

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PP170058-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Leitender
Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden.

Urteil vom 12. Januar 2018

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Kläger und Beschwerdegegner

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

betreffend **Forderung (Dienstbarkeit)**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes
Bülach vom 13. November 2017; Proz. FV150120**

Erwägungen:

1. Einleitung, Prozessgeschichte

Die Parteien sind Nachbarn. Unter den Parzellen des Beklagten und Beschwerdeführers (im Folgenden: Beklagter) (Kat.-Nr. 1 und 2) und der Parzelle der Kläger und Beschwerdegegner (im Folgenden: Kläger) (Kat.-Nr. 3) befindet sich eine Unterflurgarage (act. 4/2-4b). Zu Gunsten des klägerischen Grundstückes und zu Lasten der beklagten Grundstückes besteht eine Dienstbarkeit zur Mitbenützung dieser Unterflurgarage. An den Stützsäulen in der Garage waren Steckdosen montiert. Diese wurden vom Beklagten entfernt.

Am 10. Juli 2015 stellten die Kläger beim Friedensrichteramtsamt ... ein Schlichtungsgesuch. Nachdem keine Einigung zustande kam, stellte der Friedensrichter am 9. November 2015 die Klagebewilligung aus (act. 1). Mit Eingabe vom 11. Dezember 2015 reichten die Kläger beim Bezirksgericht Bülach Klage ein und stellten folgendes Rechtsbegehren (act. 2):

1. Es sei der Beklagte unter Androhung von Ungehorsamsstrafe im Widerhandlungsfall gemäss Art. 292 StGB zu verpflichten, die von ihm entfernte Steckdose (mit Stromkabel), die am sich links unten des Parkplatzes Nr. 7 befindenden Pfosten in der sich unter dem Grundstück Kataster-Nr. 2 befindenden Unterflurgarage angebracht war, innert 10 Tagen seit Rechtskraft des Urteils wieder zu montieren und in einen funktionstauglichen Zustand zu versetzen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu Lasten des Beklagten.

Der Beklagte stellte am 11. Januar 2016 den Antrag, die Klage sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Kläger abzuweisen (act. 8). Nach Durchführung des Verfahrens – unter anderem wurde das Verfahren für Vergleichsgespräche sistiert (Verfügung vom 14. April 2016, act. 12) und am 6. Juni 2016 wurde ein Augenschein genommen (Protokoll Vorinstanz S. 5 ff.) – fällt das Bezirksgericht Bülach am 13. November 2017 folgenden Entscheidung (act. 30 = act. 45):

1. Der Beklagte wird unter Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB im Unterlassungsfall verpflichtet, die von ihm entfernte Steckdose, die am links unten des Parkplatzes Nr. 7 befindenden

Pfosten in der sich unter dem Grundstück Kataster-Nr. 2 befindenden Unterflurgarage angebracht war, innert 10 Tagen seit Rechtskraft des Urteils wieder zu montieren und in einen funktionstauglichen Zustand zu versetzen.

Art. 292 StGB lautet wie folgt: "Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassene Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft."

2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 650.– festgesetzt. Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
3. Die Gerichtskosten werden dem Beklagten auferlegt und mit dem von den Klägern geleisteten Vorschuss verrechnet. Der Beklagte wird verpflichtet, den Klägern den Vorschuss zurückzuerstatten.
4. Der Beklagte wird verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
5. [Mitteilung]
6. [Rechtsmittelbelehrung]

Der Entscheid wurde dem Beklagten am 16. November 2017 zugestellt (act. 40).

Mit Eingabe vom 10. Dezember 2017 erhob der Beklagte rechtzeitig Beschwerde und stellte folgende Anträge (act. 43):

1. Die Ziffern 1, 2, 3 und 4 des Dispositivs des Urteils vom 13. November 2017 des Einzelgerichts am Bezirksgericht Bülach in Sachen der Parteien betreffend Forderung seien aufzuheben.
2. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
3. Art. 292 StGB, wonach mit Busse bestraft wird, wer der von einer zuständigen Behörde unter Hinweis auf die Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, zu verfügen.
4. B._____ und C._____ seien zu verpflichten, A._____ fürs erstinstanzliche Verfahren ausseramtlich zu entschädigen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungspflicht fürs Beschwerdeverfahren zu Lasten von B._____ und C._____.

