

Kommentar zu: Urteil: 5A_422/2024 vom 15. Januar 2026, zur Publikation vorgesehen
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

De | Fr | It

Natürliche Publizität bei Sondernutzungsrechten?

Autor / Autorin

Martina Frischkopf
UNIVERSITÄT LUZERN

Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler
UNIVERSITÄT LUZERN

Das Bundesgericht bestätigt seine bisherige Rechtsprechung, wonach die natürliche Publizität lediglich in absoluten Ausnahmefällen zum Tragen kommt. Gleichzeitig lässt es ausdrücklich offen, ob der dieser Figur zugrunde liegende Gedanke mutatis mutandis auf (reglementarische) Sondernutzungsrechte übertragbar ist.

I. Sachverhalt

[1] Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Stockwerkeinheit (Sonderrecht u.a. an den Büroräumlichkeiten A2). Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin der angrenzenden Stockwerkeinheit (Sonderrecht u.a. an den Büroräumlichkeiten A3; A.).

[2] Entlang der Stockwerkeinheit A3 verläuft ein Balkon, welcher an der «Stirnseite» an die Stockwerkeinheit A2 grenzt. Im Aufteilungsplan, welcher vor Erstellung des Gebäudes verfasst wurde und der Gründungsurkunde beigefügt war, ist die Stockwerkeinheit A2 blau eingefärbt, der Balkon blau umrandet und die Stockwerkeinheit A3 in ocker eingefärbt. Art. 3 Abs. 1 des im Grundbuch angemerkten Stockwerkeigentümerreglements hält fest, soweit die Aufteilungspläne Balkone, Terrassen und Waschküchen zu den Stockwerken miteinbezögen, komme den betreffenden Eigentümern das dauernde Recht zur ausschliesslichen Benutzung zu. Der Balkon wurde von der Lage und Dimension her genau so gebaut, wie er im Aufteilungsplan eingezeichnet ist. Indes ist er in der baulichen Realisierung von der Einheit A3 über eine Türe begehbar und auf der «Stirnseite» von der Einheit A2 aus lediglich durch ein Fenster erreichbar, welches sich an derjenigen Stelle befindet, an welcher im Aufteilungsplan eine Tür eingezeichnet ist (A.).

[3] Die Klage des Beschwerdeführers, es sei der Beschwerdegegnerin zu verbieten, ohne seine Zustimmung Dritten die Nutzung des im Aufteilungsplan blau umrandeten Balkons zu ermöglichen oder diesen selbst zu nutzen, wurde von der Erstinstanz abgewiesen. Die Berufung war erfolglos (B.). Der Beschwerdeführer erhob Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht (C.).

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[4] Das Bundesgericht geht zunächst namentlich auf die räumliche Ausscheidung des Sondernutzungsrechts ein. Diese könne ausschliesslich in Worten geschehen, erfolge meist aber im Aufteilungsplan. Letzterer bilde Teil des Begründungsakts und beschreibe im Sinne eines Hilfsmittels die Stockwerkeinheiten, indem er zeichnerisch die Abgrenzung der zu Sonderrecht ausgeschiedenen Räume von den gemeinschaftlichen Teilen darstelle (Art. 712e Abs. 1 ZGB und Art. 68 f. GBV). Häufig – so auch vorliegend – würden die Sonderrechte in unterschiedlichen Farben flächig ausgefüllt und die Sondernutzungsrechte in der Farbe des Sonderrechtes bzw. der

Stockwerkeinheit, welcher sie zugewiesen seien, umrandet. Obwohl dem Grundbuchamt bei der Eintragung des Stockwerkeigentums in Bezug auf die Sonderrechte ein entsprechender Plan beizubringen sei (Art. 68 Abs. 2 und 69 Abs. 1 GBV), *habe der Aufteilungsplan keine dingliche Wirkung und er nehme auch nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuches teil. Umso weniger geniesse ein Sondernutzungsrecht,* welches obligatorischer Natur sei und normalerweise auf dem Stockwerkeigentümerreglement beruhe*, in seinem Bestand und in seinem Umfang öffentlichen Glauben* (E. 4).

[5] Das Bundesgericht hält anschliessend fest, vorliegend gehe es *um das Sondernutzungsrecht an einem Balkon und spezifisch um die aufgeworfene Frage, ob die Figur der «natürlichen Publizität» in diesem Kontext zur Anwendung gelangen solle* (E. 5). Nicht umstritten sei die im Aufteilungsplan und Reglement vorgenommene Zuteilung der Balkonfläche zu Sondernutzungsrecht (E. 5.1).

