

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LB140017-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter  
lic. iur. P. Diggelmann und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie  
Gerichtsschreiber lic. iur. D. Oehninger.

## Urteil vom 24. März 2014

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Beklagter und Berufungskläger

gegen

**Gemeinde B.** \_\_\_\_\_,

Klägerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. \_\_\_\_\_

betreffend **Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes**

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 19. Dezember 2013; Proz. CG130012**

### **Rechtsbegehren:**

1. Es sei das Grundbuchamt ...-Winterthur anzuweisen, auf den Grundstücken C. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ in ... [PLZ] B. \_\_\_\_\_, Kat.-Nrn. ... und ... (Grundbuchblatt ..., Lb 1 und Lb 2, Grundbuch B. \_\_\_\_\_) zugunsten der Klägerin ein Grundgesamtpfandrecht in Höhe von CHF 61'000.– zuzüglich einem Zins zu 5 % seit dem 21. November 2012 einzutragen.
2. Eventuell sei das Grundbuchamt ...-Winterthur anzuweisen, auf dem Grundstück C1. \_\_\_\_\_, ... [PLZ] B. \_\_\_\_\_, Kat.-Nr. ... (Grundbuchblatt ..., Lb 1, Grundbuch B. \_\_\_\_\_) zugunsten der Klägerin ein Grundpfandrecht in Höhe von CHF 61'000.– zuzüglich einem Zins zu 5 % seit dem 21. November 2012 einzutragen.
3. Dem Beklagten seien die Verfahrenskosten (inkl. Kosten für das Schlichtungsverfahren) aufzuerlegen, und es sei der Klägerin eine angemessene Parteientschädigung (inkl. MwSt) zu Lasten des Beklagten auszurichten.

### **Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur:**

1. Das Grundbuchamt ...-Winterthur wird angewiesen, auf den Grundstücken GB. ..., Lb. 1, Liegenschaft Kat. Nr. ... (C. \_\_\_\_\_) und GB ..., Lb. 2, Liegenschaft, Kataster Nr. ... (D. \_\_\_\_\_) zugunsten der Klägerin ein Grundgesamtpfandrecht in der Höhe von Fr. 61'000.– zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 20. Januar 2013 einzutragen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'200.–.
3. Die Kosten werden dem Beklagten auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Klägerin verrechnet. Der Klägerin steht das Rückgriffsrecht auf den Beklagten im Umfang der Gerichtskosten zu.
4. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 6'400.– (inkl. 8 % MwSt. und Fr. 620.– Kosten Klagebewilligung) zu entrichten.
- 5./6. (Mitteilungen / Rechtsmittelbelehrung)

### **Berufungsanträge:**

des Beklagten (act. 27, sinngemäss):

Die Klage sei abzuweisen.

Es seien die Rechtsgrundlagen aller ab rechtsgültigem Kanalisationsrichtplan erteilten baurechtlichen Verfahren und Verfügungen im Weiler "C.\_\_\_\_\_" auszugleichen und anzupassen, und es seien für die Parzellen Kat-Nr. ... und ... und für die wirtschaftlichen Nachteile der Sistierung des Baugesuches für eine Solaranlage Entschädigungen auszurichten.

### **Erwägungen:**

1.1 Der Beklagte ist Eigentümer der im Rechtsbegehren genannten Grundstücke Kat.-Nrn. ... und ... in der Gemeinde B.\_\_\_\_\_. Seit Jahren besteht über die Nutzung der Grundstücke eine Auseinandersetzung unter den Parteien des heutigen Verfahrens. Am 8. Dezember 2011 verfügte die kantonale Baudirektion, die Nutzung der genannten Grundstücke als Autoreparaturwerkstatt und dazugehörendem grossem Parkplatz sei nicht bewilligungsfähig, und die Gemeinde werde eingeladen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu prüfen. Mit Beschluss vom 3. April 2012 verweigerte die Klägerin eine nachträglich beantragte baurechtliche Bewilligung für Bauten und Umnutzungen zum Betrieb der Autoreparaturwerkstatt und ordnete an, der Beklagte habe die Veränderungen innert 90 Tagen rückgängig zu machen. Dem Bauamt der Gemeinde wurde die Kompetenz zur Ersatzvornahme übertragen. Der Beklagte wurde zur Vorschussleistung in der Höhe von Fr. 61'000.-- verpflichtet, und es wurde bestimmt, dass der Betrag andernfalls mittels eines Grundpfandrechtes im Sinne von § 197 lit. c EG ZGB zu sichern sei (alles act. 4/5).

