumsgarantie staatsrechtliche Beschwerde beim Bundesgericht. Dieses weist die Beschwerde ab.

BGE 111 Ia 182 S. 183

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

4. Der Beschwerdeführer sieht sodann darin eine Verletzung der Eigentumsgarantie, dass der Regierungsrat zu Unrecht annehme, ein Baurevers gelte auch ohne Eintrag im Grundbuch. Falls eine derartige Verpflichtung auch gegenüber Dritten gelten solle, sei die Eintragung im Grundbuch unerlässlich. Der umstrittene Revers stellt eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Als solche besteht er nach Art. 680 ZGB ohne Eintragung und namentlich ohne Anmerkung im Grundbuch (ARTHUR HOMBERGER, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, 2. A., Zürich 1938, Art. 962 N. 1, S. 306/307; ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 3. A., Bern 1975, Art. 680 N. 73, S. 25; vgl. PETER DILGER, Raumplanungsrecht der Schweiz, Zürich 1982, S. 21, N. 74). Gemäss Art. 962 Abs. 1 ZGB können die Kantone vorschreiben, dass derartige Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken sind. Einer solchen Anmerkung kommt jedoch nur deklaratorische Bedeutung zu (ARTHUR MEIER-HAYOZ, a.a.O., Art. 680 N. 81 und 82, S. 26/27; FRIEDRICH/SPÜHLER/KREBS, Bauordnung der Stadt Winterthur, Winterthur 1970, § 71 N. 3 S. 164/165). Abgesehen davon sieht das Strassengesetz des Kantons Glarus vom 2. Mai 1971 keine Anmerkungspflicht vor. Der Parkflächenrevers, der das Grundstück GB Nr. 890 belastet, besteht somit trotz fehlendem Grundbucheintrag. Das gilt auch gegenüber Dritten. Fehlt ein Eintrag im Grundbuch, so ist selbst ein gutgläubiger Erwerber des Grundstücks grundsätzlich nicht geschützt (ARTHUR MEIER-HAYOZ, a.a.O., Art. 680 N. 82, S. 27). Von einer Verletzung der Eigentumsgarantie kann deshalb unabhängig davon keine Rede sein, ob der Beschwerdeführer gut- oder bösgläubig ist. Schon deshalb geht auch die Rüge fehl, der Regierungsrat habe willkürlich verkannt, dass der Beschwerdeführer das Grundstück in gutem Glauben lastenfrei erworben habe.