

Urteil vom 4. Mai 2026

ZK1 2025 16

Mitwirkend

Kantonsgerichtsvizepräsident Stefan Weber,
Kantonsrichter Pius Schuler, Josef Reichlin,
Jeannette Soro und Daniela Brüngger,
Gerichtsschreiber Mathis Bösch.

In Sachen

A._____,
Beklagte und Berufungsführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt B._____,

gegen

C._____,
Klägerin und Berufungsgegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt D._____,

betreffend

Dienstbarkeit
(Berufung gegen das Urteil des Einzelrichters am Bezirksgericht March vom
4. April 2025, ZEV 2024 18);-

hat die 1. Zivilkammer,

nachdem sich ergeben und in Erwägung:

1. Die Klägerin ist Eigentümerin der Grundstücke KTN xx und yy mit einem unbestrittenen, im Grundbuch eingetragenen Mitbenützungsrecht am Containerabstellplatz zulasten des Grundstücks KTN zz der Beklagten (vgl. dazu angef. Urteil E. 2.2). Sie stellte dem Einzelrichter am Bezirksgericht March am 28. März 2024 folgende Rechtsbegehren (Vi-act. 1):

1. Die Beklagte sei unter Androhung der Straffolgen gemäss Art. 292 StGB im Widerhandlungsfall zu verpflichten, jegliche Arbeiten, Massnahmen oder Vorkehrungen zur Erstellung und Mitbenützung des Containerabstellplatzes gemäss Baubewilligung vom 14. Februar 2023 und gemäss Grundbucheintrag zu dulden.
2. Die Klägerin sei für berechtigt zu erklären, alle notwendigen baulichen Massnahmen zur Erstellung und Mitbenützung des Containerabstellplatzes gemäss Grundbucheintrag, der Baubewilligung vom 14. Februar 2023 und dem Detailplan-Absteckung Geometer vom 26. 04.2023 vorzunehmen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Der Einzelrichter am Bezirksgericht March erhob die Klagebegehren 1 und 2 in umgekehrter Reihenfolge zu seinem Urteil vom 4. April 2025.

a) Die Beklagte erhob gegen dieses Urteil rechtzeitig Berufung an das Kantonsgericht mit den Anträgen, es sei aufzuheben und die Klage vollumfänglich abzuweisen. Sie anerkennt das grundbuchlich gesicherte Mitbenützungsrecht der klägerischen Grundstücke zulasten ihres Grundstücks am Standort gemäss Plan Nr. ww (KB 7), beanstandet jedoch die Dimensionierung des geplanten Containerplatzes, wofür auch die Baubewilligung bzw. das öffentliche Recht ihr privatrechtliches Einverständnis voraussetzen und keine Änderung gegenüber der heutigen Entsorgung verlangen würden. Sie wolle einen kleineren Containerplatz, der ihr Gartenhaus bzw. dessen „Umwandlung“ nicht tangieren würde, was die Vorinstanz augenscheinlich zu prüfen unterlassen

habe, zumal die Klägerin den Containerplatz gar nie benutzen werde und keine Interessen an diesem habe (kurz zusammengefasst KG-act. 1).

b) Die Berufungsgegnerin beantragt mit Berufungsantwort vom 20. Juni 2025, das Rechtsmittel abzuweisen. Die Ausführung des bewilligten Projektes tangiere das Gartenhaus nicht und die von der Berufungsführerin gewünschte „Umwandung“ liesse sich ohne weiteres einvernehmlich realisieren, soweit sie den festgelegten und bewilligten Containerplatz nicht tangieren würde. Eine sachgemässe Entsorgung gemäss Reglement und Gestaltungsplan sei auf einem kleineren Platz nicht möglich. Sie sei berechtigt und habe ein Interesse an der Nutzung des nicht übermässig dimensionierten Containerplatzes (zusammengefasst KG-act. 6).

c) Die Parteien liessen sich nach dem einfachen Schriftenwechsel im Berufungsverfahren nicht mehr vernehmen.