Das Baurekursgericht trat am 14. Juni 2012 auf einen Rekurs des Beklagten gegen den genannten Beschluss nicht ein (act. 4/6), und auch beim Verwaltungsgericht (act. 4/7) und am Bundesgericht (act. 4/8) waren die Rechtsmittel nicht erfolgreich. Der Aufforderung der Klägerin, die Fr. 61'000.-- zu zahlen (act. 4/9-11), kam der Beklagte nicht nach.

1.2 Am 15. Mai 2013 liess die Klägerin unter Beilage der Klagebewilligung die Klage beim Bezirksgericht einreichen. Gegen die Fristansetzung an die Klägerin zur Leistung des gesetzlichen Kostenvorschusses wandte sich der Beklagte an das Obergericht, welches die Sache allerdings formlos erledigen konnte (act. 10/1 und /2). In der Klageantwort machte der Beklagte geltend, die fraglichen Parzellen seien schon 1971 "von der Landwirtschaftlichen Obliegenheit entbunden worden", und die amtliche Feuerschau 1972 habe "Werkstatt und Garage bestätigt". Rechtlich wesentlich seien nur im Grundbuch eingetragene Werte. Und da diesbezüglich seit 1971 keine Dienstbarkeit mehr bestehe, gebe es keine Beschränkung in der Nutzung der Parzellen (im Einzelnen act. 12). An der Hauptverhandlung erneuerte er diese Argumente und beklagte sich besonders über verweigerte Bewilligungen für verschiedene Vorhaben, offenbar darunter eine grosse fotovoltaische Anlage. Zudem argumentierte er, da die Klägerin für den Weiler "C.\_\_\_\_\_" und damit für die fraglichen Grundstücke eine Entwässerung im Sinne eines GEP erstellt habe (an welche er finanzielle Beiträge leistete), sei das nun alles Bauland (im Einzelnen act. 18).

Das Bezirksgericht hiess die Klage gut. Es stützte sich auf den Entscheid der Klägerin vom 3. April 2012, der rechtskräftig geworden und seitens des Beklagten nicht erfüllt worden sei, und vom dem nicht zu erkennen sei, dass er nichtig sein könnte (act. 28).

2. Gegen den Entscheid des Bezirksgerichts richtet sich die Berufung des Beklagten. Sie ist rechtzeitig (act. 25 zweites Blatt und 27), und sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 311 ZPO). Den ihm auferlegten Vorschuss von Fr. 4'000.-- hat der Beklagte auf erste Aufforderung hin geleistet. Der Streitwert übersteigt die Fr. 10'000.-- von Art. 308 Abs. 2 lit. b ZPO. Unter diesen Aspekten ist auf die Berufung einzutreten.

Das Bezirksgericht entschied (nur) darüber, ob die Klägerin auf den Grundstücken des Beklagten ein Pfandrecht eintragen lassen darf - nur das war Gegenstand der Klage (act. 1). In seiner Klageantwort vom 26. Juni 2013, erhob der Beklagte keine Widerklage (act. 12). Anlässlich der Hauptverhandlung berief er sich darauf, die Klägerin könne ohne richterlichen Befehl keine Arbeiten auf seinem

Land ausführen lassen, und zudem dürfe er dieses gestützt auf Grundbucheinträge aus dem Jahr 1971 "zweckentfremden" (sprich wohl: anders als landwirtschaftlich nutzen). Eigene (Wider-)Klageanträge stellte er nicht (Prot. I S. 6 ff.). In der im Hinblick auf die Hauptverhandlung dem Gericht eingereichten Eingabe waren Begehren enthalten: Schadenersatz Fr. 100'000.-- für die Verweigerung der Baubewilligung für eine Solaranlage, "Einforderung wesentlicher erworbener Rechte" zu Baugesuchen "für Bauten und Anlagen", Entschädigungen in unbestimmter Höhe für "Verwaltungsverfahren, Massnahmen an meinen Grundstücken, Eigentumsbeschränkung" (act. 18). Nach Ablauf der Frist zur Klageantwort waren diese Anträge als Teile einer Widerklage verspätet, der Beklagte formulierte auch gar nichts, was als "Widerklage" verstanden werden konnte, und das Bezirksgericht ist darauf richtig nicht eingetreten (act. 30 S. 3/4).

