



Kommentar zu: Urteil: [5A_691/2019](#) vom 16. April 2020
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#)

Einschränkung der Dienstbarkeitsvertragsauslegung im Verhältnis zu Dritten

Begrenzung der Auslegungsgrundsätze durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs

Autor / Autorin

Philipp Eberhard



Redaktor / Redaktorin

Barbara Graham-Siegenthaler



Christina Schmid-Tschirren



UNIVERSITÄT
BERN

Im vorliegenden französischsprachigen Bundesgerichtsurteil 5A_691/2019 vom 16. April 2020 war unter den Parteien umstritten, ob der im Begründungsakt enthaltene Begriff «Nachfolger» («successeurs») dahingehend zu verstehen sei, dass davon «Nachkommen» («descendants») oder «Erben» («héritiers») erfasst seien oder jegliche (Rechts-)Nachfolger. Das Bundesgericht schützte in diesem Zusammenhang das Auslegungsergebnis der kantonalen Vorinstanz und stellte fest, dass unter «Nachfolger» («successeurs») alle nachfolgenden Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu verstehen sind. Vor diesem Hintergrund wies es die Beschwerde ab.

I. Sachverhalt

[1] A.A. und B.A. sind seit dem 4. August 1987 Miteigentümer, je zur Hälfte, der im Kataster der Gemeinde U. eingetragenen Parzelle Nr. xxx. C. und D. sind seit dem 10. März 2016 Gesamteigentümer, in der Form einer einfachen Gesellschaft, der im gleichen Kataster eingetragenen Parzelle Nr. yyy. Die beiden Parzellen Nr. xxx und Nr. yyy liegen nebeneinander, wobei die auf diesen Parzellen errichteten Gebäude aneinandergelagert sind. Die Grenze der Parzelle Nr. xxx weist im Süden eine Nische in die Parzelle Nr. yyy auf.

[2] 1898 erwarb der Eigentümer des Gebäudes, das heute im Besitz von A.A. und B.A. ist, nämlich E., ein Zimmer im Erdgeschoss des Gebäudes, das heute im Besitz von C. und D. ist und damals im Besitz von F. war. Ein Protokoll über den Verkauf des Gebäudes vom 14. Januar 1910 erwähnt einen Verkauf durch E. der heutigen Parzelle Nr. xxx und eines «Zimmers im Erdgeschoss» («chambre au rez-de-chaussée») auf dem Grundstück der heutigen Parzelle Nr. yyy.

[3] In einer Kaufurkunde von 1915 betreffend die heutige Parzelle Nr. xxx wird erwähnt, dass es sich beim Verkauf

von G. an H. und I. um eine Wohnung mit einem Schlafzimmer auf dem in die heutige Parzelle Nr. yyy hineinragenden Stockwerk handelt. Am 2. November 1926 übertrug J. an K.R. das Eigentum an der heutigen Parzelle Nr. yyy. Am 3. April 1956 verkaufte L. die heutige Parzelle Nr. xxx an M., die eine Wohneinheit mit einem Schlafzimmer im Obergeschoss umfasste, welche in die heutige Parzelle Nr. yyy hineinragte («habitation dans laquelle fait saillie à l'étage une chambre dépendant de l'art. 612»).

[4] Am 12. Mai 1970 errichteten M. und die beiden Kinder von K.R., N. und O., eine Dienstbarkeit in Form eines Überbaurechts («servitude d'empiètement») zulasten der Parzelle Nr. xxx und zugunsten der Parzelle Nr. yyy. Diese die Nr. zzz'zzz tragende Dienstbarkeit ist auf den Grundbuchauszügen der Parzellen Nr. xxx und yyy von U. wie folgt eingetragen: (C) Bauten: Überbau ID.xxx-xxxx/xxxxxx auf Kosten von B-F U. xxx bzw. zugunsten von B-F U. yyyy («(C) Constructions: Empiètement ID.xxx-xxxx/xxxxxx à la charge de B-F U. xxx» bzw. «en faveur de B-F U. yyyy»).