[6] Unter Verweis auf seine bisherige Rechtsprechung führt das Bundesgericht aus, das Wesen der «natürlichen Publizität» bestehe darin, dass ein nach aussen sichtbar in Erscheinung tretender tatsächlicher physischer Zustand den guten Glauben eines späteren Erwerbers des herrschenden Grundstücks in einen allgemein gehaltenen Grundbucheintrag – z.B. eine bloss mit dem Stichwort «Wegrecht» beschriebene Dienstbarkeit – unter bestimmten Voraussetzungen zerstören könne. Sie stelle m.a.W. *eine Ausnahme vom Grundsatz dar, wonach der gute Glaube in das Grundbuch zu schützen sei, und sie komme dort zum Tragen, wo die Lage und/oder der Umfang eines im Grundbuch aufgenommenen Rechtes sich nicht stringent aus dem Eintrag, jedoch aus baulichen Vorrichtungen ergebe, welche nach aussen sichtbar in Erscheinung treten* und welche sich ein späterer Erwerber des Grundstücks unter bestimmten Bedingungen entgegenhalten lassen müsse (E. 5.2).

[7] In der bundesgerichtlichen Rechtsprechung werde die «natürliche Publizität» fast ausschliesslich im Zusammenhang mit Wegrechten diskutiert. Nicht nur ausserhalb des Dienstbarkeitsbereiches (vgl. auch Art. 668 Abs. 2 ZGB), sondern auch innerhalb desselben sei bei der Anwendung der Figur der «natürlichen Publizität» Zurückhaltung geboten, weil sie nicht nur einen Eingriff in den öffentlichen Glauben des Grundbuchs und das Publizitätsprinzip gemäss Art. 973 ZGB bedeute, sondern letztlich auch die Stufenordnung nach Art. 738 ZGB bei der Auslegung einer Dienstbarkeit unterlaufen könne (E. 5.2). Auch die Lehre sei sich einig, dass die Figur der «natürlichen Publizität» im Dienstbarkeitsrecht jedenfalls nur mit Zurückhaltung ins Spiel gebracht werden dürfe (E. 5.3).

[8] Das Bundesgericht stellt fest, dass sich die Frage nach einer Ausnahme vom Schutz des guten Glaubens in das Grundbuch vorliegend nicht stelle und die Kernerwägung im angefochtenen Entscheid, die natürliche Publizität gehe der Registerpublizität vor, weil der Beschwerdeführer die Situation beim Erwerb der Wohnung A2 gekannt habe, an der Sache vorbeiziele. *Ob trotz dieses strukturellen Unterschieds der Grundgedanke der «natürlichen Publizität» dennoch in gewissen Konstellationen mutatis mutandis auf das Sondernutzungsrecht übertragen werden könnte, könne offenbleiben,* weil der relevante Sachverhalt keinerlei Analogie zu den in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beurteilten (Dienstbarkeits-)Situationen aufweise: Es gehe nicht um die nähere Bestimmung eines nach Lage und Fläche unbestimmten Rechts. Der Aufteilungsplan für das 1. OG sei weder unklar oder auslegungsbedürftig noch weiche die effektive bauliche Realisierung des Balkons vom Aufteilungsplan ab; ebenso wenig werde der Balkon später baulich verändert. Gemäss dem angefochtenen Urteil sei der Balkon in seiner Lage und Grösse genau so wie auf dem Aufteilungsplan realisiert worden. Wenn das Kantonsgericht in Widerspruch dazu gleichzeitig festhalte, der Balkon stimme nicht mit dem Aufteilungsplan überein, beziehe es sich einzig auf den Zugang, da der Balkon einzig von der Einheit A3 her durch eine Tür (normal) begehbar sei. Indes stehe die Türe als solche nicht im Sondernutzungsrecht. Zentral für die Frage, ob der Beschwerdeführer Inhaber des Sondernutzungsrechts und somit Berechtigter zur Unterlassungsklage sei, sei die Begründung bzw. Zuweisung und der heutige Bestand des Rechts. Die Zuweisung des Sondernutzungsrechts am Balkon zur Stockwerkeinheit A2 sei durch den Begründungsakt erfolgt, indem das Reglement hinsichtlich der Sondernutzungsrechte an den Balkonen auf den Aufteilungsplan verweise, welcher ebenfalls Teil des Begründungsaktes bilde, und in diesem der Balkon in der gleichen Farbe umrandet wie die Stockwerkeinheit A2 eingefärbt sei. Mit anderen Worten sei durch den Begründungsakt und nicht durch das Anbringen der Balkontür die Fläche ausgeschieden und das Sondernutzungsrecht daran zugewiesen. Die Tür ermögliche einzig die tatsächliche Benutzung. Ebenso wenig vermöge die konkrete Lage der Zugangstür das Sondernutzungsrecht am Balkon aufzuheben oder gar der Stockwerkeinheit A3 zuzuweisen. Hierfür wäre ein Gemeinschaftsakt erforderlich, wobei Art. 712g Abs. 4 ZGB zu

