

Bezirksgericht Zürich

6. Abteilung - Einzelgericht



Geschäfts-Nr. FV240105-L/

Mitwirkend: BezirksrichterIn MLaw S. Meisel
 Gerichtsschreiberin MLaw L. Ackermann

Urteil vom 20. Februar 2025

in Sachen

A._____,
Kläger

gegen

B._____,
Beklagter

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____

betreffend **Nachbarrecht**

Rechtsbegehren des Klägers:

(act. 2; sinngemäss)

1. Es sei dem Beklagten bei Strafandrohung zu untersagen, seine Fahrzeuge soweit vorzufahren, dass diese den 80 cm breiten Türdurchgang beeinträchtigen und einen behinderungsfreien Durchgang verunmöglichen.
2. Alles unter Kostenfolgen zulasten des Beklagten.

Rechtsbegehren des Beklagten:

(act. 13)

- "1. Es sei die Klage der klägerischen Partei abzuweisen, soweit auf die Klage einzutreten ist.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zulasten der klägerischen Partei."

Erwägungen:

I. Prozessgeschichte

1. Mit Eingabe vom 19. August 2024 (überbracht) machte der Kläger, unter Einreichung der Klagebewilligung des Friedensrichteramts Kreis ...+... vom 13. August 2024 beim hiesigen Gericht fristgerecht das vorliegende Verfahren anhängig (act. 1 und 2). Da die Klagebewilligung keinen Streitwert nannte, wurde der Kläger Frist mit präsidialem Schreiben vom 20. August 2024 angesetzt, um mitzuteilen, ob sich die Klage an das Einzelgericht oder das Kollegialgericht richte sowie anzugeben, welchen Streitwert er dem Geschäft beimesse (act. 4). Mit Schreiben vom 23. August 2024 erklärte der Kläger, dass er – ausgehend von seiner bislang aufgewendeten Zeit – von einem Streitwert von Fr. 600.– ausgehe und die Klage ans Einzelgericht richte (act. 5). Mit Verfügung vom 18. September 2024 wurde der Streitwert einstweilen auf Fr. 5'000.– festgelegt und dem Kläger Frist zur Bezahlung eines Kostenvorschusses von Fr. 1'050.– angesetzt (act. 7). Nachdem der Kläger den ihm auferlegten Kostenvorschuss fristgerecht bezahlte (act. 8), wurden die Parteien am 15. November 2024 auf den 14. Januar 2025 zur Hauptverhandlung vorgeladen (act. 11).

2. Nach der Durchführung der Hauptverhandlung (Prot. S. 4 ff.) erweist sich das Verfahren als spruchreif. Auf die Vorbringen der Parteien ist nachfolgend insoweit einzugehen, als sich dies für die Entscheidungsfindung als relevant erweist.

II. Parteien und Streitgegenstand

1. Der Kläger und der Beklagte bilden die Stockwerkeigentümergeinschaft an der C.____-strasse 1, in ... Zürich, und bewohnen je eine Stockwerkeinheit in der besagten Liegenschaft. Zu der Liegenschaft gehört sodann eine gemeinsam genutzte Garage, wobei dem Kläger und dem Beklagten gemäss dem Nutzungs- und Verwaltungsreglement je das ausschliessliche Benutzungsrecht für eine Seite der Garage – dem Kläger von der Einfahrt gesehen die linke, und dem Beklagten die Rechte – zukommt (act. 4/4 S. 5).

2. Der Kläger beantragt, es sei dem Beklagten unter Strafandrohung zu untersagen, seine Fahrzeuge in der gemeinschaftlich genutzten Garage soweit vorzufahren, dass diese den 80 cm breiten Türdurchgang beeinträchtigen und einen behinderungsfreien Durchgang verunmöglichen (act. 2).