[5] Die Ausübung des Überbaurechts wird im Begründungsakt mit dem Titel «Anpassung an die dem Stockwerkeigentum entsprechenden Vorgaben» («Adaptation des prescriptions relatives à la propriété par étage (sic)») wie folgt beschrieben: Der auf dem beigefügten Plan rot schraffierte Teil des Gebäudes mit einem Zimmer im Obergeschoss ist ausschließlich den 2 Kindern von R. oder ihren Nachfolgern vorbehalten, die fortan für seinen Unterhalt verantwortlich sein werden («[L]a partie de bâtiment indiquée sur le plan annexé (teinte hachurée rouge) comportant une chambre à l'étage est réservée à l'usage exclusif des 2 enfants R. ou à leurs successeurs qui en assumeront dorénavant l'entretien»). Dieses Dokument wurde nicht beglaubigt.

[6] Mit Urkunde vom 5. Mai 2015 erwarben C. und D. die Parzelle Nr. yyy von P. und Q., welche nach dem Tod von O. Eigentümer der genannten Parzelle geworden waren. Der Vertrag betreffend Terminverkauf nennt die entsprechende Dienstbarkeit ohne Vorbehalt. C. und D. beantragten und erhielten eine Reduktion des Verkaufspreises um Fr. 50'000.-.

[7] Mit Klage vom 12. April 2017 gelangten die Kläger A.A. und B.A. an das erstinstanzliche «Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte» und beantragten u.a. die Löschung der Dienstbarkeit Nr. zzz'zzz auf der Parzelle Nr. xxx zugunsten von Parzelle Nr. yyy. Eventualiter beantragten sie, es sei festzustellen, dass die genannte Dienstbarkeit erloschen sei. Zur Begründung fügten sie an, dass, da C. und D. nicht Nachkommen der beiden Kinder von R. seien, die ausschliessliche Nutzung des diesen zum ausschliesslichen Nutzen vorbehaltenen Teils erloschen sei, als P. und Q., die selbst Nachkommen der Familie R. seien, ihnen die Parzelle Nr. yyy überlassen hätten.

[8] Mit Urteil vom 13. November 2018 wies das erstinstanzliche «Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte» die Klage ab. Zur Begründung hielt das Gericht fest, die streitige Dienstbarkeit sei eine Grunddienstbarkeit, sodass dessen Inhaber immer der Eigentümer des berechtigten Grundstücks gewesen sei, das heisst der Parzelle von C. und D. In Bezug auf die Wendung «ein Zimmer im Obergeschoss ist ausschliesslich den beiden Kindern von R. oder dessen Nachfolgern vorbehalten» («une chambre à l'étage est réservée à l'usage exclusif des 2 enfants R. ou à leurs successeurs») hielt es fest, dass davon jegliche Personen, welche an Stelle der beiden Kinder von R. die mit der Parzelle Nr. yyy verbundenen Rechte und Verpflichtungen übernommen haben – und davon eingeschlossen die Beklagten – erfasst werden.

[9] Mit Urteil vom 21. Juni 2019 wies die «Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud» die von A.A. und B.A. gegen das erstinstanzliche Urteil erhobene Beschwerde ab und bestätigte das Urteil der Vorinstanz.

[10] Am 4. September 2019 reichten A.A. und B.A. beim Bundesgericht Beschwerde ein und beantragten u.a., dass ihren in der Rechtsschrift vom 12. April 2017 gestellten Anträgen stattzugeben sei, eventualiter, dass die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen werde.

[11] Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab.

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[12] Gemäss Bundesgericht habe die kantonale Vorinstanz festgehalten, dass zwischen den Parteien nicht mehr umstritten sei, dass die fragliche Dienstbarkeit eine Grunddienstbarkeit sei und keine Personendienstbarkeit

darstelle. Vor diesem Hintergrund sei der Ausdruck «Nachfolger» («successeur»), objektiv betrachtet unter Anwendung des Vertrauensprinzips, in seinem gebräuchlichen Sinn auszulegen, nämlich als «Rechtsnachfolger», d.h. nachfolgender Eigentümer des herrschenden Grundstücks, und nicht in einem einschränkenden Sinn von «Nachkomme» («descendant») oder «Erbe» («héritier»). Zudem handle es sich nicht um eine zeitlich beschränkte Dienstbarkeit (E. 3.1).