beachten sei. Was im Übrigen den konkreten Zugang zum Balkon von der Wohnung A2 her anbelange, könne eine Tür baulich ohne Weiteres auch nachträglich so realisiert werden, wie sie auf dem Aufteilungsplan eingetragen sei (E. 5.4).

[9] Die weiteren Fragen und Auseinandersetzungen in der Beschwerde und der Beschwerdeantwort qualifiziert das Bundesgericht als gegenstandslos bzw. an der Sache vorbeizielend. Namentlich seien die gegenseitigen Vorwürfe der Bösgläubigkeit irrelevant. Nicht zu folgen sei auch dem Vorwurf, das Handeln des Beschwerdeführers stelle ein «venire contra factum proprium» dar: Der Beschwerdeführer habe nichts (Entgegengesetztes) getan und im Zusammenhang mit Nutzungsrechten begründe ein blosses Zuwarten mit der Rechtsausübung und das spätere Einreichen einer Abwehrklage grundsätzlich noch keinen Rechtsmissbrauch. Ein solcher lasse sich auch nicht aus dem vorangegangenen Mietverhältnis ableiten, umso weniger als auch bloss Teile einer Einheit vermietet werden könnten, bspw. einzelne Zimmer einer Wohnung oder die Wohnung ohne dazugehörende Garage oder Terrasse. Ferner könne der Beschwerdeführer nichts aus der «natürlichen Lage» des Balkons um die Einheit A3 herum ableiten, zumal der Balkon auch an die Einheit A2 des Beschwerdeführers grenze, von dort momentan über ein Fenster erreichbar sei und baulich ohne Weiteres durch eine Tür zugänglich gemacht werden könne, so dass der Beschwerdeführer auch ein legitimes Interesse an einer Rechtsausübung habe. Abgesehen davon sei die Zugangstür nach dem in E. 5.4 Gesagten ohnehin weder für die Begründung noch für den Bestand des Sondernutzungsrechts von Belang. Schliesslich sei der Verweis der Beschwerdegegnerin auf den Kaufvertrag, gemäss welchem die Stockwerkeinheit A2 vom Beschwerdeführer «wie gesehen» gekauft worden sei, nicht zielführend, weil das Sondernutzungsrecht nicht auf dem Kaufvertrag und mithin nicht auf dem Verkäufer-Käufer-Verhältnis, sondern auf der Gemeinschaftsordnung und somit auf dem Verhältnis unter den Stockwerkeigentümern gründe – vorliegend auf dem Reglement in Verbindung mit dem Aufteilungsplan als Teil des Begründungsaktes, welche nie abgeändert worden seien, so dass der fragliche Balkon seit je der Wohnung A2 zur Sondernutzung zugewiesen gewesen sei und es auch heute sei (E. 6).

[10] Das Bundesgericht heisst die Beschwerde nach dem Gesagten gut, hebt das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz auf und verbietet der Beschwerdegegnerin, ohne Zustimmung des Beschwerdeführers Dritten die Nutzung des Balkons zu ermöglichen oder den Balkon selbst zu nutzen (E. 7).