III. Prozessuales

1. Der Beklagte macht geltend, dem Kläger fehle die Aktivlegimitation, um das ausschliessliche Benutzungsrecht des Beklagten an seiner Garagenseite durch irgendein zu erlassendes Verbot einzuschränken. Wenn überhaupt würde dies der Stockwerkeigentümergeinschaft zustehen (act. 13 S. 4). Sodann stelle sich die Frage, ob auf die Klage nicht schon mangels Rechtsschutzinteresse nicht einzutreten sei (act. 13. S. 4).

2. Wie nachfolgend noch zu zeigen sein wird, kann sich der Kläger grundsätzlich auf die Eigentumsfreiheitsklage im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB berufen (vgl. E. IV.1.2.), wozu sowohl der Miteigentümer als auch der einzelne Stockwerkeigentümer aktivlegitimiert ist (BSK ZGB II-Wolf/Wiegand, Art. 641 N 59 m.w.H.). Nicht ersichtlich ist sodann, weshalb es dem Kläger bereits an einem Rechtsschutzinter-

esse mangeln sollte. Dies wird vom Beklagten denn auch nicht näher begründet. Entsprechend ist auf die Klage einzutreten.

IV. Materielle Beurteilung

1.1. Die Klage wurde – ausgehend von der Betitelung in der Klagebewilligung – als nachbarrechtliche Streitigkeit entgegengenommen. Wie der Beklagte zu Recht vorbringt (act. 13 S. 4) ist die Berufung auf das Nachbarrecht betreffend gemeinschaftlicher Teile des Stockwerkeigentums nicht möglich (Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Aufl., Bern 2007, Rz. 1106; BK-Meier-Hayoz, Art. 684 N 189 ff.).

1.2. Bei gemeinschaftlichen Teilen sind die Bestimmungen zum Miteigentum einschlägig. Nach Art. 648 Abs. 1 ist jeder Miteigentümer befugt, die Sache insoweit zu vertreten, zu gebrauchen und zu nutzen, als es mit den Rechten der anderen verträglich ist. Diese Bestimmung ist auch bei Sondernutzungsrechten anzuwenden. D.h. der Beklagte kann sein Benutzungsrecht nur ausüben, soweit er damit nicht die Benützungsrechte der übrigen Stockwerkeigentümer – vorliegend des Klägers – beeinträchtigt. Er hat mit anderen Worten auf die übrigen Stockwerkeigentümer Rücksicht zu nehmen. Die konkrete Gebrauchsmöglichkeit ist entweder anhand eines Nutzungsreglements oder anhand der Zweckbestimmung des entsprechenden Benützungsrechts zu ermitteln. Übernutzt ein Miteigentümer die gemeinsame Sache und sind die anderen Gemeinschaftler dadurch beeinträchtigt, so können diese die ihnen aus Eigentum (Eigentumsfreiheitsklage im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB) und Besitz zustehenden Rechte geltend machen (BSK ZGB II-Brunner/Wichtermann, Art. 648 N 18).

1.3. Nach Art. 641 Abs. 2 ZGB hat der Eigentümer einer Sache das Recht, jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren. Mit der Eigentumsfreiheitsklage kann die Beseitigung einer bestehenden Störung verlangt werden. Sie dient sodann zur Geltendmachung der Unterlassung künftiger Störungen, sei es, dass diese in der Vergangenheit schon einmal aufgetreten und für die Zukunft zu befürchten sind, sei es, dass derartige Einwirkungen erstmals drohen (Rey, a.a.O., Rz. 2046 m.w.H.).

Zu den ungerechtfertigten Einwirkungen zählt auch die nicht bestimmungsgemässe Nutzung einer Anlage.