3.1 In der Berufung fordert der Beklagte das Recht ein, "gestützt auf Art. 641 ZGB" die "ungerechtfertigte Ersatzvornahme" abwehren zu dürfen. Mit der Begründung des angefochtenen Urteils setzt er sich kaum auseinander. Gleichwohl sei dazu Folgendes erwogen: Der Weiler "C. \_\_\_\_\_" liegt weitab vom Dorf B. \_\_\_\_\_ und ist nach dem vorliegenden Plan nicht eingezont (act. 22). Die Baudirektion spricht ausdrücklich von der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG). In dieser sind kraft Bundesrechts (nur) Bauten und Anlagen zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder zum produzierenden Gartenbau zulässig (Art. 16a RPG). In diesem Zusammenhang spielt die "Ortsgebundenheit" einer Baute oder Anlage eine wesentliche Rolle. So kann man fragen, ob eine Mosterei sinnvollerweise in der Nähe der Obstbäume (in der Landwirtschaftszone) gebaut werden soll, oder ob sie gerade so gut im Baugebiet errichtet werden kann. Eine Autoreparaturwerkstatt kann mit Sicherheit nicht als in der Landwirtschaftszone standortgebunden betrachtet werden. Dass eine der möglichen Ausnahmen von Art. 24 ff. RPG vorliege (bspw. ein untergeordneter nicht-landwirtschaftlicher Nebenerwerb, ohne den die Haupttätigkeit Landwirtschaft nicht profitabel betrieben werden kann), ergibt sich aus den Akten nicht, und der Beklagte macht es nicht geltend. Nach § 2 lit. c PBG ist die Gemeinde verantwortlich für die erstinstanzliche Rechtsanwendung in Bau- und Planungssachen, und dazu gehören der Entscheid über Bau- und (Um-)Nutzungsgesuche ebenso wie allenfalls das Wiederherstellen des

rechtmässigen Zustandes (§§ 318 und 341 PBG). Zu diesem wiederum gehört, dass die Gemeinde einen Dritten damit beauftragen kann, die notwendigen Arbeiten auf Kosten des Pflichtigen vorzunehmen (§ 30 Abs. 1 lit. b VRG), und dazu steht ihr das Mittel des gesetzlichen Grundpfandrechts zu (§ 197 lit. c EG ZGB: "Vollstreckungsmassnahmen, soweit sie Grundstücke betreffen"). Die gesetzlichen Grundlagen sind also vorhanden, und die Klägerin war für ihre Entscheide zuständig. Nach einem allgemeinen Grundsatz werden Entscheide von Verwaltungsbehörden zwischen den an einem Verfahren Beteiligten rechtskräftig, wenn sie nicht angefochten werden, oder wenn die Rechtsmittel erfolglos bleiben. Die getroffenen Entscheidungen sind in späteren Verfahren zwischen den nämlichen Parteien verbindlich und können nicht mehr überprüft werden. Für den heutigen Fall bedeutet es, dass der Beklagte die Verweigerung der verlangten Bewilligung, die Verpflichtung zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Anordnung der Ersatzvornahme grundsätzlich nicht mehr in Frage stellen konnte und kann. Dem Bezirksgericht blieb nur zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für die Eintragung des Pfandrechts nach § 197 lit. c EG ZGB gegeben seien. Das ist offenkundig der Fall, und der Beklagte trägt dagegen auch nichts vor.

In der Berufung kommt der Beklagte darauf zurück, dass seine Grundstücke schon seit 1971 "neutrale Wirtschaftszone" seien. Was er mit diesem im Bau- und Planungsrecht so weit bekannt nicht gebräuchlichen Ausdruck meint, ist nicht ganz klar. Im Zusammenhang mit einem vor erster Instanz vorgelegten Dokument dürfte er Bezug nehmen auf die Verfügung der Baudirektion vom 10. November 1971. Darin wurde die Nicht-Unterstellung von gewissen Grundstücken unter das Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen bewilligt, die Anmerkung "landwirtschaftliche Liegenschaft" im Grundbuch durfte gelöscht werden, und ein "Zweckentfremdungsverbot laut Art. 85 des eidgenössischen Landwirtschaftsgesetzes" sollte ebenfalls gelöscht werden (act. 13/2). Das alles hat offenkundig nichts damit zu tun, ob auf den streitigen Parzellen nach den heute bestehenden Zonenvorschriften eine Autoreparaturwerkstatt zulässig ist. Der Beklagte leitete und leitet aus dem Erstellen einer Schmutzwasserleitung ab, die damit entwässerten Grundstücke müssten Baugebiet sein. Dieser Schluss liegt zwar nahe, wenn man nur die Bestimmung von § 14 EG GSchG betrachtet, wo-

nach die Gemeinden "für das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet" ein Kanalisations- (heute: Entwässerungs-)Projekt erstellen müssen. Das ist nur der eine Teil. Auch ausserhalb der Bauzonen muss Abwasser nämlich kontrolliert beseitigt werden (Art. 6 und 7 GSchG). Ob ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation erstellt werden kann, oder ob eine abflusslose Grube erstellt und das dort gesammelte Wasser regelmässig einer Abwasserreinigungsanlage zugeführt wird, richtet sich nach der Zumutbarkeit, namentlich einem Vergleich der Kosten für Anschlüsse innerhalb der Bauzone (Art. 9 und 12 GSchV). Dass ein Anschluss erfolgt, bedeutet also keinesfalls, dass die betreffenden Grundstücke gleichsam automatisch zu einer Bauzone geschlagen würden.

Das alles braucht aber darum nicht weiter vertieft zu werden, weil es der Beklagte allenfalls im Rahmen eines Rechtsmittels gegen den Entscheid der Klägerin vom 3. April 2012 hätte zum Thema machen können, es heute aber wegen der Rechtskraft jenes Entscheides keinen Einfluss mehr haben kann.

Die Berufung ist abzuweisen, und der angefochtene Entscheid ist in allen Teilen zu bestätigen.

3.2 Mit der Berufung formuliert der Beklagte nun wie eingangs wiedergegeben verschiedene Begehren: "Ausgleich und Anpassung der Rechtsgrundlagen aller baurechtlichen Verfahren und Verfügungen im vollerschlossenen Baugebiet Weiler C.\_\_\_\_", ferner "die fiskalischen Anpassungen für Bauten und Anlagen im Weiler C.\_\_\_\_", sodann "Entschädigungen für die Parzellen (...), welche (...) amtlich wie behördlich bewilligt Zwecks neutrale Wirtschaftszone sind", endlich "für das Baugesuch Solaranlage (...) für die rechtliche Enteignung volle Entschädigung" (act. 27).

Abgesehen davon, dass es aus prozessualen Gründen (Art. 224 Abs. 1 ZPO) nicht möglich ist, erst in der Berufung Gegenforderungen zu erheben, würden diese nach summarischer Prüfung ohnehin kaum in die Kompetenz der Zivilgerichte fallen. Zonenänderungen beschlagen den demokratischen Prozess, und "fiskalische" (d.h. steuerliche) Bewertungen sind im Rahmen der jährlichen Veranlagungen zu diskutieren. Schadenersatz im Sinne der Entschädigung für formelle

oder materielle Enteignung richtet sich auch was das Verfahren angeht nach den spezialgesetzlichen Bestimmungen (etwa nach dem Gesetz über die Abtretung von Privatrechten, LS 781, und den Ausführungserlassen).

So weit der Beklagte eigene Anträge formuliert, kann darauf nicht eingetreten werden.

4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beklagte die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 ZPO). Da die Bearbeitung der Sache nicht besonders aufwändig war, ist die Entscheidgebühr auf Fr. 3'000.-- anzusetzen.

Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen, da die Berufung der Klägerin resp. ihrem Vertreter keinen erheblichen Aufwand verursachte.

**Es wird erkannt:**

1. So weit darauf eingetreten werden kann, wird die Berufung abgewiesen, und das angefochtene Urteil des Bezirksgerichts Winterthur vom 19. Dezember 2013 (Proz. CG130012) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'000.-- festgesetzt und dem Beklagten auferlegt.
3. Für das Verfahren der Berufung wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift act. 27 und der Beilagen act. 29/1-4, sowie an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein, ferner an die Obergerichtskasse.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 des beurteilten Begehrens beträgt Fr. 61'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. D. Oehninger

versandt am: