

Schweizerisches Bundesblatt

mit schweizerischer Gesetzsammlung.

70. Jahrgang.

Bern, den 9. Januar 1918.

Band I.

Erscheint wöchentlich. Preis 12 Franken im Jahr, 6 Franken im Halbjahr, zuzüglich „Nachnahme- und Postbestellungsgebühr“.

Einrückungsgebühr: 15 Rappen die Zeile oder deren Raum. — Anzeigen franko an die Buchdruckerei Stämpfli & Cie. in Bern.

Bundsratsbeschluss

über

die Beschwerde des Gemeinderates von Aarau wegen Verweigerung der Eintragung mehrerer Grundlasten im Grundbuch.

(Vom 4. Januar 1918.)

Der schweizerische Bundesrat
hat

über die Beschwerde des Gemeinderates von Aarau, wegen Verweigerung der Eintragung einer Reihe von Verpflichtungen als Grundlasten im Grundbuch,

auf den Bericht des schweizerischen Justiz- und Polizeidepartements,

folgenden Beschluss gefasst:

A.

In tatsächlicher Beziehung wird festgestellt:

I.

Mit Verfügung vom 10. August 1917 hat der Grundbuchverwalter von Aarau die Eintragung folgender als Grundlasten angemeldeter Verpflichtungen in das Grundbuch von Aarau verweigert.

1. Verpflichtung der Firma Kern & Co. in Aarau vom 17. Februar 1917, das an der Grenze des städtischen Altersasyls errichtete und an dessen südliche Stützmauer angebaute Werkstattgebäude auf erstes Begehren zu entfernen und die Stützmauer wieder in den früheren Zustand zu stellen.

2. Verpflichtung des Herrn Fritz Frey, Weinhändler, vom 27. Februar 1917, das an seinem Werkstattgebäude mit Waschküche auf der Westseite gegen das Storchengässlein angebracht

Doppelfenster stets geschlossen zu halten und die Fenster auf erstes Begehren des Gemeinderates als Vertreter des Storchengässchens auf eigene Kosten zu entfernen, bzw. die Öffnungen zumauern zu lassen.

3. Verpflichtung der Elektro-chemischen Fabrik „Elfa“ vom 11. Juli 1917, die in den sogenannten Guyerrain verlegte Wasser- und Kanalisationsleitung auf erstes Begehren des Gemeinderates und auf eigene Kosten zu entfernen und den frühern Zustand wieder herzustellen.

4. Verpflichtung der Elektro-chemischen Fabrik „Elfa“, vom 11. Juli 1917, die im Grundstück, Stadtplan Sektion D, Blatt 50, Nr. 778, der Ortsbürgergemeinde Aarau eingebaute Kläranlage mit Wasser- und Kanalisationsleitung auf erstes Begehren des Gemeinderates Aarau und auf eigene Kosten zu entfernen und den frühern Zustand wieder herzustellen.

Gegen die Verfügung des Grundbuchverwalters vom 10. August 1917 beschwerte sich der Gemeinderat von Aarau bei der aargauischen Justizdirektion, die mit Entscheid vom 1. September 1917 die Beschwerde in der Hauptsache abwies, dagegen die Eintragung des Fensteröffnungsverbotes zu Lasten der Liegenschaft Frey als Dienstbarkeit anordnete und ausserdem den Grundbuchverwalter anwies, für die übrigen Verpflichtungen das Vorhandensein von Reversen zugunsten der Gemeinde Aarau in den Liegenschaftsbeschreibungen der in Betracht fallenden Grundstücke anzugeben.

Der Regierungsrat des Kantons Aargau, an den der Gemeinderat von Aarau den abweisenden Entscheid der aargauischen Justizdirektion weiterzog, teilte die Ansicht der Justizdirektion über die rechtliche Natur der Verpflichtungen und wies mit Entscheid vom 19. Oktober 1917 die Beschwerde ebenfalls ab, und zwar mit der Begründung:

„Es ist mit dem Gemeinderat Aarau zuzugeben, dass bei den Reversen der in Frage stehenden Art wenigstens eine gültige persönliche Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Stadt vorliegt und dass damit diejenigen Einwendungen, die gegen deren Eintrag als Dienstbarkeit seinerzeit erhoben wurden, dahinfallen. Allein der Absicht, diese persönlichen Verpflichtungen als Grundlasten zu verdinglichen, steht die Vorschrift des Art. 782, Abs. 3, ZGB entgegen, nach der eine Grundlast nur eine Leistung zum Inhalt haben kann, die sich entweder aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstücks ergibt, oder die für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstücks bestimmt ist.

