

Urteil vom 20. Oktober 2009

ZK 2009 21

Mitwirkend

Kantonsgerichtsvizepräsidentin Dr. Alice Reichmuth Pfammatter,
Kantonsrichter Erich Gmür, Pius Betschart,
Walter Christen und Hannelore Räber,
Gerichtsschreiber lic.iur. Claude Brüesch,
a.o. Gerichtsschreiber MLaw Christian Rebell.

In Sachen

1. A. _____,

2. B. _____,

Beklagte und Appellanten,

beide vertreten durch Rechtsanwältin C. _____,

gegen

D. _____,

Kläger und Appellat,

vertreten durch Rechtsanwalt E. _____,

betreffend

privatrechtliche Baueinsprache, Servitut und Nachbarrecht
(Berufung gegen das Urteil des Einzelrichters des Bezirks Einsiedeln vom
16. Februar 2009, F 014/08);-

hat die Zivilkammer,

nachdem sich ergeben:

A. Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks GB Nr. ww, KTN xx, Grundbuch Einsiedeln. Hang abwärts, in östlicher Richtung grenzt an dieses Grundstück das Grundstück GB Nr. vv, KTN yy, das im je hälftigen Eigentum der Beklagten steht. Beide Grundstücke befinden sich im „F. _____“, einem ruhigen Wohnquartier, das sich durch eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern und grossen Gartenanteilen auszeichnet, an einem gegen Osten zum Sihlsee abfallenden Hang.

Das „F. _____“ war im Jahre 1959 noch eine grosse unbebaute Wiese, die Stammparzelle GB Nr. uu. Der damalige Eigentümer G. _____ parzellerte am 10. November 1959 ab dieser Stammparzelle die GB Nr. tt ab (KB 7, S. 206 f.), die heutige Strassenparzelle KTN zz, und schaffte damit die Voraussetzung, um das Gebiet in Bauparzellen aufzuteilen und zu bebauen. In der Folge wurden unter anderem die Grundstücke der Parteien, KTN yy und KTN xx, von der GB Nr. tt (Strassenparzelle) abparzelliert.

Gleichzeitig mit der Abparzellierung der GB Nr. tt wurden zu Gunsten und zu Lasten der GB Nrn. uu und tt identische Eigentümerdienstbarkeiten begründet mit folgendem Wortlaut (KB 7, S. 208 Ziff. 7):

„7. Die bergseitigen Fassaden neuer Häuser dürfen nur ein Vollgeschoss aufweisen zu Lasten und zu Gunsten von Nr. tt, zu Gunsten und zu Lasten von Nr. uu, was im Grundbuch einzutragen ist.“

Die identische Dienstbarkeit ist heute als Last und Recht auf allen Grundstücken im „F. _____“, also auch auf dem Grundstück des Klägers (KTN xx) und der Beklagten (KTN yy), eingetragen, wobei das Kennwort „Baubeschränkung“ hinzugefügt wurde (vgl. KB 8).

B. Im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. hh vom _____ wurde folgendes Bauvorhaben der Beklagten publiziert (KB 3):

Bauherrschaft: A+B. _____; Projekt: H. _____ GmbH. Bauobjekt: Einfamilienhaus mit Tiefgarage (elf Abstellplätze) und Terrainveränderungen, Im F. _____ ii, KTN yy, Koordinaten jj.

C. Gegen dieses Bauvorhaben erhob der Kläger am 21. Februar 2008 vor dem Einzelrichter des Bezirks Einsiedeln privatrechtliche Baueinsprache mit den Rechtsbegehren, den Beklagten sei richterlich zu verbieten, das geplante Obergeschoss auf dem Grundstück KTN yy, Grundbuch Einsiedeln, zu errichten, und in das Grundstück KTN xx, Grundbuch Einsiedeln, einzugreifen, insbesondere dort Vernagelungen oder Erdanker und dergleichen einzubringen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen solidarisch zu Lasten der Beklagten.

Mit Klageantwort vom 3. März 2008 (Eingang: 6. März 2008) beantragten die Beklagten Abweisung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers.

Zu Beginn der vorinstanzlichen Verhandlung vom 21. Mai 2008 stellte der Kläger das Rechtsbegehren, der Einzelrichter I. _____ habe im vorliegenden Verfahren in den Ausstand zu treten. Mit Beschluss vom 1. September 2008 wies das Kantonsgericht das klägerische Ausstandsbegehren ab.

Nachdem die Parteien mit Replik vom 5. November 2008 und Duplik vom 15. Januar 2009 an ihren Rechtsbegehren festgehalten hatten, erkannte der Einzelrichter mit Urteil vom 16. Februar 2009 was folgt:

1. In Gutheissung der Klage wird den Beklagten die Realisierung des geplanten Obergeschosses bzw. Dachgeschosses auf KTN yy Grundbuch Einsiedeln untersagt.
2. In Gutheissung der Klage wird den Beklagten untersagt, das klägerische Grundstück KTN xx Grundbuch Einsiedeln im Zuge der Realisierung ihres auf KTN aa Grundbuch Einsiedeln geplanten Bauvorhabens für Vernagelungen oder Erdanker oder sonst wie in Anspruch zu nehmen.
3. Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 3'600.00 festgesetzt und den Beklagten überbunden, wobei sei solidarisch haften. (...).

4. Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, den Kläger ausserrechtlich mit Fr. 9'000.00 inkl. MWST zu entschädigen.

D. Gegen dieses Urteil erklärten die Beklagten mit Eingabe vom 9. März 2009 rechtzeitig Berufung mit den Rechtsbegehren, es sei in Aufhebung des Urteils des Einzelrichters des Bezirks Einsiedeln vom 16. Februar 2009 die Klage abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen vor erster und zweiter Instanz zu Lasten des Klägers (act. 2).

Mit Berufungsbegründung vom 1. Mai 2009 beantragen die Beklagten, es sei ihnen in Aufhebung des Urteils des Einzelrichters des Bezirks Einsiedeln vom 16. Februar 2009 die Baubewilligung zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers (act. 5).