III. Kommentar

[11] Das Bundesgericht lehnt eine (unmittelbare oder analoge) Anwendung der Figur der «natürlichen Publizität» auf den vorliegenden Sachverhalt zu Recht ab. Die «natürliche Publizität» bildet eine eng begrenzte Ausnahme vom Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs und ist nach ständiger (und nun erneut bestätigten) Rechtsprechung sowie gemäss der vom Bundesgericht ebenfalls zitierten herrschenden Lehre mit grosser Zurückhaltung anzuwenden (vgl. E. 5.2 f.). Die Voraussetzungen für eine Berufung auf die «natürliche Publizität» sind im vorliegenden Fall von vorneherein nicht gegeben. Das Sondernutzungsrecht ist sowohl hinsichtlich seiner Zuteilung als auch hinsichtlich seines Umfangs im Reglement in Verbindung mit dem Aufteilungsplan eindeutig festgelegt. Zudem stimmt die bauliche Realisierung des Balkons mit dem Aufteilungsplan überein. Es fehlt somit gerade an einer Diskrepanz zwischen dem Begründungsakt und der tatsächlichen Rechtslage. Eine Abweichung besteht einzig hinsichtlich des Zugangs. Zwar kann die ausschliessliche Erschliessung des Balkons mittels einer Türe von der Stockwerkeinheit A3 aus den Eindruck erwecken, dieser Balkon stehe der (ausschliesslichen) Nutzung dieser Einheit zu. Dieser Umstand vermag jedoch die klare gemeinschaftsrechtliche Zuweisung des Sondernutzungsrechts nicht umzustossen, zumal der Balkon ebenso an die Stockwerkeinheit A2 angrenzt und von dort aus – wenn auch lediglich über ein Fenster – tatsächlich erreichbar ist. Zudem weist das Bundesgericht zutreffend darauf hin, dass der Einbau einer Türe auf Seiten der Stockwerkeinheit A2 ohne nennenswerten baulichen Aufwand jederzeit möglich wäre. Hinweise für einen Verzicht auf das Recht durch die Stockwerkeinheit A2 bzw. den Beschwerdeführer sind nicht bekannt, zumal auch daraus im Umkehrschluss noch kein Sondernutzungsrecht der Beschwerdegegnerin abgeleitet werden könnte.

[12] Eine andere Betrachtungsweise würde zu kaum vertretbaren Ergebnissen führen. Würde einzig aufgrund einer günstigeren Zugänglichkeit oder örtlichen Nähe auf eine abweichende Berechtigung geschlossen, könnten zahlreiche Sondernutzungsrechte nachträglich faktisch einer anderen Stockwerkeinheit zugeordnet werden, obwohl ihre Zuweisung gemeinschaftsrechtlich eindeutig geregelt wäre. Dies würde die Rechtssicherheit im Stockwerkeigentum erheblich

beeinträchtigen und letztlich die Gemeinschaftsordnung entwerten, deren Regelungen über Sondernutzungsrechte nach Art. 649a Abs. 1 ZGB grundsätzlich auch gegenüber Rechtsnachfolgern verbindlich sind.

[13] Bedauerlicherweise hat das Bundesgericht ausdrücklich offengelassen, ob die Figur der natürlichen Publizität überhaupt auf Sondernutzungsrechte übertragen werden kann. Für die Praxis verbleibt damit ein gewisser Argumentationsspielraum. Die natürliche Publizität ist nicht zwingend an die Eigenart von Dienstbarkeiten geknüpft, sondern steht im Zusammenhang mit dem durch die Publizität des Grundbuchs vermittelten guten Glauben und dessen Zerstörung. Sondernutzungsrechte sind jedoch obligatorischer Natur und nehmen – wie das Bundesgericht selbst festhält – grundsätzlich nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Abgesehen davon, dass die Figur der natürlichen Publizität bereits als solche kritisch zu beurteilen ist (vgl. namentlich auch Jörg Schmid / Bettina Hürlimann-Kaup , Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Genf 2022, Nr. 1281c), hat das Bundesgericht ihren Anwendungsbereich selbst ausdrücklich auf absolute Ausnahmefälle beschränkt. Es besteht daher kein Anlass, diesen im Wege der Analogie auf Sondernutzungsrechte auszudehnen. Weichen die tatsächlichen Verhältnisse von dem auch für Rechtsnachfolger verbindlichen Begründungsakt ab und liegt keine Abänderung im Sinne von Art. 712g Abs. 4 ZGB vor, erscheint eine Beurteilung anhand der Voraussetzungen des Rechtsmissbrauchsverbots dogmatisch überzeugender.

Zitiervorschlag: Martina Frischkopf, Natürliche Publizität bei Sondernutzungsrechten?, in: dRSK, publiziert am 28. Oktober 2026

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw



Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern
T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch