

Über Wegrecht und Kündigung

Das Bundesgericht befasste sich in seinen jüngsten Entscheiden mit einer Löschungsklage betreffend Wegrecht sowie einer Sanierungskündigung. Es bestätigte, dass ein genügend ausgereiftes Projekt für eine Mietkündigung vorliegen muss.



SERAINA KIHM* ●

I. LÖSCHUNG EINER GRUNDDIENSTBARKEIT.

Der ehemalige Eigentümer E parzellerte von seinem Grundstück s das Grundstück t ab und begründete zugunsten und zulasten dieser beiden Grundstücke diverse Dienstbarkeiten. So stehen dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks t zulasten des Grundstücks s insbesondere (a) ein Fusswegrecht über den Hofplatz zwischen zwei Gebäuden als direkte Verbindung zur öffentlichen Strasse zu sowie (b) ein Fahrwegrecht, um den Hofplatz zwischen den Gebäuden y und z mit Fahrzeugen zu nutzen, da diese aufgrund des beim Gebäude x stehenden Birnbaums das Grundstück t nicht via die übliche Zufahrt erreichen können (nachfolgend «Hoffahrrecht 1»). Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks s hat das Recht, den auf dem Grundstück t gelegenen Hofraum als Zugang für Fahrzeuge entlang des Gebäudes x zu benutzen (nachfolgend «Hoffahrrecht 2»). Zudem hat der Eigentümer des Grundstücks t das Recht, die Löschung des Hoffahrrechts 2 zu verlangen, wenn es zufolge Abbruchs

oder Rückversetzung des Gebäudes x nicht mehr benötigt wird.

Der ehemalige Eigentümer E verkaufte ein Jahr nach Begründung der Dienstbarkeiten das Grundstück t an B (Beschwerdegegner). Das Grundstück s ging noch im selben Jahr infolge Erbgangs in das Eigentum seines Sohnes A (Beschwerdeführer) über.

Als rund zwanzig Jahre später der Birnbaum gefällt wurde, kam es zwischen A und B betreffend Inhalt und Umfang des Hoffahrrechts 1 i.S.v. Art. 738 ZGB zu Streitigkeiten. A vertrat die Ansicht, dass dieses Hoffahrrecht über den Hofplatz für das Grundstück t alles Interesse verloren habe und damit die Dienstbarkeit im Grundbuch, gestützt auf Art. 736 Abs. 1 ZGB, gelöscht werden könne. A klagte daraufhin gegen B auf Feststellung des Verlustes allen Interesses am Hoffahrrecht 1 im betreffenden Bereich, unterlag aber sowohl vor Bezirks- als auch vor Obergericht. Auch das Bundesgericht schützte diese Ansicht nicht und wies die Beschwerde von A ab.

Zur Begründung seines Entscheids stützte sich das Bundesgericht auf seine bisherige Rechtsprechung zu Art. 738 ZGB, wonach das Gesetz eine Kaskadenordnung für die Auslegung von Dienstbarkeiten enthält. Zunächst ist der Grundbucheintrag für den Inhalt einer Dienstbarkeit massgebend. Der Grundbucheintrag im vorliegenden Fall sprach ohne Vorbehalt lediglich von Fuss- und Fahrwegrechten. Nach Ansicht des Bundesgerichts muss sich daher keiner (vorliegend der Beschwerdegegner B), der in gutem Glauben auf den wörtlichen Eintrag im Grundbuch das Eigentum am berechtigten Grundstück t erworben hat, ein allfällig durch einen Birnbaum beschränktes Hoffahrrecht entgegen halten lassen.

Das Bundesgericht setzte sich mit dem Erwerbgrund, vorliegend mit der von E errichteten Eigentümerdienstbarkeit, auseinander. Dabei wird der Dienstbarkeitsvertrag zunächst nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien und, wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung nicht ermittelt werden kann, objektiv nach dem Vertrauensgrundsatz ausge-

legt. Das Bundesgericht stellte klar, dass gegenüber Dritten, die an der Errichtung von Dienstbarkeiten nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben – wie vorliegend Beschwerdegegner B – diese Auslegungsgrundsätze aber nur eingeschränkt gelten. So sollen individuelle persönliche Umstände und Motive, die für die ursprünglichen Vertragsparteien zwar bestimmend waren, aber nicht aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind, in Bezug auf Dritte nicht berücksichtigt werden.

Da das Motiv von E für B nicht erkennbar sein konnte, musste der Sinn und Zweck des Hoffahrrechtes 1 im Zeitpunkt seiner Errichtung in objektiver Weise, d. h. wie aus dem Grundbuch ersichtlich, eruiert

werden. Grund für die Errichtung des Hoffahrrechtes 1 war die Ermöglichung einer ausreichenden Erschliessung des Grundstücks t an das öffentliche Strassennetz. Zudem sollte die Zufahrt zum Grundstück t mit grösseren Fahrzeugen sichergestellt werden, die aufgrund des Birnbaumes und damit aufgrund der engen Platzverhältnisse nicht den üblichen Weg benutzen konnten. Aus dem Gesamtzusammenhang leitete die höchstrichterliche Instanz zudem ab, dass das Hoffahrrecht 1 nicht bereits schon dann entfällt, wenn der Birnbaum gefällt ist. Dies folgte das Bundesgericht aus dem von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt, wonach der Dienstbarkeitsbegründer E explizit unterschiedliche Regelungen getroffen hat. So hat der Begründer E die gleiche Frage, ob der Eigentümer des belasteten Grundstücks die Löschung der Dienstbar-

keit verlangen darf, wenn der angegebene Grund für ihre Errichtung entfallen ist, für den Grundstückseigentümer t bzw. s anders beantwortet. Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks t hat er das Recht vorbehalten, das Wegrecht löschen zu lassen, wenn es nicht mehr benötigt wird; dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks s (vorliegend A) hingegen hat er gerade kein solches Recht eingeräumt, wenn der Birnbaum gefällt sein sollte.

Vor diesem Hintergrund erachtete das Bundesgericht es als bewiesen, dass das Hoffahrrecht 1 für den Berechtigten B des Grundstücks t durch die Fällung des Birnbaumes nicht alles Interesse verloren habe und lehnte die Klage auf Löschung der Dienstbarkeit ab.

BGer 5A_924/2016 vom 28. Juli 2017

ANZEIGE

Das Vertrauen unserer vielen langjährigen Kunden verdienen wir uns jeden Tag aufs Neue.

Der rege Austausch mit unseren Kunden ist das perfekte Teamwork und die ideale Grundlage für Innovationen, die wirklich etwas nützen – und das langfristig. Deshalb nehmen wir für uns auch in Anspruch, nicht jedem Modetrend nachzurrennen. Neuerungen bei unseren Immobilien-Softwares «Rimo» und «Hausdata» prüfen wir immer selbstkritisch auf ihren Nutzen. Das bringt uns und unsere Kunden weiter und schafft ein Verhältnis gegenseitigen Vertrauens.

Anna Barone, Kundendienst eXtenso IT-Services AG

The logo for eXtenso features the word "eXtenso" in a white, lowercase, sans-serif font. A red, curved line arches over the letters "X" and "t", extending from the left side of the "X" to the right side of the "o".

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg

Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch

BEI UNS FINDEN IHRE KUNDEN EIN ZUHAUSE.



Inserieren Sie dort, wo die meisten Menschen ihr neues Zuhause suchen. Mit über 85'000 Objekten und rund 10 Millionen Besuchen monatlich ist homegate.ch der reichweitenstärkste Immobilienmarktplatz der Schweiz.

X homegate.ch

FINDE DEINEN
PLATZ.

II. SANIERUNGSKÜNDIGUNG. Die Pensionskasse B (Beschwerdegegnerin) ist Eigentümerin einer Überbauung, in welcher Beschwerdeführer A eine 5 ½-Zimmer-Wohnung gemietet hat. B kündigte den Mietvertrag aufgrund von dringenden Sanierungsarbeiten an den Gipsdecken sämtlicher Wohnungen der Überbauung und führte an, diese könnten nicht in Anwesenheit der Mietparteien durchgeführt werden. A focht daraufhin die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde erfolglos an. Das Mietgericht Zürich erklärte die Kündigung zwar für gültig, erstreckte aber das Mietverhältnis. Das Obergericht des Kantons Zürich wies die Beschwerde von A ab. Gegen dieses Urteil erhob A Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht und verlangte insbesondere, die Kündigung sei ungültig zu erklären und eventualiter das Mietverhältnis längstmöglich zu erstrecken. Sein Hauptbegehren begründete A damit, dass die Kündigung gegen den

» Bei Sanierungskündigungen besteht ein schutzwürdiges Interesse dann nicht, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung kein hinreichend ausgereiftes Projekt für die Sanierung vorliegt.

SERAINA KIHM

Grundsatz von Treu und Glauben gemäss Art. 271 OR verstosse und daher ungültig sei. Das Bundesgericht wies schliesslich die Beschwerde von A ab.

Vorliegend hatte sich das Bundesgericht mit einer Kündigung im Hinblick auf eine beabsichtigte Sanierung auseinandergesetzt, weshalb es sich zunächst mit den allgemeinen Grundsätzen zur mietrechtlichen Kündigung befasste. In Präzisierung der Entscheide BGE 142 III 91 und BGE 140 III 496 stellte die höchstrichterliche Instanz klar, dass es keinen Grund gäbe, die allgemeinen Grundsätze der Kündigungsbegründung nicht auch für Sanierungskündigungen gelten zu lassen.

Das Bundesgericht führte folglich aus, die Kündigung eines Mietverhältnisses gemäss Art. 271 Abs. 2 OR setze keine (besonderen) Kündigungsgründe voraus, um gültig zu sein, sofern die Einhaltung der Fristen und Termine sowie der Grundsatz

von Treu und Glauben eingehalten seien. Treuwidrig ist gemäss Bundesgericht eine Kündigung insbesondere dann, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgt. Mangelhafte oder fehlerhafte Begründungen führen aber nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung. Sie können jedoch ein Indiz dafür sein, dass kein schützenswertes Interesse besteht. Zur Beurteilung der Treuwidrigkeit stellt das Bundesgericht dabei auf den Zeitpunkt der Kündigung ab. Es lässt hingegen zu, dass Kündigungsgründe auch noch bis ins erstinstanzliche Gerichtsverfahren vorgebracht werden können.

In Bestätigung seiner bisherigen Rechtsprechung zur Sanierungskündigung stellte das Bundesgericht fest, eine Sanierungskündigung verstosse dann nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn die Weiterbenützung des Mietobjekts erheblich eingeschränkt werde. Hierbei sei

es erforderlich, dass zum Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliege, aufgrund dessen abgeschätzt werden könne, ob die Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts überhaupt erforderlich machten.

Dies war vorliegend erfüllt. Die Vermieterin verfügte über ein genügend ausge-

reiftes Projekt, welches die Räumung des gesamten Mietobjekts erforderlich machte. Die Realisierung wäre durch den Verbleib des Beschwerdeführers erheblich erschwert worden.

Nach Ansicht des Beschwerdeführers versties die Kündigung auch deshalb gegen Treu und Glauben, da diese unvollständig und ungenau begründet war, und das Nachschieben und Ergänzen von Kündigungsgründen anlässlich der Schlichtungsverhandlung unzulässig wären.

Gemäss Bundesgericht stellt die Begründung auch bei einer Sanierungskündigung kein Gültigkeitserfordernis dar. Das Bundesgericht betonte hingegen die Wichtigkeit einer Begründung in Bezug auf die Beweiswürdigung, da vorgeschobene Motive, die später durch andere Gründe ersetzt werden, das Fehlen eines schutzwürdigen Interesses nahelegen, auch wenn die Begründung nur eine Vermieterobliegen-

heit darstellt. Das Bundesgericht stimmte jedoch den Ausführungen der Vorinstanz zu, wonach das Ergänzen und Präzisieren von Kündigungsgründen sowie das eigentliche Nachschieben von Kündigungsgründen, unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots, zulässig sind. Selbst wenn die Begründung einer Sanierungskündigung bezüglich Dringlichkeit der Arbeiten, Durchführung etc. ungenau oder unvollständig gewesen sein sollte, wäre vorliegend die Kündigung nicht schon dadurch treuwidrig geworden, denn es bestand ein schutzwürdiges Interesse an der Kündigung. Ausserdem waren die Kündigungs-ergänzungen der Beschwerdegegnerin, dass es zu einer Gesamtsanierung komme, gemäss Bundesgericht zulässig. In Bezug auf die Erstreckung befand das Bundesgericht schliesslich, dass beim Beschwerdeführer kein Härtefall vorliege, weshalb ihm keine Erstreckung gewährt wurde.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Bundesgericht an seiner bisherigen Rechtsprechung bezüglich Begründung von Kündigungen im Allgemeinen als auch im Besonderen bei Sanierungskündigungen festhält. So stellt die Begründung der Kündigung auch bei Sanierungskündigungen kein Gültigkeitserfordernis dar. Jedoch verstossen auch Sanierungskündigungen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn kein schutzwürdiges Interesse vorliegt. Bei Sanierungskündigungen besteht ein schutzwürdiges Interesse vor allem dann nicht, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung kein hinreichend ausgereiftes Projekt für die Sanierung vorliegt. Auch nachgeschobene Gründe oder Ergänzungen und/oder Präzisierungen machen eine Sanierungskündigung nicht per se treuwidrig. Im Hinblick auf beabsichtigte Sanierungskündigungen wird einer Vermieterin daher empfohlen, nachweisen zu können, dass bereits im Zeitpunkt der Kündigung ein ausgereiftes Sanierungsprojekt bestanden hat. ●

BGer 4A_706/2016 vom 24. Mai 2017



*SERAINA KIHM

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei CMS von Erlach Poncet AG und Absolventin des Masters in Advanced Studies UZH in Real Estate. Sie ist spezialisiert auf Immobilienrecht.