[13] Die Beschwerdeführer bemängelten die Art und Weise, wie die Vorinstanzen bei ihrer Auslegung des Ausdrucks «Nachfolger» («successeurs») vorgegangen seien. Nach deren Verständnis stelle der Begriff «Nachfolger» («successeurs») insofern eine Einschränkung dar, als er demjenigen von «Erwerber» («acquéreur») vorgezogen worden sei. Es bestünden keine Zweifel mehr daran, dass nach dem Willen der damaligen Verfasser sowie eines gutgläubigen Dritten unter dem Begriff «Nachfolger» («successeurs») «Nachkommen» («descendants») oder «Erben» («héritiers») der Kinder von R. verstanden werden müssten (E. 3.2).

[14] Ferner hätten die Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass ihr guter Glaube in ihr Verständnis der strittigen Dienstbarkeit zu berücksichtigen und, aufgrund des dem Grundbuch anhaftenden öffentlichen Glaubens, zu schützen sei. Als sie das Grundstück Nr. xxx aufgrund der Beschreibung der Dienstbarkeit erworben hätten, seien sie immer der Meinung gewesen, dass der umstrittene Gebäudeteil an sie zurückfallen solle. Für die Beschwerdeführer habe kein Zweifel daran bestanden, dass dieser Erwerb die Möglichkeit enthalten hätte, wieder in den Besitz des fraglichen Gebäudeteils zu kommen im Zeitpunkt, als sich die Kinder von R., oder dessen Nachkommen, dazu durchgerungen hätten, sich von der Parzelle Nr. yyy zu trennen. Auf diese Art und Weise hätten sie die Dienstbarkeit während vielen Jahren ausgeübt (E. 3.1).

[15] In seinen Ausführungen zum Rechtlichen wies das Bundesgericht einleitend darauf hin, dass in Bezug auf den Untergang einer Dienstbarkeit Art. 736 Abs. 1 [ZGB](#) festhält, dass der Belastete die Löschung einer Dienstbarkeit verlangen kann, wenn eine Dienstbarkeit für das berechnigte Grundstück alles Interesse verloren hat. Ist ein Interesse des Berechnigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung, so kann die Dienstbarkeit nach Absatz 2 dieser Bestimmung gegen Entschädigung ganz oder teilweise abgelöst werden. Deshalb sei daher zunächst zu prüfen, ob der Eigentümer des herrschenden Grundstücks noch ein Interesse daran gehabt habe, die Dienstbarkeit gemäss ihrem ursprünglichen Zweck auszuüben, und in welchem Verhältnis dieses Interesse zu demjenigen Interesse gestanden habe, das im Zeitpunkt der Errichtung der Dienstbarkeit bestanden habe (E. 3.3.1).

[16] In diesem Zusammenhang erinnerte das Bundesgericht daran, dass für die Bestimmung des ursprünglichen Zwecks sowie des Umfangs der Dienstbarkeit nach der Stufenordnung von Art. 738 ZGB vorzugehen sei (E. 3.3.2).

[17] Das Bundesgericht wies in der Folge auf einige Auslegungsgrundsätze hin. Die Auslegung eines den die Grunddienstbarkeit begründenden Vertrags erfolge demnach auf die gleiche Art und Weise wie bei Willenserklärungen, d.h., im Falle eines Vertrages, nach dem wirklichen und gemeinsamen Willen der Parteien im Lichte von Art. 18 [OR](#). Falls dieser nicht festgestellt werden könne, erfolge die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip. Relativierungen lassen sich in denjenigen Fallkonstellationen finden, in denen Dritte, also nicht mehr die ursprünglichen Vertragsparteien, zugegen seien (E. 3.3.3).

[18] Da die Beschwerdeführer nicht bestritten hätten, dass es sich vorliegend um eine Grunddienstbarkeit gehandelt hätte, sei ihnen auch nicht zu folgen, wenn sie ausführten, dass der Inhalt der Dienstbarkeit durch die im Begründungsakt von 1970 enthaltene Klausel eingeschränkt werde, wonach ein Zimmer im Obergeschoss ausschliesslich für die 2 Kinder des R. oder deren Nachfolger reserviert sei, die sich um den Unterhalt kümmern («une chambre à l'étage est réservée à l'usage exclusif des 2 enfants R. ou à leurs successeurs qui en assumeront désormais l'entretien») und die Dienstbarkeit somit einen familiären Charakter («caractère familial») habe. Durch diese Auslegung der Klausel würden die Beschwerdeführer der Dienstbarkeit einen persönlichen Charakter verleihen, was jedoch die Eigenschaft einer Grunddienstbarkeit untergraben würde, wonach der Inhaber der Dienstbarkeit der Eigentümer des herrschenden Grundstücks sei. Da der Begründungsakt mit «Anpassung an die dem Stockwerkeigentum entsprechenden Vorgaben» («Adaptation des prescriptions relatives à la propriété par étage (sic)») betitelt sei, könne man vernünftigerweise daraus folgern, dass der exklusive Gebrauch («usage exclusif»), auf welchen in der strittigen Klausel Bezug genommen werde, mit dem ausschliesslichen Gebrauch der

fraglichen Wohnung zu tun und keinen Zusammenhang damit habe, dass die Nutzung der Wohnung ausschliesslich den Nachkommen der beiden Kinder von R. vorbehalten wäre (E. 3.4).

[19] Vor diesem Hintergrund kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die strittige Klausel, entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer, aufgrund ihrer Unklarheit und in Ermangelung eines entsprechenden Hinweises im Grundbuch, objektiv nicht als auflösende Bedingung, welche die Dauer der Dienstbarkeit begrenze, verstanden werden dürfe. Die Tatsache, dass die Beschwerdeführer in ihrem Verständnis betreffend Umfang der Dienstbarkeit in gutem Glauben gewesen seien und ihre Nachbarn regelmässig an diese Dienstbarkeit erinnert hätten, würde nichts an dieser Schlussfolgerung ändern. Die kantonale Vorinstanz habe somit nicht gegen Art. 18 OR verstossen, indem es die Auffassung vertreten habe, dass der im Begründungsakt von 1970 figurierende Begriff «Nachfolger» («successeurs») auch alle nachfolgenden Eigentümer des herrschenden Grundstücks umfassen würde (E. 3.4).

III. Kommentar

[20] Das vorliegende Bundesgerichtsurteil verdeutlicht einmal mehr, dass die Auslegung von Grunddienstbarkeitsverträgen, vor allem, wenn sie älteren Datums sind, immer wieder Anlass zu Unstimmigkeiten geben kann. Ein im Vertragstext objektiv erkennbarer klarer Ausdruck kann auf der subjektiven Interpretationsstufe der einzelnen Parteien zu Unklarheiten führen, welche ggf. zu nicht unerheblichen (sachen-)rechtlichen Konsequenzen für die jeweiligen Parteien führen können. In dieser Hinsicht ist es natürlich klar, dass die jeweiligen Vertragsparteien dazu angehalten werden sollen, möglichst unmissverständliche Formulierungen zu wählen. Dies ist jedoch leichter gesagt als getan, denn was für eine Partei, bzw. für die ursprünglichen, an der Errichtung der Dienstbarkeit beteiligten Vertragsparteien, offensichtlich «klar» und «deutlich» erscheint, kann in den Augen von deren Rechtsnachfolgern, einige Jahrzehnte später, für Irritation und Missverständnisse sorgen. Umso wichtiger ist es deshalb, die in diesem Zusammenhang einschlägigen Parameter der (Dienstbarkeits)Vertragsauslegung vor Augen zu halten und im jeweiligen Einzelfall kritisch zu hinterfragen.

[21] In seiner Rechtsprechung berief sich das Bundesgericht im Zusammenhang mit der Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen mehrfach auf Art. 18 Abs. 1 OR, wonach sich der Inhalt des Vertrags nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien bestimmt. Im Sinne der in dieser Hinsicht geltenden Vertragsauslegungsmethoden betonte das Bundesgericht, dass ein Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen ist, wenn und soweit eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt (Urteil [5A_873/2018](#) vom 19. März 2020, E. 2.1; BGE [139 III 404](#) E. 7.1 S. 406; BGE [137 III 145](#) E. 3.2.1 S. 148). Die empirische bzw. subjektive hat gegenüber der normativen bzw. objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang (Urteil [5A_873/2018](#) vom 19. März 2020, E. 2.1; BGE [139 III 404](#) E. 7.1 S. 406; BGE [137 III 145](#) E. 3.2.1 S. 148). Ohne Einschränkung kommen diese allgemeinen Auslegungsgrundsätze jedoch nur unter den ursprünglichen Vertragsparteien zum Tragen (Urteil [5A_873/2018](#) vom 19. März 2020, E. 2.1; BGE [139 III 404](#) E. 7.1 S. 406).

[22] Im Verhältnis zu Dritten gilt es zu beachten, dass die genannten Auslegungsgrundsätze gewisse Einschränkungen erfahren. Die Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen wird nämlich durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs begrenzt (FABIENNE HOHL, Le contrôle de l'interprétation des servitudes par le Tribunal fédéral, in: ZBGR 90/2009, S. 78). Bei der Auslegung eines Dienstbarkeitsvertrags können gegenüber an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligten Dritten, die im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien von Relevanz waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber jedoch nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind (Urteil [5A_873/2018](#) vom 19. März 2020, E. 2.1; BGE [139 III 404](#) E. 7.1 S. 406; BGE [130 III 554](#) E. 3.1 S. 557).

[23] In diesem Sinn erfährt der Vorrang der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung eine Einschränkung (BGE [139 III 404](#) E. 7.1 S. 406; BGE [130 III 554](#) E. 3.1 S. 557). Dieses Vorgehen zeitigt die Folge, dass das Resultat der objektiven Auslegung mit dem Resultat der subjektiven Auslegung, welche durch den öffentlichen Glauben in das Grundbuch beschränkt wird, übereinzustimmen hat (HOHL, a.a.O., S. 80; vgl. Urteil [5A_372/2017](#) vom 2. November 2017, E. 5.2.2; Urteil [5A_766/2016](#) vom 5. April 2017, E. 4.1.3).

[24] Vor diesem Hintergrund kam das Bundesgericht, unter Bestätigung seiner diesbezüglichen bisherigen

Rechtsprechung, vorliegend richtigerweise zum Schluss, dass Dienstbarkeiten im Allgemeinen restriktiv auszulegen sind und die Rechte des Eigentümers des dienenden Grundstücks nur in dem Masse einschränken dürfen, wie es für deren normale Ausübung erforderlich ist (vgl. BGE [113 II 506](#) E. 8b S. 512; BGE [109 II 412](#) E. 3 S. 414; Urteil [5A_872/2011](#) vom 13. Februar 2012, E. 3.2).

[25] Indem das Bundesgericht vorliegend bestätigte, dass die kantonale Vorinstanz nicht gegen Art. 18 OR versties, indem sie feststellte, dass der im Begründungsakt von 1970 enthaltene Begriff «Nachfolger» («successeurs») auch alle nachfolgenden Eigentümer des herrschenden Grundstücks miteinschliesst, bestätigte es ein nach der hier vertretenen Auffassung schlüssiges, korrektes und bundesrechtskonformes Auslegungsergebnis.

PHILIPP EBERHARD, MLaw, Universität Luzern.

Zitiervorschlag: Philipp Eberhard, Einschränkung der Dienstbarkeitsvertragsauslegung im Verhältnis zu Dritten, in: dRSK, publiziert am 29. Juni 2020

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

[weblaw.ch](https://www.weblaw.ch)