Da nun die Grundlasten zugunsten der Stadt Aarau persönlich, also ohne herrschendes Grundstück, begründet werden wollen, ist deren Inhalt ohne weiteres rechtlich unmöglich; denn die versprochenen Leistungen ergeben sich nicht „aus der wirtschaftlichen Natur“ der belasteten Grundstücke, sondern sind davon entweder ganz unabhängig oder widersprechen sogar deren wirtschaftlicher Natur. Wenn dagegen die Grundlast zugunsten eines herrschenden Grundstücks begründet werden soll, zu deren wirtschaftlichen Bedürfnissen sie Beziehung hat, mag die Sache, mit Rücksicht auf den Schlusssatz des Art. 782, Abs. 3, ZGB, eher angehen. Es müsste somit von Fall zu Fall auch ein berechtigtes Grundstück als solches bezeichnet werden, dessen wirtschaftliche Bedürfnisse die Erfüllung der Verpflichtung des belasteten Grundstücks nötig machen können, und ferner müsste in der Errichtungsurkunde auch gesagt werden, welcher Bestandteil der Gebrauchserlaubnis als Grundlast einzutragen sei. Allein das Grundeigentum sollte mit derartigen Verkehrserschwerungen verschont bleiben angesichts der Bestimmung des Art. 87 der aargauischen Staatsverfassung, sowie in Rücksicht auf die Unzukömmlichkeiten, welche dem Eigentümer bei Errichtung neuer Pfandrechte auf den mit Grundlasten belasteten Liegenschaften erwachsen, namentlich bei Belehnung eines Gebäudes, welches auf erstes Begehren der Stadt wieder entfernt werden muss. Bei vorbehaltloser Prüfung sodann muss auch gesagt werden, dass der Fehler, soweit ein solcher für den Verkehr behauptet wird, nicht beim Grundbuch, sondern bei dem leider durchaus eingebürgerten Verfahren liegt, derartige Bauten von grossem Wert auf Zusehen hin und mit dem Recht auf jederzeitigen Widerruf, zu gestatten. Entweder hat die Gemeinde die Absicht, schon in nächster Zeit den Widerruf geltend zu machen; dann sollen überhaupt die Bauten nicht gestattet werden; oder man will für längere Zeit den Bau gestatten, dann begründe man eine privatrechtliche Dienstbarkeit, die nach ZGB ohne weiteres auf bestimmte Zeit, z. B. 5 Jahre, 10 Jahre, oder nach Belieben bestellt werden kann. Das sind zwei klare Lösungen.“

II.

Mit Eingabe vom 2. November 1917 beschwert sich der Gemeinderat Aarau über den Entscheid des aargauischen Regierungsrates vom 19. Oktober 1917 beim Bundesrat und verlangt Aufhebung dieses Entscheides.

Unter Hinweis darauf, dass es sich um eine grundsätzliche Frage von erheblicher praktischer Bedeutung handle, macht der

Beschwerdeführer vor allem geltend, dass er die Eintragung von Grundlasten zugunsten berechtigter Grundstücke verlange. Es sei daher gemäss Art. 783, Abs. 3, ZGB nicht nötig, dass sich die vereinbarten Leistungen aus der wirtschaftlichen Natur der belasteten Grundstücke ergeben, sondern es genüge vollkommen, wenn diese Leistungen den wirtschaftlichen Bedürfnissen der berechtigten Grundstücke dienen. Dies sei aber bei sämtlichen Verpflichtungen der Fall, weshalb deren Eintragung als Grundlasten von den aargauischen Behörden zu Unrecht verweigert worden sei.

Sodann verweist der Beschwerdeführer auf die wirtschaftliche Notwendigkeit, in Städten mit rascher baulicher Entwicklung solche Bewilligungen auf Zusehen hin erteilen zu können und die städtischen Liegenschaften nicht mit Dienstbarkeiten belasten zu müssen. Zur Sicherung der Gemeinde genüge jedoch der vom privaten Grundeigentümer unterzeichnete und im Grundbuch bei der Liegenschaftsbeschreibung erwähnte Revers nicht; die Gemeinde sei vielmehr erst dann gegen alle Unzukömmlichkeiten gesichert, wenn die Pflicht zur Beseitigung der baulichen Einrichtungen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes als Grundlast im Grundbuch eingetragen sei.

Schliesslich führt der Gemeinderat Aarau in seiner Beschwerdeschrift noch aus, dass er nur in wichtigeren Fällen die Eintragung von Grundlasten verlangen werde, weshalb eine Überlastung des Grundbuches nicht zu befürchten sei.

Der Regierungsrat des Kantons Aargau beantragt in seiner Vernehmlassung vom 19. November 1917 Abweisung der Beschwerde. Er verweist zur Begründung seines Antrages auf den angefochtenen Entscheid und bemerkt im übrigen, dass derartige Grundlasten nach dem früheren aargauischen Recht auch nicht begründet werden konnten, und dass ein wirkliches Bedürfnis für solche Belastungen der Grundstücke überhaupt nicht vorhanden sei.

B.

In rechtlicher Beziehung fällt in Betracht:

I.

Bei der Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist vor allem die rechtliche Bedeutung der Vereinbarungen zu untersuchen, die zwischen dem Gemeinderat Aarau und drei Grundeigentümern (Kern & Cie., Fritz Frey und Elektro-chemische

Fabrik „Elfa“) abgeschlossen worden sind. So verschieden die vier Vereinbarungen auch erscheinen mögen, haben sie rechtlich doch das Gemeinsame, dass sie einen doppelten Inhalt aufweisen und aus einer Haupt- und einer Nebenverpflichtung bestehen.

Die Hauptverpflichtung der Beteiligten ist eine gegenseitige und liegt darin, dass einerseits der Gemeinderat Aarau den genannten Grundeigentümern die jederzeit widerrufliche Befugnis einräumt, verschiedene Grundstücke der Einwohnergemeinde und der Ortsgemeinde Aarau zu ihrem Vorteile zu gebrauchen, und dass anderseits die drei privaten Grundeigentümer erklären, aus dieser auf Zusehen hin erteilten Bewilligung niemals ein Recht abzuleiten. Diese widerrufliche Benutzungsbefugnis stellt kein dingliches Recht, insbesondere keine Dienstbarkeit dar, und kann, wie wir in der Beschwerdeangelegenheit Notar A. Ruetsch (BBl. 1917, Bd. III, S. 18 ff.) entschieden haben, nicht als solche in das Grundbuch eingetragen werden. Dagegen kann diese Benutzungsbefugnis oder der vom privaten Grundeigentümer unterzeichnete Revers sehr wohl im Grundbuch bei der Liegenschaftsbeschreibung erwähnt werden, wie die aargauischen Grundbuchbehörden entschieden haben und wie dies in zahlreichen Kantonen üblich ist. Der Gemeinderat Aarau verlangt denn auch mit Recht nicht die grundbuchliche Eintragung dieser Hauptverpflichtung (Benutzungsbefugnis mit Revers) als Dienstbarkeit.

Die Nebenverpflichtung, die sich aus den Vereinbarungen ergibt, besteht darin, dass die drei Grundeigentümer für den Fall des Widerrufs der Benutzungsbefugnis durch den Gemeinderat Aarau die Beseitigung der baulichen Einrichtungen (Anbauten, Fensteröffnungen, Leitungsanlagen) und die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf ihre Kosten versprechen. Diese Nebenverpflichtung soll allein im Grundbuch eingetragen werden, und zwar als Grundlast, sei es zugunsten der Gemeinde Aarau, sei es zugunsten der berechtigten Grundstücke (Grundgerechtigkeit).

Über die Eintragungsfähigkeit dieser Nebenverpflichtung in der angegebenen Art und Weise gehen die Ansichten des Beschwerdeführers und der aargauischen Grundbuchbehörden auseinander.

II.

Für die Entscheidung der Frage, ob die erwähnten Nebenverpflichtungen der Grundeigentümer Gegenstand einer Grundlast sein können, ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Aarau,

als Eigentümerin der berechtigten Grundstücke, diese Verpflichtungen erst dann geltend machen kann, wenn die auf Zusehen hin erteilte Bewilligung zur Benutzung ihres Grundeigentums aus irgendeinem Grunde dahingefallen ist. Von diesem Zeitpunkt an stehen sich die Eigentümer der mit den Grundlasten beschwerten Grundstücke und die Gemeinde Aarau als Eigentümerin der berechtigten Grundstücke wie zwei beliebige Nachbarn gegenüber, wovon der eine, ohne hierfür die erforderliche rechtliche Grundlage zu besitzen, durch bauliche Einrichtungen in das Eigentum des andern eingegriffen hat. Die Fortdauer dieses Zustandes wird damit ungesetzlich und widerspricht der Rechtsordnung. Nach den Vorschriften des Sachenrechtes hat demnach die Gemeinde Aarau von dem genannten Zeitpunkt an schon von Gesetzes wegen das Recht, die Beseitigung dieser baulichen Einrichtungen zu verlangen. Dass diese Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes auf Kosten derjenigen Grundeigentümer geschehen muss, die das Eigentumsrecht oder das Nachbarrecht verletzt haben, ist ohne weiteres klar.