1.4. Analog dem Nachbarrecht nach Art. 684 ZGB, ist auch bei der Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB eine übermässige Einwirkung erforderlich. Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger, d.h. übermässiger Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Das Gericht hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei es den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Es ist das nach Lage, Beschaffenheit (konkrete Zweckbestimmung, Verwendungsart) und Ortsgebrauch gerechtfertigte und zu dulddende Mass von Einschränkungen zu ermitteln (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Es ist die individuell konkrete Interessenlage umfassend zu würdigen: Alle in der einzelnen Streitsache ins Gewicht fallenden Umstände sind auf ihre Erheblichkeit hin zu prüfen, wobei stets zu beachten bleibt, dass Art. 684 ZGB als nachbarrechtliche Norm in erster Linie der Herstellung eines nachbarlichen Interessenausgleichs dienen soll. Verboten sind nicht nur schadenverursachende, sondern auch bloss lästige (übermässige) Einwirkungen (vgl. BGer 5A_884/2012 vom 16. Mai 2013 m.w.H., BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 684 N 8 f.). Mässige Immissionen, selbst wenn sie lästig sind, sind jedoch zu dulden (BK ZGB-Meier-Hayoz, Art. 684 N 1).

1.5. Der Kläger trägt die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen einer übermässigen Einwirkung (Art. 8 ZGB).

2.1. Der Kläger macht geltend, der Beklagte behindere seit seinem Einzug in die Liegenschaft konstant den Türdurchgang vom Treppenhaus in die Garage mit seinen Fahrzeugen, wobei die Front des Autos teilweise bis zur Hälfte in den Türbereich hineinrage. Wenn er Gepäck habe, müsse er dieses entweder vor oder hinter sich transportieren, um zur Tür zu gelangen, um das Auto des Beklagten nicht zu beschädigen. Wenn er kein Gepäck bei sich habe, komme er zwar durch, dennoch sei es nicht normal, dass eine Tür auf diese Weise blockiert werde. Es treffe zu, dass er selber bis ganz an die Garagenwand vorfahre und selber seine beiden Autos auch nicht so parkieren könnte, dass diese nicht in den Türdurchgang ragen

würden. Er habe aber auf seiner Seite mehr Platz, da sich dort kein Türdurchgang befinde. Der Beklagte parkiere sodann sein Auto auch so, wenn sich nur eines seiner Fahrzeuge in der Garage befinde (act. 2, Prot. S. 5 ff.).

2.2. Der Beklagte bringt vor, der Beklagte habe ein ausschliessliches Benutzungsrecht an der rechten Seite der gemeinsam benutzten Garage und übe dieses Benutzungsrecht in Übereinstimmung mit dem Reglement aus. Im Reglement sei geregelt, dass der Kläger ein jederzeitiges Zugangsrecht zum Treppenhaus bzw. zum Keller habe, ansonsten der Kläger nicht einmal den Garagenteil des Beklagten betreten dürfte. Einen Passus, wonach der Beklagte einen Abstand von 80cm einhalten müsse, gebe es demgegenüber nicht. Der Beklagte nutze die Garage gemäss den normalen, üblichen Bedingungen und stelle seine Fahrzeuge stets so hin, dass diese einen behinderungsfreien Zugang gewähren würden. Eine widerrechtliche Benutzung durch den Beklagten gehe auch aus den vom Klägerin eingereichten Bildern nicht hervor. Stets sei offensichtlich, dass sowohl zur Rückwand wie auch zum Eingang Treppenhaus ein Abstand gegeben sei, welcher ein problemloses Passieren ermögliche. Vielmehr zeige sich, dass der Kläger selber sein Fahrzeug mindestens auf die gleiche Höhe parkiere. Wenn er vor seinem eigenen Auto durchgehen könne, könne er das auch vor dem Auto des Beklagten, womit auch aus subjektiver Einschätzung des Klägers ausreichend Platz gewährt werde. Keines der Bilder zeige auch nur annähernd, dass irgendeine Behinderung des Zugangs vorliege, andernfalls könnte ja auch der Beklagte selber nicht mehr durch die Tür gehen. Es sei dem Kläger jederzeit möglich, von seinem Fahrzeug aus ins Treppenhaus oder in den Keller zu gelangen, zumal sich die Türen jeweils in die Richtung der Garage öffnen würden. Die Grösse der Türe sei kein relevanter Faktor, ebenso bestehe in einer Garage kein Anspruch, jederzeit die Möglichkeit zu haben, grössere Objekte durch die Garage zu tragen (act. 13 S. 2 ff., Prot. S. 10 ff.).

