

Keine Anwendung der Rechtsfigur der faktischen Publizität auf das Sondernutzungsrecht

Im Urteil 5A_422/2024 vom 15. Januar 2026 gelangt das Bundesgericht zum Schluss, dass sich die Rechtsfigur der faktischen Publizität, die es mit Blick auf die Dienstbarkeit elaboriert hat, nicht auf das Sondernutzungsrecht anwenden lasse.

Dans l'arrêt 5A_422/2024 du 15 janvier 2026, le Tribunal fédéral parvient à la conclusion que la théorie de la publicité de fait, qu'il a développée en matière de servitudes, ne saurait être appliquée au droit d'usage exclusif.

Urteil des Bundesgerichts vom 15. Januar 2026 (BGer 5A_422/2024)

Nadja Schwery, Dr. iur., LL.M., Rechtsanwältin, Richterin am Kantonsgericht Wallis

Der Fall

(232) 1. A. ist Eigentümer der Stockwerkeinheit A2, die im Aufteilungsplan blau gekennzeichnet ist (Sonderrecht an den Büroräumlichkeiten A2 im ersten Obergeschoss Nordost und einem Archivraum im Untergeschoss). Die B. AG ist Eigentümerin der angrenzenden Stockwerkeinheit A3, die im Aufteilungsplan in der Farbe Ocker eingezeichnet ist (Sonderrecht an den Büroräumlichkeiten A3 im ersten Obergeschoss Südwest und einem Archivraum im Untergeschoss). Entlang dieser Stockwerkeinheit A3 verläuft ein Balkon, der im Aufteilungsplan jedoch nicht ockerfarben, sondern blau umrandet ist. Art. 3 Absatz 1 des Stockwerkeigentümerreglements bestimmt, dass den betreffenden Stockwerkeigentümern das dauernde Recht zur ausschliesslichen Nutzung der Balkone, Terrassen und Waschküchen zukomme, soweit die Aufteilungspläne diese bei den Stockwerkeinheiten miteinbezögen. Das Stockwerkeigentümerreglement ist im Grundbuch ange-merkt.

2. Nun gerieten A. und die B. AG ob der Nutzung des blau umrandeten Balkons in Streit, welcher der Stockwerkeinheit A3 entlangläuft. Denn der Balkon grenzt an der kurzen Seite (der «Stirnseite» gemäss dem Bundesgerichtsurteil) in seiner Breite von 1,55 m auch an die Stockwerkeinheit A2 an. Von der Lage und der Dimension her wurde er zwar genauso gebaut, wie er im Aufteilungsplan eingezeichnet ist. Der Zugang zum Balkon weicht jedoch vom Aufteilungsplan ab: Der Balkon kann von der Stockwerkeinheit A3 aus, der er gemäss Aufteilungsplan nicht zugehört, über eine Balkontüre betreten werden. Von der Stockwerkeinheit A2 aus jedoch, mit der er gemäss Aufteilungsplan zusammenhängt, ist er von der kurzen Balkonseite aus nur über ein Fenster erreichbar. Im Aufteilungsplan ist bei der Stockwerkeinheit A2 anstelle des Fensters eine Balkontüre eingezeichnet.

3. Mit Klage vom 15 August 2017 verlangte A. (nachfolgend: Beschwerdeführer) beim Bezirksgericht, es sei der B. AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) zu verbieten, den im Aufteilungsplan blau umrandeten Balkon selbst zu benutzen

oder Dritten die Nutzung dieses Balkons zu ermöglichen, womit A. nicht durchzudringen vermochte (Urteil vom 25. November 2022). Das Kantonsgericht Schwyz wies die hiergegen erhobene Berufung mit Urteil vom 28. Mai 2024 ebenfalls ab. Das Bundesgericht hingegen hiess die Beschwerde in Zivilsachen von A. gut und hob das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz auf (Urteil vom 15. Januar 2026).

Der Entscheid

Das Bundesgericht gelangt in seinem Urteil zum Schluss, dass der Aufteilungsplan klar und nicht auslegungsbedürftig sei. Der umstrittene Balkon sei gemäss diesem Aufteilungsplan realisiert worden. Das treffe auf alle Elemente zu mit Ausnahme des Fensters der Stockwerkeinheit A2, das gemäss Aufteilungsplan als Balkontür hätte realisiert werden sollen. Deshalb hiess das Bundesgericht die Beschwerde in Zivilsachen des Beschwerdeführers gut. Den Eigentümern der Stockwerkeinheit A3 ist es fortan untersagt, ohne Zustimmung der Eigentümer der Stockwerkeinheit A2 den Balkon selbst zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen.

Die Anmerkungen

Hinsichtlich der räumlichen Ausscheidung des Sondernutzungsrechts erinnert das Bundesgericht daran, dass diese in der Regel nicht nur in Worten erfolgt, sondern zusätzlich in einem Aufteilungsplan bildlich dargestellt wird.¹ Dabei werden die Sonderrechte regelmässig mit unterschiedlichen Farben markiert und die dazugehörigen Sondernutzungsrechte in der Farbe der Sonderrechte umrandet, denen sie zugewiesen sind (E. 4). Mit Blick auf den Umfang des Sondernutzungsrechts an dem Balkon, der in casu im Streit liegt, setzt sich das Bundesgericht mit der Frage auseinander, **ob die Figur der natürlichen Publizität auch beim Sondernutzungsrecht ihre Wirkung entfaltet** (E. 5). Diese Frage verneint es mit den folgenden Ausführungen:

¹ Zum Aufteilungsplan siehe A. WERMELINGER, Zürcher Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, J. Schmid (Hrsg.), Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 712d ZGB, N 57 und 93 ff.

a. Das Wesen der Rechtsfigur der natürlichen Publizität besteht darin, dass ein nach aussen sichtbar in Erscheinung tretender, *tatsächlicher, physischer Zustand* den guten Glauben eines späteren Erwerbers des berechtigten Grundstücks in einen allgemein gehaltenen Grundbucheintrag zerstören kann (E. 5.2).² Damit stellt die natürliche Publizität eine Ausnahme vom Grundsatz dar, wonach der gute Glaube in das Grundbuch zu schützen ist (Art. 973 ZGB).

b. Das Bundesgericht erinnert daran, dass es die Rechtsfigur der natürlichen Publizität erstmals im Zusammenhang mit einer Dienstbarkeit implementiert hat, nämlich in *BGer 5C.71/2006 vom 19. Juli 2006*. In diesem Urteil ging es um ein Wegrecht («servitude de passage à véhicule, larg. 3 m»). Nach der Eintragung des drei Meter breiten Wegrechts im Grundbuch wurde in der Nähe eine Baute errichtet. Da das Vordach der Baute in das Wegrecht hineinragte, war es nicht mehr mit Lastwagen passierbar. Das Bundesgericht implementierte hier die Rechtsfigur der natürlichen Publizität, indem es zum Schluss gelangte, dass der spätere Erwerber des berechtigten Grundstücks diese Einengung des Wegrechts durch das Vordach nicht gutgläubig ignorieren konnte.³

c. Gleichzeitig unterstreicht das Bundesgericht, dass es die Rechtsfigur der natürlichen Publizität bislang fast ausschliesslich in Bezug auf *Wegrechte* zur Anwendung gebracht hat («Wegrecht» durch einen Tunnel in BGE 137 III 153; «servitude de passage à pied et en voiture» in BGer 5A_117/2013 vom 9. Juli 2013; «servitude de passage à chars» in BGer 5A_856/2014 vom 26. Januar 2015; «Fahrwegrecht» in BGer 5A_361/2017 vom 1. März 2018; «Wegrecht» in BGer 5A_873/2018 vom 19. März 2020; «Zugangs- und Zufahrtsrecht von 3 m Breite» in BGer 5A_472/2021 vom 29. März 2022). Dies mache deutlich, dass diese Rechtsfigur nur in absoluten Ausnahmekonstellationen zur Anwendung gelangen soll (E. 5.2). Das ergebe sich bereits aus Art. 668 Abs. 2 ZGB, der mit Blick auf die Abgrenzung bei Grundstücken bestimmt, dass bei einem Widerspruch zwischen den bestehenden Grundbuchplänen und den Abgrenzungen die Richtigkeit der Grundbuchpläne zu vermuten sei. In diesem Zusammenhang hebt das Bundesgericht auch hervor, dass die Doktrin in dieselbe Kerbe der Zurückhaltung hinsichtlich der Anwendung der Rechtsfigur der natürlichen Publizität schlage: Für Letztere gebe es nur Raum, wenn die Lage und der Umfang des im

Grundbuch eingetragenen Rechts sich nicht klar aus dem Eintrag ergebe.⁴

d. Daraus schliesst das Bundesgericht, dass die Rechtsfigur der natürlichen Publizität, die bei Unsicherheiten in Bezug auf den Bestand und den Umfang von Dienstbarkeiten zur Anwendung gelangt, sich nicht für ähnlich gelagerte Unklarheiten hinsichtlich des Bestands und des Umfangs von Sondernutzungsrechten verwenden lässt. Denn das Sondernutzungsrecht obligatorischer Natur ist nicht mit dem ausschliesslichen Benutzungsrecht an einem Gebäudeteil im Sonderrecht gleichzusetzen. Das Sondernutzungsrecht wird in der Regel im Reglement über die Nutzung und Verwaltung festgesetzt und im Aufteilungsplan konkretisiert. Dem Aufteilungsplan kommt keine dingliche Wirkung zu; er nimmt nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil.⁵ Deshalb gelangt auch *das Sondernutzungsrecht nicht in den Genuss des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs*. Damit zielt die Hauptwirkung der Rechtsfigur der natürlichen Publizität, die in der Durchbrechung des Schutzes des guten Glaubens in das Grundbuch liegt, am Sondernutzungsrecht im Stockwerkeigentum vorbei. Zusätzlich zu diesen grundsätzlichen Überlegungen, die gegen die Anwendung der Rechtsfigur der natürlichen Publizität auf das Sondernutzungsrecht sprechen, macht das Bundesgericht deutlich, dass der Aufteilungsplan, gestützt auf den der Balkon realisiert worden ist, in concreto weder unklar noch auslegungsbedürftig sei, und dass es schon allein deshalb keinen Raum für die Anwendung der Rechtsfigur der natürlichen Publizität gebe.

e. Mit diesem Urteil hat das Bundesgericht den in Art. 973 ZGB angelegten *Schutz des guten Glaubens in das Grundbuch* gestärkt. Gleichzeitig hat es einer zukünftigen extensiven Auslegung der Rechtsfigur der natürlichen Publizität einen Riegel vorgeschoben. Damit hat es massgeblich zur Rechtssicherheit im Dienstbarkeitsrecht und hinsichtlich des Sondernutzungsrechts beigetragen.

² BGE 137 III 153, E. 4.1.3; BGE 137 III 145, E. 3.3.3.

³ BGE 137 III 145, E. 3.3.3 und 4.3.

⁴ Statt vieler: B. FOËX, *La publicité naturelle (du registre foncier)*, in: *Erbrecht und Grundbuch*, B. Franz/M. Mooser (Hrsg.), Zürich 2021, S. 223 ff.; PH. EBERHARD, *Die Rechtsfigur der «natürlichen Publizität»*, in: *SJZ 2021*, S. 128 ff.; M. EGGEL/M. WANG, *Ursprünge und Gestalt der «natürlichen Publizität» in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung*, in: *recht 2025*, S. 4 ff.

⁵ R. PFÄFFLI/M. OSWALD, *Reglementarisches Sondernutzungsrecht beim Stockwerkeigentum*, in: *Anwaltsrevue/Revue de l'avocat 11/12/2016*, S. 481; D. T. SCHMID MEYER, *Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan – Ausgewählte Aspekte*, Diss. Luzern, Luzern 2015, Kap. 2, Rz. 50; WERMELINGER (Fn. 1), Art. 712d ZGB, N 104.