2. Der Einzelrichter ging im Wesentlichen davon aus, dass nach der Baubewilligung, der geplante Containerabstellplatz mit der Bau- und Raumplanungsgesetzgebung übereinstimme, für weitergehende zivilrechtliche Fragen die Parteien jedoch auf den Zivilweg verwiesen worden seien, so dass er die zivilrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens zu beurteilen habe (angef. Urteil E. 2.1). Unbestritten sind im Berufungsverfahren seine Feststellungen, dass das Bauvorhaben durch die Dienstbarkeit abgedeckt sei (ebd. E. 2.3 in fine). Ferner befand der Einzelrichter den öffentlich-rechtlich bewilligten Containerplatz für nicht unnütz respektive das Beharren der Klägerin auf dessen Umsetzung nicht als rechtsmissbräuchlich. Das Projekt sei nicht übermässig bzw. liege im erheblichen Interesse der Klägerin, das die Interessen der Beklagten an kleineren Dimensionen überwiegen würde. Daher sei nicht ersichtlich, dass es zivilrechtlich nicht umgesetzt werden könne (ebd. E. 2.5).

a) Der fragliche Grundbucheintrag vom 7. Dezember 2004 lautet „Mitbenützungsrecht am Containerabstellplatz“ (KB 5 f.; angef. Urteil E. 2.2). Einerseits stellt der Einzelrichter fest, dass aufgrund des Begründungstexts neben dem Mitbenützungsrecht auch der grundsätzliche Standort des Containerabstellplatzes gemäss Plan geregelt sei (ebd. E. 2.3, vgl. auch KB 7). Andererseits erwägt er, dass die konkrete Dienstbarkeitsfläche bzw. Dimension und somit auch die Anzahl der Container für den zu beurteilenden Containerabstellplatz weder im Grundbuch noch im Begründungstext bestimmt seien (ebd. E. 2.5). Beides und mithin der Eintrag sowie der Erwerbsgrund sind grundsätzlich in ihrer Unbestimmtheit hinsichtlich der Dimensionen des Abstellplatzes unbestritten. Die Berufungsführerin verdeutlicht lediglich, die grobe Positionierung des Standortes lege nicht die genaue Grösse des Containerplatzes dar (KG-act. 1 Rz 10.1).

b) Sind die Dimensionen des Containerabstellplatzes unbestimmt, kann sich der Inhalt des Mitbenützungsrechts aus der Art ergeben, wie es während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; vgl. angef. Urteil E. 2.2 m.H. auf die ständige Rechtsprechung etwa auch BGE 137 III 145 E. 3.1 m.H.). Die Mitbenützungsberechtigte darf nur im Rahmen von Art. 738 ZGB alles vornehmen, was zur Erhaltung und Ausübung ihrer Dienstbarkeit notwendig ist (Kalt/Schmid-Tschirren, KUKO, 3. A. 2026, Art. 737 ZGB N 2). Sie darf sämtliche Massnahmen treffen, ohne die die Dienstbarkeitsausübung nicht möglich wäre und die, falls sie im Dienstbarkeitsvertrag nicht erwähnt werden, stillschweigend als erlaubt gelten. Die Notwendigkeit der Massnahmen richten sich nach dem Zweck der entsprechenden Dienstbarkeit (ebd. N 6) zum Zeitpunkt ihrer Errichtung (Hürli-mann-Kaup, Recht suchen, Liber comitum für Jörg Schmid, S. 153 f. m.H.). Die Dienstbarkeit wird nach Art. 737 Abs. 2 ZGB in möglichst schonender Weise ausgeübt, wenn die Einschränkungen für den Eigentümer des belasteten Grundstücks auf ein Minimum herabgesetzt werden. Kann die Dienstbar-

keit somit auf mehrere Arten ausgeübt werden, so hat der Berechtigte diejenige zu wählen, die für den Belasteten am wenigsten schädlich ist (Kalt/Schmid-Tschirren, ebd. N 8 m.H.; Göksu, CHK, 4. A. 2023, Art. 737 ZGB N 4 m.H.). Abgesehen davon ist jede Dienstbarkeit grundsätzlich restriktiv bzw. verhältnismässig auszulegen, darf sie die Rechte des Eigentümers des dienenden Grundstücks doch nur soweit einschränken, als es für die normale Ausübung notwendig erscheint (Kalt/Schmid-Tschirren, a.a.O., Art. 738 ZGB N 2 m.H.; Petitpierre, BSK, 7. A. 2023, Art. 738 ZGB N 11 m.H.).