3.1. Grundsätzlich unbestritten und durch die eingereichten Fotos des Klägers belegt, ist, dass der Beklagte bzw. dessen Fahrzeug mit der Front in den zum Treppenhaus führenden Türdurchgang teilweise – mal mehr, mal weniger – hineinragt (act. 3 und act. 12). Dies wird vom Beklagten denn auch nicht in Abrede gestellt. Aus dem Nutzungs- und Verwaltungsreglement geht sodann hervor, dass der Be-

klagte dem Kläger ein jederzeitiges Zugangsrecht zum Treppenhaus bzw. zum Keller gewähren muss (act. 4/4 S. 5 Ziff. 4). Das Ausmass der geforderten Rücksichtnahme lässt sich dieser Formulierung jedoch nicht entnehmen, weshalb die konkrete Gebrauchsmöglichkeit anhand der Zweckbestimmung des entsprechenden Benützungsrechts zu ermitteln ist.

3.2. In erster Linie dient die Garage sowohl dem Kläger als auch dem Beklagten dazu, ihre Fahrzeuge darin zu parkieren. Wie den eingereichten Fotos des Klägers entnommen werden kann, handelt es sich um eine relativ lange bzw. tiefe Garage (vgl. insbesondere act. 3 Bild 2 und act. 12 S. 2). Aufgrund der Tiefe und dem Umstand, dass auch der Kläger stets zwei Autos in der Garage parkiert, ist davon auszugehen, dass die Garage für je zwei Fahrzeuge angedacht ist. Dies gilt umso mehr, als sich die Liegenschaft an exklusiver Lage am D._____ befindet. Auf den vom Kläger eingereichten Bildaufnahmen vom 30. November 2024, welche gemäss Bestätigung des Klägers zur gleichen Zeit aufgenommen wurden (Prot. S. 8), ist deutlich zu sehen, dass der Beklagte seine Fahrzeuge so nah aneinander parkiert, dass keinerlei Spielraum mehr dazwischen ist und dennoch die Spitze des vorderen Fahrzeugs leicht in den Türdurchgang ragt (act. 12 S. 4). Den eingereichten Bildern kann sodann auch entnommen werden, dass der Kläger sein Fahrzeug jeweils gleich weit vorne parkiert oder gar überwiegend bis ganz an die vordere Garagenwand vorfährt, wo er – wohl um das Anstossen an die Wand zu verhindern – sogar eine "Styroporsicherung" angebracht hat (act. 3 Bild 5 und 7, act. 12 S. 1, 2, 4, 5 und 6). Bereits daran zeigt sich, dass ein klares Bedürfnis besteht, etwas weiter nach vorne zu fahren. Der Kläger gibt denn sogar zu, dass es auch ihm selber nicht möglich wäre, zwei Fahrzeuge zu parkieren, ohne in den Türdurchgang hineinzuragen, meint jedoch, er habe halt auch mehr Platz auf seiner Seite. Es trifft zwar grundsätzlich zu, dass nicht zwingend für alle Miteigentümer dieselben Nutzungsrechte zur Verfügung stehen müssen, doch würde das Nutzungsrecht des Beklagten durch das vom Kläger beabsichtigte Unterlassungsverbot derart stark eingeschränkt, dass er die Garage nicht mehr bestimmungsgemäss nutzen könnte.

3.3. Der Kläger wird durch das teilweise Hineinragen der Fahrzeugfront des Beklagten auch nicht übermässig beeinträchtigt. Vielmehr ist anhand der eingereich-

ten Fotos zu konstatieren, dass dem Kläger der Durchgang zur Tür auch gewährleistet ist, wenn das Fahrzeug des Beklagten etwas in diesen hineinragt. Dies bestätigt er denn auch selber, wenn er angibt, ohne Gepäck "komme er schon durch". Dass der Kläger auch mit einem Koffer bepackt völlig hindernisfrei den Durchgang passieren kann, darf angesichts der daraus resultierenden Einschränkungen für den Beklagten – er könnte nur noch ein Auto in die Garage stellen – nicht gefordert werden. Das Argument des Klägers, wonach die Türe 80cm breit sei und es nicht normal sei, dass ein Auto in diese Öffnung hineinrage, verfängt auch nicht. Im Gegenteil ist notorisch, dass in Garagen eher beengte Platzverhältnisse herrschen, weshalb gewissen Einschränkungen zu akzeptieren sind. So wird etwa z.B. bei öffentlichen Parkfeldern auch nicht erwartet, dass man seine eigene Fahrzeurtüre bis zum Anschlag öffnen können muss. Wie der Beklagte sodann zu Recht vorbringt, dürfte der längs zwischen den Fahrzeugen verbleibende Platz, welcher vom Kläger nicht beanstandet wird, mindestens so eng sein, wie der verbleibende Platz vor dem Auto des Beklagten von der Wand bis zur Tür (vgl. etwa act. 3 Bild 2 und Bild 3), sodass ein vollkommen hindernisfreies Tragen eines Gepäckstücks ohnehin schwierig sein dürfte. Hinzukommt, dass der Türdurchgang bei der Garage auch nicht der einzige Eingang ins Treppenhaus ist. So hat der Kläger bestätigt, dass sich direkt rechts neben der Garage ein weiterer Eingang befindet, der ebenfalls zum Treppenhaus führt (vgl. act. 3 Bild 1 und 3, Prot. S. 9). Wenn also der Kläger mal mit einem Koffer oder anderen Gepäckstücken bepackt sein sollte, bleibt ihm die Möglichkeit, diese Tür zu nutzen, ohne einen nennenswerten Umweg auf sich nehmen zu müssen.

3.4. Dem Gesagten zufolge macht der Beklagte von seinem ausschliesslichen Benutzungsrecht an der rechten Garagenseite bestimmungsgemäss Gebrauch und wird der Kläger durch das teilweise Hineinragen der Fahrzeugfront des Beklagten in die zum Treppenhaus führende Türöffnung bei der Ausübung seines Eigentums nicht übermässig beeinträchtigt. Entsprechend ist das Unterlassungsbegehren des Klägers abzuweisen.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Die Entscheidgebühr ist – ausgehend vom unwidersprochen gebliebenen Streitwert von Fr. 5'000.– (vgl. act. 7 und act. 13) – auf Fr. 1'050.– festzusetzen (§ 4 GebV OG). Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Kläger aufzuerlegen und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 106 Abs. 1 und Art. 111 Abs. 1 ZPO).
2. Ausgangsgemäss hat der Kläger dem Beklagten zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei vorliegendem Streitwert beträgt die Grundgebühr nach § 4 Abs. 1 AnwGebV Fr. 1'250.–. Der Rechtvertreter des Beklagten reichte mit Eingabe vom 14. Januar 2025 als Orientierungshilfe seine Honorarnote ein, worin er einen Aufwand von 8.7 Stunden à Fr. 300.–, mithin angefallene Anwaltskosten von Fr. 2'610.– auswies (act. 17). Gemäss § 4 Abs. 2 AnwGebV kann die Gebühr bis zu einem Drittel erhöht werden, wenn die Verantwortung oder der Zeitaufwand der Vertretung oder die Schwierigkeit des Falls besonders hoch oder tief ist. Da es sich vorliegend um eine äusserst überschaubare Streitigkeit handelt, rechtfertigt es sich nicht, von der Grundgebühr abzuweichen. Entsprechend ist der Kläger zu verpflichten, dem Beklagten eine Parteieintschädigung von Fr. 1'250.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

Es wird erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'050.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden dem Kläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Der Kläger wird verpflichtet, dem Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'250.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien.

6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Zürich, 20. Februar 2025

BEZIRKSGERICHT ZÜRICH
6. Abteilung - Einzelgericht

Die Bezirksrichterin:

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw S. Meisel

MLaw L. Ackermann