Die Grundlastverträge, die Anlass zu der vorliegenden Beschwerde gegeben haben, enthalten nun gar keine anderen Verpflichtungen oder Leistungen als diese, schon von Gesetzes wegen begründete Pflicht zur Beseitigung der baulichen Einrichtungen auf Kosten der betreffenden Grundeigentümer. Das genügt aber nicht zur Eintragung von Grundlasten im Grundbuch. Wie die Unterlassung einer Handlung, die ohnehin schon durch das Gesetz, z. B. durch das Nachbarrecht, verboten ist, nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein kann (vgl. Leemann, Kommentar zu Art. 730 ZGB, Randnote 19), so kann auch die Pflicht zur Beseitigung baulicher Einrichtungen, die schon von Gesetzes wegen besteht, nicht in gültiger Weise zum Gegenstand einer Grundlast gemacht werden. Ganz abgesehen davon, dass hierfür ein Bedürfnis nicht vorhanden ist, soll das Grundbuch nicht mit Eintragungen beschwert werden, die nur gesetzliche Verpflichtungen bestätigen.

III.

Aber selbst wenn man die in Frage stehenden Nebenverpflichtungen an und für sich als Gegenstand von Grundlasten zulassen wollte — sei es, dass etwa die gesetzliche Pflicht zu jenen Leistungen zweifelhaft wäre, sei es, dass man in den Vereinbarungen der Parteien über das Gesetz hinausgehende Verpflichtungen erblicken sollte — müsste die Eintragung dieser Grundlasten im Grundbuch doch abgewiesen werden.

Die Leistungen, die den Inhalt der Grundlasten bilden sollen, sind nämlich nur bedingt versprochen. Aus dem Zusammenhang zwischen den verabredeten Haupt- und Nebenverpflichtungen (oben sub I) geht deutlich hervor, dass die Forderung auf Beseitigung der baulichen Einrichtungen und auf Wiederherstellung des früheren Zustandes von der Gemeinde Aarau nur unter der Bedingung geltend gemacht werden kann, dass die auf Zusehen hin erteilte Bewilligung von ihr widerrufen oder dass, wie der Beschwerdeführer selbst hinzufügt, seitens der privaten Grundeigentümer auf die „Konzession“ verzichtet worden ist. Bis zum Eintritt dieser Bedingung besteht eine Verpflichtung der Grundeigentümer zur Vornahme der Leistungen, die Gegenstand der Grundlasten sein sollen, nicht. Dingliche Rechte, deren Entstehung von einer Bedingung abhängig ist, können aber nach allgemein anerkannten Grundsätzen erst im Grundbuch eingetragen werden, wenn die Bedingung erfüllt ist (OR Art. 217 und Ostertag, Kommentar 2. Aufl., Art. 963 ZGB, Randnote 18).

Unter diesen Umständen braucht die weitere Frage nicht mehr geprüft zu werden, ob, wie die aargauischen Aufsichtsbehörden entschieden haben, die grundbuchliche Behandlung der vereinbarten „Grundlasten“ auch deshalb zu unterbleiben habe, weil sich die versprochenen Leistungen „weder aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstücks ergeben, noch für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstücks bestimmen sind“ (ZGB Art. 782, Abs. 3).

Auf Grund dieser Erwägungen wird erkannt:

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Bern, den 4. Januar 1918.

Im Namen des schweiz. Bundesrates,

Der Bundespräsident:

Calonder.

Der Kanzler der Eidgenossenschaft:

Schatzmann.



**Bundesratsbeschluss über die Beschwerde des Gemeinderates von Aarau wegen
Verweigerung der Eintragung mehrerer Grundlasten im Grundbuch. (Vom 4. Januar
1918.)**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1918
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	02
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	09.01.1918
Date	
Data	
Seite	11-17
Page	
Pagina	
Ref. No	10 026 613

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dall'Archivio federale svizzero.