aa) Über die Notwendigkeit der Erstellung eines Containerabstellplatzes sind sich die Parteien einig, weshalb offenzulassen ist, inwiefern die Dienstbarkeit der Klägerin eine Bauberechtigung einräumt (vgl. noch unten lit. c), wie der Einzelrichter erwägt (angef. Urteil E. 2.3 letzter Absatz). Sie streiten hier nicht über die Notwendigkeit, sondern um die Verhältnismässigkeit des öffentlich-rechtlich der Klägerin bewilligten Projekts, nämlich über den genauen Standort und die Grösse der Dienstbarkeitsanlage.

bb) Der Einzelrichter prüfte den Inhalt des Mitbenützungsrechts nicht nach der bisherigen (Nicht-)Ausübung und liess insbesondere auch die Frage offen, ob öffentlich-rechtlich ein kleinerer Containerplatz als derjenige nach dem eingeklagten bewilligten Bauvorhaben der Klägerin zulässig wäre bzw. zivilrechtlich gewendet, ob nur das bewilligte und kein anderes Projekt das dienstbarkeitsrechtliche Mitbenützungsrecht der klägerischen Grundstücke erfüllen könnte. Mit anderen Worten beurteilte er nicht, ob die Klägerin die von ihr geplante Umsetzung unabhängig von der Zustimmung der Beklagten, die einen weniger gross dimensionierten Containerplatz wünscht und für baubewilligungsfähig hält, durchsetzen kann. Die Beklagte machte nämlich schon erstinstanzlich geltend, ihre Zustimmung nicht erteilt zu haben, weil das öffentliche Recht keinen Abstellplatz im bewilligten Ausmass notwendig vorschreibe,

vielmehr habe einfach die Klägerin keinen kleineren Platz gewollt (etwa Vi-act. 10 insbes. Rz 3-8; Vi-act. 25 Rz 8).

cc) Der Einzelrichter hiess die Klage im Ergebnis aufgrund der Schlussfolgerung gut, die Gemeinde bzw. der Regierungsrat habe spätestens mit der Baubewilligung eine Grösse des Containerabstellplatzes vorgegeben (angef. Urteil E. 2.5). Dem opponiert die Beklagte im Berufungsverfahren aus guten Gründen (KG-act. 1 Rz 10.3). Zum einen sieht weder das Gesetz noch die Rechtsprechung vor, dass sich der Inhalt einer Dienstbarkeit nach demjenigen einer öffentlich-rechtlichen Bewilligung richtet. Zum andern wurde die Behauptung der Berufungsführerin nicht widerlegt, die bisher offenbar längere Zeit ohne Containerabstellplatz unangefochten und in gutem Glauben ausgeübte Entsorgung sei durch die Behörden nicht beanstandet worden. Schliesslich massgeblich drittens behielt der Gemeinderat gemäss der nicht zu den Akten gereichten, indes im Regierungsratsbeschluss zitierten Baubewilligung das Einverständnis der Beklagten vor (KB 8 RRB Nr. 112/2023 vom 14. Februar 2023 lit. B). Der Regierungsrat befand lediglich, die zivilrechtliche Berechtigung der Klägerin auf Erstellung des Containerabstellplatzes sei nicht offenkundig zu verneinen (ebd. E. 5.3). Die Gemeinde habe das Baugesuch zu Recht nur unter öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten geprüft, die Berufungsgegnerin für weitergehende zivilrechtliche Fragen (wie beispielsweise den Umfang oder den genauen Standort der Containeranlage) auf den Zivilweg verwiesen und – was nicht zu beanstanden sei – die Baufreigabe vom Nachweis der zivilrechtlichen Bauberechtigung abhängig gemacht (ebd. E. 5.4). Es verhält sich mithin nicht so, dass die Vorgaben des öffentlichen Rechts die Umsetzung des bewilligten Bauvorhabens verlangen. Somit kann entgegen dem angefochtenen Urteil nicht davon ausgegangen werden, dass die Baubewilligung die Grösse der Dienstbarkeitsanlage vorgab. Dem Regierungsratsbeschluss ist auch nichts zu entnehmen, wonach der Gemeinderat einen Eignungsentscheid im Sinne des in der Replik geltend gemachten Art. 5