Die Berufungsantwort datiert vom 14. Juli 2009; der Kläger trägt auf Abweisung der Berufung an, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 20. Oktober 2009 halten die Parteien an ihren Rechtsbegehren fest;-

in Erwägung:

1. Der Vorderrichter untersagt die Realisierung des von den Beklagten geplanten Ober- bzw. Dachgeschosses im Wesentlichen mit der Begründung, vorliegend sei nicht lediglich ein Dachgeschoss mit Kniestöcken von z.B. 60 cm geplant, sondern vielmehr weise das geplante Dachgeschoss bergseitig ein weiteres Vollgeschoss mit einer Seitenwandhöhe von praktisch einer üblichen Raumhöhe auf. Aus den rudimentären Plänen – Grundrisse EG und DG, die in der Fläche nicht voneinander abweichen würden – ergebe sich, dass im Nordwestbereich des geplanten Gebäudes hart an der Fassadenwand z.B. WC und Bad eingezeichnet seien. Daraus sei zu schliessen, dass der Raum so hoch sei, dass man noch stehen könne. Die Bergseite weise daher nebst dem Erd-

geschoss als Vollgeschoss noch ein weiteres Vollgeschoss auf. Überdies widerspreche die geplante beklagtische Baute mit zwei gekreuzten Giebeldächern dem Chaletstil des „F. _____“-Gebietes (angef. Urteil, E. 4 S. 6).

2. Die Beklagten bringen im Wesentlichen vor, gemäss Art. 738 ZGB richte sich die Auslegung von Dienstbarkeiten nach dem Eintrag im Grundbuch, und zwar nach jenem beim belasteten Grundstück. Sei dieser nicht eindeutig, könne sich der Inhalt aus dem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten ausgeübt worden sei. Es gebe in casu keinen das Servitut begründenden Vertrag, der ausgelegt werden könnte. Denn die Dienstbarkeit beruhe auf einer Eigentümerdienstbarkeit, die am 10. November 1959 in das Grundbuch eingetragen worden sei. Sie habe folgenden Wortlaut: „Die bergseitigen Fassaden neuer Häuser dürfen nur ein Vollgeschoss aufweisen“. Im Grundbuch werde nicht festgehalten, dass wegen der steilen Hanglage nur ein volles Geschoss zulässig sei und Dachgeschosse keine Kniestöcke aufweisen dürften. Es bestehe keine Pflicht, chaletartige Häuser zu erstellen. Der Dienstbarkeit fehlten Ausführungen zum Dachgeschoss und zu dessen Gestaltung. Der im Grundbuch vermerkte Begründungsakt der Dienstbarkeit sei daher für die Auslegung nicht schlüssig, nicht eindeutig. Irrelevant seien die Kubatur des Dachgeschosses sowie der Umstand, dass in der kubischen Berechnung einmalig und irrtümlich das Dachgeschoss als Obergeschoss bezeichnet worden sei. Massgebend sei vielmehr der Inhalt der Dienstbarkeit, wie ihn damals ein objektiver Dritter habe in guten Treuen verstehen dürfen. Ein Vollgeschoss liege lediglich dann vor, wenn das Geschoss in der Fassade sichtbar die gemäss Baunormen anerkannte minimale Höhe eines vollwertigen Geschosses aufweise. Als „Fassade“ sei die Hauptansichtsseite (Seitenansicht) eines Gebäudes zu verstehen, begrenzt nach unten durch das gewachsene Terrain und nach oben durch die Dachhaut. Das Dach sei nicht Fassadenbestandteil. Zur Auslegung dieser Begriffe sei auf die damalige Gesetzgebung abzustellen. Das Schwyzer Baugesetz habe diesbezüglich keine Bestimmung gekannt, das Einsiedler Baureglement habe noch nicht bestanden. Deshalb seien auf die Baunormen abzustellen, die dem damaligen Begründer G. _____ der Dienstbarkeit bekannt gewesen seien. Da G. _____ Baumeister sowie wohnhaft und beruflich in J. _____ ZH tätig gewesen sei,

seien ihm das damals gültige Baugesetz des Kantons Zürich aus dem Jahre 1893 und die Bauordnung der Gemeinde J. _____ aus dem Jahre 1930 vertraut gewesen. Gemäss der erwähnten Bauordnung seien auch Dachgeschosse erlaubt gewesen, wobei im 1. Dachgeschoss Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume zulässig gewesen seien (Art. 10 BauO J. _____ 1930). Die Mindesthöhe dieser Dachgeschosse sei durch das übergeordnete kantonale Baugesetz auf mindestens 2.4 bzw. 2.3 m vorgeschrieben gewesen (vgl. § 74 BauG ZH 1893). Das beklagte Bauvorhaben beinhalte in der bergseitigen Fassade ein Vollgeschoss und ein zulässiges Dachgeschoss, der Kniestock weise beidseitig eine Höhe von 1.7 m (lichte Höhe innen: 1.8 m) auf. Daher verfüge das projektierte Dachgeschoss nicht auf seiner gesamten Fläche über die für ein Vollgeschoss erforderliche Mindesthöhe von 2.4 bzw. 2.3 m, weshalb es bloss *ein* Vollgeschoss aufweise, zumal diesbezüglich das gewachsene Terrain massgebend sei. Somit werde die Dienstbarkeit durch das Bauprojekt des Beklagten nicht verletzt.

Bei der Auslegung der Dienstbarkeit sei überdies die Art und Weise entscheidend, wie die Dienstbarkeit seit der Begründung umgesetzt (Hinweis auf RK1 2008 48 E. 7a und b S. 7 f.) bzw. wie diese während längerer Zeit unangefochten ausgeübt worden sei (natürliche Publizität). Bereits die Häuser, die anfangs der 60er Jahre im „F. _____“-Quartier erstellt worden seien, so auch jenes des Klägers, würden Kniestöcke von mindestens 0,6 m aufweisen. Seit Anbeginn seien die grosszügig dimensionierten Dachgeschosse vom Errichter der Dienstbarkeit unwidersprochen geblieben, woraus zu schliessen sei, dass die Dachgeschosse von der Dienstbarkeit eben nicht umfasst würden und zulässig seien, soweit sie nicht Kniestöcke aufwiesen, welche die lichte Höhe von Vollgeschossen erreichten. In den letzten 25 bis 30 Jahren seien die Kniestöcke deutlich höher und die Dachgeschosse immer voluminöser erstellt worden, so dass die meisten Dachgeschosse voll nutzbar seien. Der Kläger habe diese Auslegung der Dienstbarkeit seit Erwerb seines Grundstücks stillschweigend akzeptiert und selbst in unmittelbarer Nachbarschaft keine Einsprache gegen Bauvorhaben eingereicht. Der Kläger verhalte sich rechtsmissbräuchlich, wenn er nach Jahrzehnte langem Dulden ausgerechnet beim Bauvorhaben der Be-

klagten eine extensive, mit dem Wortlaut der Dienstbarkeit nicht vereinbare Auslegung durchsetzen wolle.

3. Der Kläger wendet ein, es sei strittig, ob die natürliche Publizität, d.h. der tatsächliche, nach aussen sichtbare, physische Zustand der Liegenschaft, bei der Auslegung des Grundbucheintrags nach Art. 738 Abs. 1 ZGB berücksichtigt werden könne. Das absolute Eintragungsprinzip beim rechtsgeschäftlichen Erwerb von Dienstbarkeiten spreche gegen die Berücksichtigung der natürlichen Publizität. Unabhängig davon würden die Beklagten verkennen, dass eine jede Dienstbarkeit ihre eigene, von den anderen Dienstbarkeiten unabhängige rechtliche Existenz habe. Deshalb könnte hinsichtlich der natürlichen Publizität nur der durch die Dienstbarkeit miteinander verbundenen Grundstücke bestehende Zustand massgebend sein: Also das klägerische Grundstück KTN xx (Chalet mit nur je einem Voll- und Dachgeschoss), das nicht überbaute beklagtische Grundstück KTN yy sowie die ebenfalls nicht überbaute F._____strasse KTN zz. Dagegen sei der bauliche Zustand der übrigen Parzellen im „F._____“-Gebiet irrelevant. Darüber hinaus könnten wegen des beschränkten Novenrechts die Beklagten mit ihren Vorbringen, wonach die Baubeschränkung für alle im Perimeter liegenden Grundstücke gelten würde, gar nicht gehört werden. Die Beklagten könnten aus dem Beschluss des Kantonsgerichts vom 1. September 2008 (RK1 2008 48) nichts zu ihren Gunsten ableiten. Falls unzulässigerweise auf die Art der Ausübung im ganzen Quartier abgestellt würde, habe der Kläger in der vorinstanzlichen Replik vom 5. November 2008 (S. 9 ff.) dargelegt, dass bloss jene Häuser berücksichtigt werden könnten, die zeitnah zur Dienstbarkeitsbegründung errichtet worden seien und dass diese lediglich ein Vollgeschoss sowie keine oder nur geringfügige, unter 57 cm hohe Kniewände aufweisen würden.

Die strittige Dienstbarkeit solle die Eigenheit des Quartiers, das einheitliche Quartiererscheinungsbild (eingeschossige, flache Bauweise, Chalet- und Ferienhausstil) sowie die Aussicht, Belichtung und Besonnung der Grundstücke schützen. Bereits bei technischer Betrachtung liege über dem Vollgeschoss des beklagtischen Bauprojekts ein weiteres Vollgeschoss bzw. nicht bloss ein Dachgeschoss. Auch optisch trete das Obergeschoss als horizontaler Gebäu-

deabschnitt markant in Erscheinung. Die Beklagten selbst hätten im Baugesuch das strittige Geschoss als Obergeschoss bezeichnet.

Zur Auslegung der strittigen Dienstbarkeit aus dem Jahre 1959 könnten die heutigen Baunormen nicht herangezogen werden. Zwar dürfte auf das örtliche Baureglement im Zeitpunkt der Dienstbarkeitserrichtung abgestellt werden. Indessen sei unzulässig, die Bauordnung der Gemeinde J. _____ aus dem Jahre 1930 oder das Baugesetz des Kantons Zürich aus dem Jahre 1893 beizuziehen, da nicht die subjektiven Vorstellungen des Gründers G. _____ massgebend seien, die den späteren Käufern der Grundstücke nicht bekannt sein könnten. Der Kläger bestreite daher, dass Kniestöcke bis 2.40 m zulässig seien, dass solche Kniestockhöhen in den letzten Jahren üblich gewesen seien und er gegen andere Bauten in seiner Nachbarschaft keine Einsprache erhoben habe, was im Übrigen ein unzulässiges Novum darstelle. Ferner gereiche den Beklagten nicht zum Vorteil, wenn der Kläger gegen weiter entfernte Grundstücke die Einhaltung der Dienstbarkeit nicht durchsetze, weil ihn der Bau nicht störe. Da das beklagte Bauprojekt im Obergeschoss Seitenwandhöhen von bis zu 2.50 m vorsehe, könne offen bleiben, ob Kniestöcke bis 0.60 m noch zulässig seien oder nicht, wie dies der Einzelrichter im Jahre 1981 entschieden habe. Das klägerische Haus verfüge über keine Kniestöcke.

4. Der Vorderrichter führt hinsichtlich des projektierten beklagten Dachgeschosses aus, dessen bergseitige Höhe (in den Plänen sei dies die Westfassade, die aber nordwestlich ausgerichtet sei) könne nicht genau beziffert werden. Doch sei aus den Plänen zu schliessen, der Raum sei so hoch, dass man noch stehen könne (angef. Urteil, E. 4 S. 6).

Die Beklagten anerkennen im Dachgeschoss bergseitig auf beiden Seiten Kniestöcke in der Höhe von ca. 1.80 m, wobei für die Beurteilung der Geschossigkeit vom gewachsenen Terrain auszugehen sei (act. 5, S. 2 f. Ziff. 1.1 und S. 9 f. Ziff. 2.8 und 2.9).

Zwar wäre nach Auffassung des baukundigen Kantonsgerichts insbesondere bei der Beurteilung, ob ein Geschoss noch als Untergeschoss oder bereits als

1. Vollgeschoss gilt, vom gewachsenen Terrain auszugehen. Dieses würde vorliegend bei den relevanten Nord- und Westfassaden durchschnittlich ca. 0.50 m höher liegen als das gestaltete Terrain (vgl. Baugesuchspläne, BB 7 bzw. BB II/1). Das gewachsene Terrain ist indessen nicht massgebend, wenn wie in casu darüber zu befinden ist, ob ein Geschoss noch als Dachgeschoss oder schon als Vollgeschoss zu qualifizieren ist. Diesfalls ist allein die projektierte Ausgestaltung des obersten Geschosses entscheidend.

Da die Beklagten im Dachgeschoss bergseitig auf beiden Seiten Kniestöcke in der Höhe von ca. 1.80 m anerkennen und ein Geschoss mit solchen Mindest-Kniestockhöhen nicht mehr als Dachgeschoss, sondern bereits als Vollgeschoss zu qualifizieren ist (vgl. E. 5d hinten), kann offen bleiben, wie es sich um die bergseitige Kniestockhöhe im obersten Geschoss des beklaglichen Bauprojekts genau verhält bzw. ob diese Kniestöcke wie viel höher sind als 1.80 m.

5. a) Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor: Massgebend ist der Grundbucheintrag, soweit sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben (Abs. 1). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Abs. 2) (BGE 131 III 345 E. 1.1 S. 347).

Der Dienstbarkeitsvertrag wird in gleicher Weise wie sonstige Willenserklärungen ausgelegt. Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR bestimmt sich der Inhalt des Vertrags nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien. Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung Vorrang. Diese allgemeinen Auslegungsgrundsätze gelten vorbehaltlos unter den ursprünglichen Vertragsparteien, im Verhältnis zu Dritten dagegen nur mit einer Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergibt, zu dem – wie gesagt – auch der

Dienstbarkeitsvertrag gehört. Bei dessen Auslegung können gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und 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 bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind. Im dargestellten Umfang wird der Vorrang der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung eingeschränkt (BGE 130 III 554 E. 3.1 S. 557). Die in der Dienstbarkeit zum Ausdruck gelangenden Willenserklärungen der Parteien sind vielmehr in dem Sinne massgebend, in dem sie von einem aufmerksamen, sachlich denkenden Menschen nach Treu und Glauben verstanden werden (BGE 108 II 542 E. 2 S. 546; Liver, Zürcher Kommentar, 1980, N 94 zu Art. 738 ZGB). Die Auslegung beruht somit auf der Feststellung des Sinnes, der mit den verwendeten Ausdrucksweisen im Sprachgebrauch der Zeit in den beteiligten Kreisen gewöhnlich verbunden wurde (Liver, a.a.O., N 103 zu Art. 738 ZGB). Liver verweist in diesem Zusammenhang auf die Bedeutung des Wortsinns nach dem lokalen Sprachgebrauch zur Zeit der Dienstbarkeitserrichtung (Liver, a.a.O., N 105 ff. zu Art. 738 ZGB).

Häufige Erscheinungen sind die Gegenseitigkeit der Belastung und Berechtigung sowie die Belastung eines Grundstücks zu Gunsten mehrerer anderer Grundstücke und die Belastung mehrerer Grundstücke zu Gunsten eines einzigen anderen Grundstücks mit inhaltlich identischen Dienstbarkeiten. Die gegenseitigen Grunddienstbarkeiten dienen namentlich der Sicherung einer einheitlichen Überbauung eines parzellierten Grundstückskomplexes (Villenbauservitut) (Liver, a.a.O., N 54 zu Art. 730 ZGB). Die mehrfache Belastung kommt sehr häufig vor (Durchleitungs-, Wege-, AussichtsDienstbarkeit), ebenso die mehrfache Berechtigung (Quellenrechte, Bewässerungsrecht, Weide- und Holzbezugsrechte am gleichen Grundstück zu Gunsten mehrerer Grundstücke). Es liegen so viele Dienstbarkeiten wie belastete oder berechnigte Grundstücke vor. Eine jede von ihnen hat ihre eigene, von den anderen unabhängige rechtliche Existenz, doch kann der Untergang der Dienstbarkeit an einem der belasteten

Grundstück die Ausübung zu Lasten der übrigen unmöglich machen (Liver, a.a.O., N 56 zu Art. 730 ZGB).

Die Vermutung ist begründet, dass die Dienstbarkeit den Inhalt und Umfang habe, in welchem sie während längerer Zeit ausgeübt worden ist. Hätte diese Art der Ausübung dem Dienstbarkeitsvertrag nicht entsprochen, wäre sie vermutlich nicht unangefochten geblieben (Liver, a.a.O., N 115 zu Art. 738 ZGB).

b) aa) Im Grundbuch war insbesondere auf dem klägerischen Grundstück GB Nr. ww, KTN xx, Grundbuch Einsiedeln, als Recht folgende Dienstbarkeit eingetragen: „Die bergseitigen Fassaden neuer Häuser dürfen nur ein Vollgeschoss aufweisen, z.L. Nr. tt, 10.11.1959“. Nach Bereinigung lautete die Dienstbarkeit: Baubeschränkung z.G. und z.L. GB Nr. ..., yy (= Grundstück der Beklagten), ..., 10.11.1959“ (KB 8, S. 1).

Der diesen Einträgen zugrunde liegende Dienstbarkeitsbegründungsakt vom 10. November 1959 lautete (KB 7, S. 208 Ziff. 7): „Die bergseitigen Fassaden neuer Häuser dürfen nur ein Vollgeschoss aufweisen zu Lasten und zu Gunsten von Nr. tt, zu Gunsten und zu Lasten von Nr. uu, was im Grundbuch einzutragen ist“.

bb) Eine Fassade wird nach damaligem und vorliegend massgebenden Verständnis definiert als Vorderseite, Aussenseite eines Gebäudes (Brockhaus Enzyklopädie, Sechster Band F-GEB, 1968, S. 85) bzw. als sichtbare Gebäudehülle oder Aussenhaut (www.hausnet.ch, Wissen rund um die Gebäudehülle, S. 1). Mit „bergseitigen Fassaden neuer Häuser“ sind somit gemeint die sichtbaren Gebäudehüllen, die zur Bergseite gerichtet sind. Als Dachgeschoss gilt der über der obersten Vollgeschossdecke liegende Teil eines Hauses (Brockhaus Enzyklopädie, Viertes Band CHOD-DOL, 1968, S. 244).

cc) Aus dem Wortlaut der Dienstbarkeit, wonach die bergseitigen Fassaden neuer Häuser nur ein Vollgeschoss aufweisen dürfen, muss geschlossen werden, dass damit eine Baubeschränkung beabsichtigt war; ein anderes Motiv ist nicht ersichtlich. Der Dienstbarkeitsbegründer verfolgte das Ziel, die Aussicht

(auf den Sihlsee), Belichtung und Besonnung der Grundstücke entsprechend zu schützen und dem Quartier mehr oder weniger ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Zu prüfen ist nachfolgend, ob aus den übereinstimmenden Einträgen im Grundbuch und im Dienstbarkeitsbegründungsakt der Umfang der Dienstbarkeit ermittelt werden kann.

c) aa) Der tatsächliche Wille des Dienstbarkeitsbegründers G._____ im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit vom 10. November 1959 lässt sich nicht mehr feststellen. Der Wortlaut der strittigen Dienstbarkeit ist daher nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen.

bb) Keine der Streitparteien war bei der Errichtung der Dienstbarkeit beteiligt. Nicht berücksichtigt werden können deshalb die individuellen, persönlichen Umstände und Motive, die für die Willensbildung von G._____ bestimmend waren, aus der Dienstbarkeitsbegründung vom 10. November 1959 selber aber nicht hervorgehen und für die unbeteiligten Streitparteien auch nicht erkennbar sind. Daher ist die Bauordnung der Gemeinde J._____ ZH aus dem Jahre 1930 ebenso wenig relevant wie das Zürcher Baugesetz aus dem Jahre 1893. Den späteren Käufern der Grundstücke darf diese ausserkantonale Gesetzgebung nicht entgegengehalten werden. Es geht nicht an, von den Grundstückserwerbern zu verlangen, Nachforschungen über die Wohn- und Arbeitsorte von G._____ vorzunehmen und die erwähnte ausserkantonale Gesetzgebung zu studieren. Darüber hinaus ist nicht bewiesen, dass G._____ überhaupt in J._____ arbeitstätig war und ihm die Bauordnung der Gemeinde J._____ sowie das Baugesetz des Kantons Zürich bekannt waren.

cc) Da die Verhältnisse im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbegründung vom 10. November 1959 massgebend sind, kann ebenso wenig auf die heutige aktuelle Gesetzgebung abgestellt werden. Das Vorbringen der Beklagten ist daher irrelevant, wonach gemäss SIA-Norm 400 Geschosse mit einer lichten Höhe von 2.40 m als Vollgeschosse gelten würden (act. 5, S. 7 Ziff. 2.5).

Im Jahre 1959 haben für den Kanton Schwyz bzw. die Gemeinde Einsiedeln noch keine baurechtlichen Bestimmungen bestanden, die für die Auslegung der

vorliegend umstrittenen Dienstbarkeit herangezogen werden könnten. Es ist deshalb nach dem Gesagten schwierig zu beurteilen, unter welchen Bedingungen im alltäglichen Sprachgebrauch im Jahre 1959 in Einsiedeln ein Geschoss als Dachgeschoss bzw. noch nicht als Vollgeschoss gegolten hat. Wahrscheinlich erscheint, dass diese Frage früher – wie heute – im Besonderen von der maximal zulässigen Höhe der Kniestöcke im obersten Geschoss abhängig gewesen sein dürfte. Bis zu welcher Kniestockhöhe nach dem damals geltenden Sprachgebrauch das oberste Geschoss noch als Dachgeschoss bzw. nicht als Vollgeschoss gegolten hat, kann heute indessen nicht mehr festgestellt werden. Zwar ist eher davon auszugehen, dass das oberste Geschoss des beklagten Bauprojekts, das bergseitig über eine Kniestockhöhe von mindestens 1.80 m verfügt (vgl. E. 4 vorne), damals nicht mehr als Dachgeschoss, sondern als Vollgeschoss aufgefasst worden wäre. Mit der erforderlichen Sicherheit kann diese Frage aber nicht beantwortet werden. Es kann nicht schlüssig festgestellt werden, wie ein objektiver Dritter im November 1959 im Bezirk Einsiedeln den Wortlaut des Grundbucheintrags oder des Dienstbarkeitsbegründungsaktes von G. _____ in guten Treuen verstehen bzw. ob ein Geschoss mit Kniestöcken von mindestens 1.80 m als Vollgeschoss bzw. nicht mehr als Dachgeschoss auffassen durfte. Nachfolgend muss deshalb die strittige Dienstbarkeit nach der Art und Weise ausgelegt werden, wie sie seit der Begründung 1959 umgesetzt wurde.

Unbedeutend ist der Umstand, dass die Beklagten in ihrer Beilage zum Baugesuch, das oberste Geschoss nicht als Dachgeschoss, sondern als Obergeschoss bezeichneten (KB 11, S. 1), zumal in der kubischen Berechnung stets von Dachgeschoss die Rede ist (KB 5).

d) aa) Zwar hat jede Dienstbarkeit ihre eigene, von den anderen Dienstbarkeiten unabhängige Existenz. Das bedeutet indessen nicht, dass für die Auslegung der strittigen Dienstbarkeit bloss die Grundstücke der Parteien sowie die F. _____ strasse KTN zz massgebend sind. Denn vorliegend sind heute ca. 25 bebaute Grundstücke des „F. _____“-Gebietes mit der strittigen Dienstbarkeit belastet und begünstigt. Daher muss bei der Auslegung der Dienstbarkeit grundsätzlich das gesamte „F. _____“-Gebiet einbezogen werden. In-

dessen sind die Grundstücke, auf welchen zeitnah zur Dienstbarkeitsbegründung im Jahre 1959 Häuser errichtet worden sind, stärker zu gewichten, als Grundstücke, die später bebaut worden sind. Im Weiteren ist auf den durchschnittlichen Ausbau der Häuser abzustellen, also insbesondere nicht auf einzelne Häuser, die über besonders hohe Kniestöcke oder sogar über zwei Vollgeschosse verfügen, da solche Ausnahmen auch auf Spezialvereinbarungen der betroffenen Parteien beruhen könnten, in welchen – zum Beispiel gegen eine geldwerte Abgeltung – auf die Einhaltung der Dienstbarkeit verzichtet wurde (vgl. E. 5d/bb nachfolgend).

bb) Die Parteien waren sich bereits im vorinstanzlichen Verfahren uneinig über die Höhe der Kniestöcke in jenen Bauten, die auf den mit der strittigen Dienstbarkeit belasteten und berechtigten Grundstücken im „F. _____“-Gebiet erstellt worden sind:

Das unbestritten im Jahre 1961 errichtete Haus des Klägers verfügt nach dessen Angaben über keine Kniestöcke. Die Beklagten behaupten Kniestockhöhen von ca. 0.60 m. Unbestritten ist, dass auf dem Grundstück KTN bb im Jahre 1963 eine Baute erstellt wurde, die bis zum Umbau im Jahre 2003 keine Kniestöcke hatte. Die Beklagten behaupten nach dem Umbau eine Kniestockhöhe von ca. 1.70 m. Die Parteien stimmen überein, dass das Haus auf dem Grundstück KTN cc im Jahre 1968 gebaut wurde und heute noch über eine Kniestockhöhe von ca. 0.60 m verfügt. Das im Jahre 1963 auf dem Grundstück KTN dd erstellte Haus soll nach den klägerischen Angaben keine Kniestöcke haben. Die Beklagten behaupten beträchtliche Kniestöcke. Die im gleichen Jahr auf dem Grundstück KTN ee errichtete Baute soll nach den Angaben des Klägers über keine Kniestöcke verfügen. Die Beklagten wenden ein, es würden sichtbare Kniestöcke vorliegen. Die zwei im Jahre 1961 erstellten Häuser auf den Grundstücken KTN ss und rr weisen gemäss den klägerischen Vorbringen keine Kniestöcke auf. Die Beklagten tragen vor, Kniestöcke seien vorhanden. Im Jahre 1963 wurde das Grundstück KTN ff bebaut. Der Kläger behauptet eine Kniestockhöhe von unter 0.50 m, die Beklagten eine solche von mindestens 1.00 m. Nach den Angaben des Klägers soll das im Jahre 1959 auf dem Grundstück KTN gg erstellte Haus keine Kniestöcke aufweisen. Die Beklagten halten

dafür, die Baute auf diesem Grundstück sei bergseits zweigeschossig mit einem Dachgeschoss und umfasse Kniestöcke von ca. 1.00 m bis 1.40 m. Bezüglich der in den Jahren 1964, 1961 bzw. 1984 auf den Grundstücken KTN qq, aa und pp errichteten Häuser behauptet der Kläger, es würden keine Kniestöcke vorliegen. Die Beklagten wenden ein, es seien jeweils Kniestöcke in der Höhe von mindestens 0.30 m vorhanden (Replik vom 5. November 2008, S. 9 f. Ziff. 1.15; Duplik vom 5. Januar 2009, S. 9 Ziff. 1.15).

In der Replik vom 5. November 2008 (S. 8 Ziff. 1.13) führte der Kläger weiter aus, für die Häuser der Liegenschaften „F. _____“ oo, nn und mm (= KTN II, kk und zzz) habe der Veräusserer G. _____ sen. grosszügigerweise Spezialbewilligungen erteilt. Die Beklagten trugen diesbezüglich im Wesentlichen vor, die Dachgeschosse dieser Häuser seien grosszügig dimensioniert und mit massiv höheren Kniestöcken erstellt worden. Diese Häuser seien ebenfalls dienstbarkeitskonform, was selbst der Kläger eingestehe. Für den Inhalt der Dienstbarkeit bleibe eine angebliche Grosszügigkeit G. _____s, der angeblich diese voluminösen Dachgeschosse „erlaubt“ haben soll, rechtlich unerheblich (Duplik vom 5. Januar 2009, S. 8 Ziff. 1.13). Die Bauten auf den Grundstücken KTN kk und II verfügten jeweils über zwei Vollgeschosse sowie über ein Dachgeschoss mit Kniestöcken von mindestens 0.60 bzw. 1.00 m. Die Häuser auf den Grundstücken KTN yyy und xxx würden Kniestöcke in der Höhe von 1.30 bzw. 1.40 m aufweisen (Duplik vom 5. Januar 2009, S. 9 Ziff. 1.15.13-1.15.16).

Nach dem Gesagten sollen selbst nach den Angaben der Beklagten, die vom Kläger bestritten werden, bloss insgesamt vier der 16 aufgezählten Häuser ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss mit Kniestöcken von mehr als 1.40 m Höhe oder zwei Vollgeschosse zuzüglich ein Dachgeschoss mit Kniestöcken aufweisen. Drei dieser vier Häuser beruhen – gemäss den klägerischen Vorbringen, die von den Beklagten grundsätzlich nicht bestritten werden – auf Spezialbewilligungen des Veräusserers G. _____ sen. Ferner betreffen die Bauten auf den Grundstücken KTN kk und II, die nach den beklagtischen Vorbringen zweigeschossig seien und zusätzlich über Dachgeschosse mit Kniestöcken verfügten, die hinterste (ganz im Westen), sehr hoch gelegene Baureihe des

„F._____“-Gebietes (Replik vom 5. November 2008, S. 8 Ziff. 1.13; Duplik vom 5. Januar 2009, S. 8 Ziff. 1.13; KB 6 und BB 4). Kommt hinzu, dass – nach den Vorbringen der Beklagten – sich die Feststellungen des Einzelrichters im Entscheid vom 22. Juni 1981, wonach auch in anderen Häusern des „F._____“-Gebietes im Dachgeschoss Kniestöcke von 0.60 m vorhanden seien, auf die bauliche Situation der damaligen Zeit beziehen würden. In den letzten 25 Jahren seien auch Häuser mit voluminöseren Dachgeschossen mit bis zu 1.80 m hohen Kniestöcken erstellt worden. Die Häuser, die anfangs der 60er Jahre erstellt worden seien, würden Kniestöcke von mindestens 0.60 m aufweisen (Duplik vom 5. Januar 2009, S. 6-8 Ziff. 1.10 und 1.13). Damit steht fest, dass die zeitlich zur Dienstbarkeitserrichtung im Jahre 1959 näheren Häuser – diese sind für die Auslegung der Dienstbarkeit im Besonderen massgebend – lediglich ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss mit nicht hohen Kniestöcken umfassen, es sei denn, sie betreffen die hinterste Baureihe des „F._____“-Gebietes. Darüber hinaus besteht das „F._____“-Gebiet nicht nur aus 16, sondern aus ca. 24 Häusern. Für einen Drittel aller Häuser behaupten daher selbst die Beklagten nicht, dass diese über Kniestöcke verfügen (vgl. KB 6; BB 4; Duplik vom 5. Januar 2009, S. 3 Ziff. 1.2.3 und S. 9).

cc) Vor diesem Hintergrund gelangt das Kantonsgericht zum Schluss, dass das beklagte Bauprojekt aufgrund der Art und Weise, wie die strittige Dienstbarkeit seit der Begründung 1959 im Grundsatz umgesetzt wurde, die von G._____ am 10. November 1959 begründete Dienstbarkeit verletzen würde. Besteht eine Baute neben einem Vollgeschoss aus einem Dachgeschoss mit bergseitigen Kniestöcken in der Höhe von ca. 1.80 m, wie dies im Bauprojekt der Beklagten vorgesehen ist, so lässt sich dies mit der erwähnten Dienstbarkeit nicht vereinbaren.

dd) Dieses Auslegungsergebnis beruht im Wesentlichen auf den Kniestockhöhenangaben der Beklagten, die vom Kläger teilweise bestritten werden. Der von den Beklagten beantragte Augenschein zur Prüfung, ob die Bauten im „F._____“-Gebiet ausnahmsweise tatsächlich über zwei Vollgeschosse und/oder Dachgeschosse mit Kniestockhöhen von über 1.40 m verfügen, braucht daher nicht abgenommen zu werden. Insoweit die Beklagten im Berufungsver-

fahren für ihre Behauptungen neue Beweismittel anrufen, können sie damit wegen des in diesem Verfahren nur beschränkt zulässigen Novenrechts (vgl. § 198 ZPO i.V.m. § 104 Ziff. 2-5 ZPO) nicht gehört werden, umso mehr sie ihre Novenberechtigung nicht darlegen (vgl. EGV SZ 1977, S. 63)

e) Die Einsprache des Klägers gegen das beklagte Bauprojekt kann nicht als rechtsmissbräuchlich bezeichnet werden. Zum einen befinden sich drei der vier Häuser, die gemäss den Beklagten über zwei Vollgeschosse und/oder Dachgeschosse mit Kniestockhöhen von über 1.40 m verfügen (KTN kk, ll und bb), westlich oder nördlich des klägerischen Grundstücks, und können dem Kläger keine Aussicht auf den östlich gelegenen Sihlsee entziehen. Das Grundstück KTN gg liegt südöstlich des klägerischen Grundstücks, ist also nicht unmittelbar vor dem Haus des Klägers gelegen und sollte dem Kläger die Aussicht nicht beeinträchtigen. Vom Kläger kann nur dann eine Einsprache gegen ein Bauprojekt erwartet werden, wenn ihn dieses in irgendeiner Art und Weise stört. Vorliegend ist dies insbesondere hinsichtlich der Bauten auf den erwähnten Grundstücken KTN kk, ll, bb und gg – im Gegensatz zum beklagten Bauprojekt – offenbar nicht der Fall. Zum anderen beruhen die Häuser auf den Grundstücken KTN zzz-ll auf Spezialbewilligungen von G. _____ sen. (vgl. E. 5d/bb vorne).

f) Die Berufung erweist sich in Bezug auf die Auslegung der Dienstbarkeit als unbegründet.

6. Der Einzelrichter heisst den Antrag des Klägers gut, wonach den Beklagten zu verbieten sei, in das Grundstück des Klägers einzugreifen, insbesondere sei ihnen zu untersagen, Vernagelungen oder Erdanker in das klägerische Grundstück einzubringen. Es sei gestützt auf das Gutachten der K. _____ AG vom 20. Dezember 2007 und mangels von den Beklagten vorgebrachten Alternativen dazu anzunehmen, die notwendige Baugrubensicherung würde mittels Vernagelung erfolgen. Die Beklagten hätten nicht dargetan, wie sie ihr Bauvorhaben zu realisieren gedenkten, ohne die Nachbarrechte des Klägers zu verletzen (angef. Urteil, E. 5 S. 6 f.).

a) Die Beklagten wenden ein, sie würden nicht beabsichtigen, die Hangsicherung unter Inanspruchnahme des Untergrundes des klägerischen Grundstücks vorzunehmen. Dies hätten sie bereits früher dem Kläger bzw. dessen Ehefrau mündlich erklärt und vor erster Instanz wiederholt. Von der Vernagelung sei zwar gesprochen worden, doch sei diese Möglichkeit wieder fallen gelassen worden, was sie vor erster Instanz dargelegt hätten; sie hätten ihren Verzicht auf eine Vernagelung im vorinstanzlichen Verfahren geäussert.

Der Kläger hält dagegen, das Baugesuch der Beklagten habe ein unberechtigtes Setzen von Erdankern und unberechtigte Vernagelungen auf dem klägerischen Grundstück vorgesehen. Deshalb habe der Kläger auch dagegen Einsprache erheben müssen. Im Übrigen bestreitet der Kläger die Vorbringen der Beklagten.

b) Die Beklagten bestreiten die vorinstanzlichen Ausführungen nicht, wonach das Gutachten der K. _____ AG vom 20. Dezember 2007 ausdrücklich als Baugesuchs-Auflagenexemplar im Recht liege, worin die Vernagelung als Baugrubensicherung vorgeschlagen werde, ohne dass die Beklagten in einem weiteren Schriftstück erklärt hätten, dass nicht diese, sondern eine andere Baugrubensicherung verwirklicht werde (angef. Urteil, E. 5.2 S. 7; act. 5, S. 11 f. Ziff. 3). Der Vorderrichter hat deshalb zutreffend erwogen, der Kläger befürchte zu Recht, dass die Beklagten die notwendige Baugrubensicherung mittels Vernagelung vornehmen würden, wie dies im von ihnen in Auftrag gegebenen Gutachten vorgeschlagen werde. Im Übrigen kann auf die überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. § 136 GO und angef. Urteil, E. 5.2 S. 7).

Musste nach dem Gesagten der Kläger wegen des in den Baugesuchsunterlagen befindlichen Gutachtens der K. _____ AG vom 20. Dezember 2007 befürchten, dass die Beklagten die notwendige Baugrubensicherung mittels Vernagelung vornehmen würden, so hat der Vorderrichter das klägerische Klagebegehren Ziffer 2 zu Recht gutgeheissen.

7. Der Einzelrichter geht von einem Streitwert von Fr. 183'150.00 aus. Er stellt dabei auf die Schätzung des Klägers ab, mit der Begründung, die Beklagten hätten keinen Streitwert beziffert, sondern bloss die klägerische Bezifferung des Streitwerts als massiv überhöht bezeichnet (angef. Urteil, S. 2 unten).

a) Die Beklagten tragen dagegen vor, der Vorderrichter sei auf ihre Einwände nicht eingegangen, sondern habe bloss auf die Streitwertschätzung des Klägers abgestellt. Der Vorderrichter halte Kniestöcke in der Höhe von 0.60 m als zulässig. Gleichwohl bemesse er den Streitwert, wie wenn ein Dachgeschoss überhaupt keine Kubatur aufweisen dürfe, indem er den Wert der gesamten Kubatur des Dachgeschosses als Streitwert anerkenne. Der Vorderrichter hätte deshalb zur Festlegung des Streitwerts von der gesamten Kubatur des Dachgeschosses ausgehen und davon die Minimalkubatur des Dachgeschosses bei einem von ihm als zulässig anerkannten Kniestock von 0.60 m Höhe abziehen müssen. Da das Bauprojekt der Beklagten Kniestockhöhen von ca. 1.80 m vorsehen würden und der Vorderrichter Kniestockhöhen von 0.60 m als zulässig erachte, sei der Streitwert auf maximal Fr. 122'100.00 festzusetzen (Fr. 183'150.00 : 1.80 x 1.20).

Der Kläger wendet ein, sei das projektierte Dachgeschoss nicht zulässig, müsse das beklagte Bauprojekt geändert bzw. ein neues Baugesuch gestellt werden. Im vorliegenden Prozess müsse nur beurteilt werden, ob das konkret geplante Dachgeschoss zulässig sei oder nicht. Deshalb habe der Vorderrichter zu Recht auf die für das gesamte Dachgeschoss mutmasslich anfallenden Baukosten von Fr. 183'150.00 abgestellt.

b) Es ist unbestritten und aktenkundlich, dass sich die Baukosten des beklagten Bauprojekts auf insgesamt ca. Fr. 700'000.00 belaufen (KB 4), dass das projektierte Dachgeschoss – wie das Erdgeschoss – 333 m³ umfasst und die Baukosten Fr. 550.00 pro m³ betragen (KB 5). Daraus resultieren für das gesamte Dachgeschoss Baukosten von Fr. 183'150.00, was gleichzeitig dem entsprechenden Streitwert entspricht.

Zwar hätte der Einzelrichter ein projektiertes Dachgeschoss mit Kniestöcken von maximal 0.60 m als zulässig erachtet. Doch steht vorliegend fest, dass das projektierte beklagtische Dachgeschoss als Ganzes nicht bewilligt werden kann, weil dieses bergseitig über Kniestöcke von mindestens ca. 1.80 m Höhe verfügen würde. Möchten die Beklagten ein Dachgeschoss bauen, müssen sie dieses neu projektieren und um eine Baubewilligung ersuchen. Insoweit muss der Streitwert auf die Höhe der Kosten für den Bau des gesamten Dachgeschosses, mithin auf Fr. 183'150.00, festgesetzt werden.

8. Zusammenfassend ist Berufung abzuweisen und das angefochtene Urteil des Einzelrichters des Bezirks Einsiedeln vom 16. Februar 2009 zu bestätigen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit für das Berufungsverfahren kosten- und entschädigungspflichtig;-

erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Einzelrichters des Bezirks Einsiedeln vom 16. Februar 2009 wird bestätigt.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 4'075.20, bestehend aus den Gebühren von Fr. 3'951.20 und den Auslagen von Fr. 124.00, werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beklagten auferlegt.

Die Verfahrenskosten werden aus dem Kostenvorschuss der Beklagten von Fr. 4'000.00 bezogen. Im Restbetrag von Fr. 75.20 wird den Beklagten Rechnung gestellt.

3. Die Beklagten werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, dem Kläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.00 (inkl. Auslagen und 7.6 % MWST) zu bezahlen.

4. Zufertigung an Rechtsanwältin C._____ (3/GU), Rechtsanwalt E._____ (2/GU) sowie nach definitiver Erledigung an den Einzelrichter des Bezirks Einsiedeln (2/R, unter Rücksendung der Akten).
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach Massgabe von Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes *Beschwerde in Zivilsachen* beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert beträgt Fr. 183'150.00.

Namens der Zivilkammer
Die Kantonsgerichtsvizepräsidentin

Der Gerichtsschreiber

Versand

4. Februar 2010 sc