Mit Verfügung vom 18. Dezember 2017 wurde dem Beklagten Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von CHF 650.00 angesetzt (act. 46). Der Vorschuss wurde geleistet (act. 48). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Begründung der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog, auf der Liegenschaft des Beklagten laste zugunsten der Kläger eine Dienstbarkeit, die im Grundbuch mit folgendem Wortlaut eingetragen sei:

" Die Eigentümer der begünstigten Grundstücke haben das Mitbenutzungsrecht an der in Plan-Nr. ... eingezeichneten Unterflurgarage. Die darin vorhandenen Autoabstellplätze werden wie folgt aufgeteilt:

Begünstigtes Grundstück a: 6 Plätze

Begünstigtes Grundstück b: 7 Plätze

Begünstigtes Grundstück c: 2 Plätze

Begünstigtes Grundstück d: 1 Platz

Die Unterflurgarage mit allen dazugehörenden Einrichtungen (Zufahrt, Kanalisation usw.) ist von den Beteiligten im Verhältnis der Anzahl ihrer Abstellplätze zu unterhalten)".

Der Inhalt der Dienstbarkeit ergebe sich gemäss Art. 738 ZGB primär aus dem Grundbucheintrag. Sei dieser nicht klar, sei auf den Erwerbsgrund zurückzugreifen. Könne die im Raum stehende Frage auch damit nicht beantwortet werden, sei darauf abzustellen, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden sei.

Aus dem Grundbucheintrag ergebe sich, dass der Beklagte die Mitbenutzung der Garage durch Abstellen von Autos dulden müsse. Im Zusammenhang mit dem Zweck des Parkierens dürften die Berechtigten das Grundstück befahren und begehen. Sämtliche Beteiligten hätten die Pflicht, die Unterflurgarage mit allen dazugehörenden Einrichtungen zu unterhalten. Dem Grundbucheintrag sei also ein Zusammenspiel von Recht und Pflicht zu entnehmen. Die Grunddienstbarkeitsberechtigten hätten das Recht der Mitbenutzung, aber auch die Pflicht des Unterhalts. Das Benutzungsrecht decke sich umfangmässig mit der Unterhaltspflicht. Dem Grundbucheintrag sei mit anderen Worten zu entnehmen, dass die Dienst-

barkeit die Benutzung sowie die Verpflichtung zum Unterhalt der Tiefgarage mit sämtlichen Einrichtungen umfasse. Unbestrittenermassen seien die Steckdosen seit jeher in der Tiefgarage montiert gewesen. Sie seien als dazugehörnde Einrichtung zu qualifizieren. Diese Auffassung stehe in Einklang mit den Ausführungen des Beklagten, wonach die Kosten für die Elektroinstallation sowie den Stromverbrauch der Dienstbarkeitsberechtigten mit der Nebenkostenabrechnung verrechnet werde. Aus dem Grundbucheintrag gehe nach dem Gesagten hervor, dass die Mitbenutzung der Steckdosen als Einrichtung der Unterflurgarage von der Grunddienstbarkeit erfasst sei. Die Prüfung des Erwerbsgrundes sowie der Art und Weise der Ausübung der Dienstbarkeit erübrige sich.

Mit der Entfernung der Steckdosen habe der Beklagte die Ausübung der Dienstbarkeit im Sinne von Art. 737 Abs. 3 ZGB verhindert oder erschwert. Gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB hätten die Kläger Anspruch darauf, dass der Beklagte die Steckdosen wieder anbringe. Da die Kläger nicht mehr verlangt hätten als die Wiederanbringung der Steckdose, die sich links unten des Parkplatzes Nr. 7 befinde, sei ihnen nicht mehr zuzusprechen. Die Klage sei insoweit gutzuheissen. Abzuweisen sei die Klage in Bezug auf das Begehren, der Beklagte habe die Stromkabel wieder anzubringen. Denn der Beklagte habe zwar die Nutzung der Steckdosen zu dulden, sei aber nicht verpflichtet, Stromkabel zur Verfügung zu stellen.

Das Gericht habe gemäss Art. 236 Abs. 3 ZGB die geeigneten Vollstreckungsmassnahmen anzuordnen. Die beantragte Androhung der Bestrafung gemäss Art. 292 StGB für den Fall der Unterlassung sei geeignet und angemessen.

3. Argumente des Beklagten

Der Beklagte bringt vor, die elektrische Installation in der Garage sei für den Ist-Zustand erstellt worden, es seien keine Reserven vorhanden. Gemäss dem Mietvertrag sei es nicht erlaubt, Strom für private Zwecke zu beziehen. Der Allgemeinstrom werde von den Mietern der Einstellplätze bezahlt (Kostenteiler: 2/16 zu Lasten der Kläger, 1/16 zu Lasten D._____, 13/16 zu Lasten der Mieter E._____-Strasse 1 und 2). Ein Mieter beziehe dauernd Strom für die Ladestation seines

Autos und seines Motorrades. Es sei zu befürchten, dass in naher Zukunft auch Elektroautos geladen würden. Dies sei Diebstahl von Allgemeinstrom. Die Steckdosen seien aus Sicherheitsgründen entfernt worden, weil die Elektroinstallation vorschriftswidrig gewesen sei. Müsse die Steckdose wieder montiert werden, so wäre mit dem Kollabieren der Stromversorgung zu rechnen. Es wäre zu prüfen, wer für den Schaden aufkommen müsste.