Abs. 3 des kommunalen Abfallreglements (Vi-act. 19 Rz 5) getroffen hätte. Da die konkrete Dienstbarkeitsfläche bzw. die Dimension und somit auch die Anzahl der Container für den zu beurteilenden Containerabstellplatz weder aus dem Grundbuch noch dem Begründungstext hervorgeht (vgl. oben lit. a), ist nicht ersichtlich, inwiefern die Berufungsführerin mit ihrer Verweigerung der Zustimmung zum bewilligten Bauvorhaben der Berufungsgegnerin deren Dienstbarkeitsrecht inhaltlich unzulässigerweise verengen würde.

c) Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist gemäss Klagebegehren nur die Erstellung und Mitbenützung eines Containerabstellplatzes laut Baubewilligung und nicht die Feststellung von Umfang und Inhalt des Mitbenützungsrechts. Da die Berufungsgegnerin ohne Vergleichsbereitschaft (Vi-act. 15) nicht verhandelbar einzig verlangt, die im Grundbuch dinglich gesicherte Dienstbarkeit zu vollziehen, wie diese in der Baubewilligung bewilligt und vom Regierungsrat geschützt wurde (KG-act. 6 Rz 7; schon Vi-act. 1 Rz 14), konnte sich die Berufungsführerin auf die Behauptung beschränken, das bewilligte Bauvorhaben sei zur Erfüllung der Dienstbarkeit nicht notwendig, zumal die Baubewilligungsbehörden nicht erwogen, das ihnen unterbreitete Bauvorhaben würde die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsvorgaben minimal erfüllen. Vielmehr erscheint das Vorgehen der Klägerin, zunächst ihr Projekt bewilligen zu lassen, um „alsdann“ um Zustimmung der Beklagten zu ersuchen (Vi-act. 1 Rz 8), ungeeignet bzw. inadäquat, zumal die Klägerin unbestritten lässt, dass sie eine Verkleinerung des Projektes ablehnte und Fragen nach dem Unterhalt nicht beantworten wollte, sondern darauf beharrte, dass die Baubewilligung als Vorgabe der Gemeinde umzusetzen sei (vgl. Vi-act. 10 Rz 5 i.V.m. Vi-act. 19 Rz 20). Der Begründungstext (KB 7), wonach die Kosten für Erstellung, Unterhalt und allfälliger Erneuerung die Parteien im Verhältnis ihrer Interessen tragen, deckt kein derartig eigenmächtiges Vorgehen. Die Dienstbarkeit berechtigt die Klägerin nicht, sich öffentlich-rechtlich ein Vorhaben nach ihren Vorstellungen bewilligen zu lassen, um dieses danach zivil-

rechtlich durchzusetzen. Dass ein kleiner dimensionierter, das Mitbenützungsrecht gewährleistender Containerabstellplatz nicht bewilligungsfähig wäre, behauptete und bewies die Klägerin nicht und ergibt sich aufgrund des öffentlich-rechtlichen Verfahrens nicht.

3. Damit ist die Berufung gutzuheissen, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen. Ausgangsgemäss hat die Klägerin bei einem Streitwert von unter Fr. 30'000.00 (angef. Urteil E. 4.2) die Kosten beider Gerichtsinstanzen zu tragen und die Beklagte angemessen zu entschädigen (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO; §§ 2, 6, 8 und 11 GebTRA);-

erkannt:

1. Die Berufung wird gutgeheissen, das angefochtene Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen.
2. Die erstinstanzlichen Kosten von Fr. 2'500.00 werden der Klägerin auferlegt und aus dem geleisteten Vorschuss gedeckt. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 3'000.00 werden der Klägerin auferlegt. Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.00 wird der Beklagten aus der Kantonsgerichtskasse zurückerstattet.
3. Die Klägerin wird verpflichtet, die Beklagte je pauschal (inkl. Auslagen und MWST) erstinstanzlich mit Fr. 3'000.00 und zweitinstanzlich mit Fr. 1'200.00 zu entschädigen.

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach Art. 113 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Verfassungsbeschwerde beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; vorbehalten bleibt die Geltendmachung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung mit Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 72 ff. BGG, die in der gleichen Rechtsschrift bzw. bei alleiniger Einlegung innert derselben Frist einzureichen ist. Die Beschwerdeschrift muss Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert liegt unter Fr. 30'000.00.
5. Zufertigung an die Parteivertreter (je 2/R) und die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R mit den Akten) und die Kantonsgerichtskasse (1/ü im Dispositiv).

Namens der 1. Zivilkammer

Der Kantonsgerichtsvizepräsident

Der Gerichtsschreiber

Versand

5. Mai 2026 amu