4. Würdigung

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist zu begründen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dies bedeutet, dass sich der Beschwerdeführer mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt und genau aufzeigt, welchen Teil der Begründung er für falsch hält und auf welche Dokumente er sich dabei stützt. Was nicht beanstandet wird, hat Bestand. Soweit eine Rüge vorgebracht wurde, wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (BGE 138 III 374 E. 4.3.1, ZR 110 Nr. 80, OGer RT120191, veröffentlicht unter www.gerichte-zh.ch).

Nach den zu Recht nicht gerügten Erwägungen der Vorinstanz gehören die vom Beklagten entfernten Steckdosen zu den Einrichtungen, die gemäss Dienstbarkeit zu unterhalten sind und deshalb nicht entfernt werden dürfen. Was der Beklagte gegen den Entscheid, die Steckdose am Pfosten beim Parkplatz Nr. 7 wieder anbringen zu müssen, vorbringt, ist nicht stichhaltig.

Die von ihm vorgebrachten Sicherheitsgründe legitimierten ihn nicht zur Entfernung der Steckdosen, selbst wenn sie vorliegen würden. Treten Mängel auf, so sind diese zu beseitigen und nicht die Einrichtung an sich. Auch wenn dies für den Entscheid nicht relevant ist, ist darauf hinzuweisen, dass die Beanstandungen im Kontrollbericht vom 23. März 2015 hinsichtlich der im Streit liegenden Installation marginal waren; die Steckdosen an sich wurden nicht beanstandet und es wurde deren Beseitigung nicht verlangt. Verlangt wurde lediglich die Instandstellung ei-

nes Rohres, das zur Schalter-Steckdosenkombination führt (act. 4/9). Dies hätte eine kleine Reparatur zur Folge gehabt, die ohne Weiteres zur Unterhaltspflicht gemäss Dienstbarkeitsvereinbarung gehört hätte. Die verlangte Beseitigung von provisorisch installierten Verlängerungskabeln betrifft nicht den vorliegenden Streit (feste Installation der Stromzuführung bis und mit Schalter-Steckdosenkombination), sondern die von einem Benutzer angebrachten wegführenden provisorischen Leitungen, die nicht zur Einrichtung gemäss Servitut gehört.

Auch der von ihm behauptete unrechtmässige Bezug elektrischer Energie durch Mieter berechnigte den Beklagten nicht zur Entfernung der Steckdosen. Würde unrechtmässig Strom bezogen, so wäre gegen den Fehlbaren vorzugehen. Die Beantwortung der Frage des unrechtmässigen Energiebezugs ist somit nicht relevant. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass keine Anhaltspunkte für einen unrechtmässigen Bezug vorliegen. Wie der Beklagte zu Recht selbst einräumt, sind Steckdosen für den Strombezug bestimmt (act. 43 Rz 1). Der Bezug von Kleinmengen, wie sie notorischerweise für den Betrieb eines Staubsaugers oder zur Ladung einer Starterbatterie benötigt werden, muss – vorbehältlich einer im erstinstanzlichen Verfahren nicht behaupteten abweichenden Regelung – zulässig sein, andernfalls die Steckdosen den Garagenbenützern nicht dienen würden, was nicht Zweck der Einrichtung sein kann. Würde man mit dem Beklagten die gegenteilige Meinung vertreten, so müsste konsequenterweise auch der Bezug der kleinen Mengen Strom für die Beleuchtung, die bei jeder individuellen Benützung der Garage nötig ist, zu Lasten der Allgemeinheit unzulässig sein. Dies macht der Beklagte zu Recht nicht geltend. Für den Bezug von grossen Mengen, wie sie für die Ladung von Elektroautos benötigt werden, würde wohl etwas anderes gelten. Doch auch wenn solches vorkäme, hätte der Beklagte gegen den möglicherweise Fehlbaren vorzugehen und wäre nicht berechnigt, zu Lasten des Dienstbarkeitsberechtigten die bestehende elektrische Einrichtung teilweise zu entfernen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz die Klage zur Recht gutgeheissen hat. Die Beschwerde ist abzuweisen.

5. Prozesskosten

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen, dem Beklagten nicht wegen Unterliegens, den Klägern nicht mangels erheblicher Aufwendungen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 650.00 festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beklagten aufgelegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Kläger unter Beilage eines Doppels von act. 43 sowie an das Bezirksgericht Bülach und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt unter CHF 10'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Der Leitende Gerichtsschreiber:

lic. iur. P. Diggelmann

lic. iur. M. Hinden

versandt am: