

## BERICHT

|             |                                                                                  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Fall:       | Einwohnergemeinde Escholz matt-Marbach, Kirchgemeinde Escholz matt / Sachenrecht |
| Verfasser:  | Tobias Bättig, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht   |
| Betreffend: | Rechtliche Würdigung "Einbaurecht für Pfarrsaal"                                 |
| Datum:      | 21. Februar 2020                                                                 |

### 1. Ausgangslage und Fragestellung

#### 1.1

Die Einwohnergemeinde Escholz matt-Marbach (nachfolgend: Gemeinde) ist daran, ein neues Schulhaus zu planen. Das bestehende Schulhaus auf der Pfarrmatte soll dafür abgebrochen werden. In den derzeitigen Gebäulichkeiten befindet sich auch der Pfarrsaal der röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt (nachfolgend: Kirchgemeinde). Das Schulhaus und der darin enthaltende Pfarrsaal wurden in den Jahren 1938 bis 1940 erbaut. Das Pfarramt beteiligte sich an den Baukosten des Schulhauses bzw. für die Erstellung des Pfarrsaales mit einem Beitrag von CHF 28'000.00. Die Benützung des Pfarrsaales wurde damals grundbuchlich nicht geregelt, es bestanden lediglich vertragliche Abreden zwischen der Gemeinde und der Kirchgemeinde.

#### 1.2

Am 14. März 1973 haben die Gemeinde als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 153 / GB Escholz matt und die Kirchgemeinde einen Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Dieser Dienstbarkeitsvertrag wurde am 28. Dezember 1977 beim Grundbuchamt angemeldet. Dabei wurde sowohl ein Einbaurecht für den Pfarreisaal als auch ein Benützungsrecht für Eingangshalle und WC-Anlagen im Grundbuch eingetragen. Diese Dienstbarkeiten sind heute im Grundbuch auf Grundstück Nr. 183 / GB Escholz matt wie folgt eingetragen:

L. *Einbaurecht für Pfarreisaal z.G. Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt*

L. *Benützungsrecht für Eingangshalle und WC-Anlagen z.G. Röm.-kath. Kirchgemeinde Escholz matt*

#### 1.3

Im Hinblick auf den Schulhausneubau und den Weiterbestand des Pfarreisaales stellen sich folgende Fragen:

1. Was ist unter einem Einbaurecht zu verstehen? Was wollten die Parteien im Jahr 1973 regeln?
2. Fällt das Einbaurecht mit Abbruch des Schulhauses ohne weiteres dahin?
3. Welchen "Wert" hat das Einbaurecht?
4. Wie soll die künftige rechtliche Ausgestaltung (Pfarreisaal auf dem Grundstück Nr. 153) aussehen?

Im vorliegenden Bericht geht es insbesondere um eine rechtliche Würdigung der Fragen 1 bis 3. Die künftige grundbuchliche Ausgestaltung soll in einem Folgebericht erörtert werden.

## **2. Grundsätzliches zur Auslegung einer Dienstbarkeit**

Wenn sich – wie hier – die Parteien des ursprünglichen Dienstbarkeitsvertrages gegenüber stehen, ist für die Ermittlung des Inhalts nicht primär der Grundbucheintrag, sondern der Erwerbsgrund massgebend. Für die Auslegung eines Vertrages ist in erster Linie der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien entscheidend. Lässt sich dieser nicht mehr feststellen, kommt das Vertrauensprinzip zum Zug (objektivierte Auslegung). Es ist zu ermitteln, welchen Sinn und Zweck die Dienstbarkeit im Zeitpunkt der Errichtung für das herrschende Grundstück hatte. Hierbei kommt dem klaren Wortlaut Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln zu, sofern er sich nicht auf Grund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiteren Umständen als nur scheinbar klar erweist (Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 5. Aufl., 1275a mit weiteren Hinweisen).

Nach dem Gesagten ist der übereinstimmende wirkliche Wille für die Ermittlung des Inhalts einer Dienstbarkeit entscheidend. Diese Grundsätze gilt es in den nachfolgenden Überlegungen zu berücksichtigen.

## **3. Was ist unter dem Einbaurecht zu verstehen?**

### **3.1**

Im alten, nun nicht mehr geltenden Stichwortverzeichnis der Grundbuchämter des Kantons Luzern vom 16. Februar 2004 wird das Einbaurecht wie folgt definiert (vgl. S. 6): *Recht auf den Einbau einer technischen Anlage. Der Einbau ist Bestandteil eines Werkes und teilt das rechtliche Schicksal des Hauptwerkes*. Als Beispiele werden das Einbaurecht für eine Wärmezähleranlage sowie das Einbaurecht für elektrische Anlagen genannt. Erwähnt wird weiter, dass die baulichen Vorrichtungen für die technische Anlage nicht Gegenstand des Einbaurechts sind, sondern Bestandteil des Grundstücks. Im aktuellen Stichwortverzeichnis der Grundbuchämter ist das Einbaurecht nicht mehr aufgeführt und wird künftig somit nicht mehr bzw. nur noch in bestimmten Ausnahmefällen im Grundbuch eingetragen.

### **3.2**

Gemäss bisheriger Praxis der Grundbuchämter bestand das Einbaurecht als eine Unterform des Baurechts. Es wurde lediglich für technische Anlagen verwendet. Fraglich und offen ist, wie das Einbaurecht von der Grundbuchpraxis her im Jahre der Begründung (1973) verstanden wurde. Fest steht, dass es sich beim Pfarrsaal wie auch beim angrenzenden Raum nicht um eine technische Anlage, sondern um einen Raum geht. Nicht Gegenstand der Abmachung im Jahr 1973 war, dass mit dem Einbaurecht eine technische Anlage verbunden ist.

### **3.3**

Es ist der Erwerbsgrund für die Ermittlung des wirklichen Willens der Parteien heranzuziehen. Dieser ergibt sich aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 14. März 1973 und allenfalls aus den weiteren Unterlagen (insbesondere Protokolle der Pfarrsaalkommission in den Jahren 1972-1975). Weniger relevant für die Frage, wie das Einbaurecht zu verstehen ist, sind die Protokolle der Baukommission anlässlich des Schulhausbaus 1938-1940. Zu dieser Zeit war das Einbaurecht bzw. eine grundbuchliche Lösung noch kein Thema. Jedoch geben diese Grundlagen weitere Indizien, wie die Parteien die Benützung und Verwaltung des Pfarrsaales seit jeher organisierten.

### **3.4**

Im Dienstbarkeitsvertrag wird festgehalten, dass der Innenausbau des Pfarrsaales und des angrenzenden Raumes Sache der Kirchgemeinde ist (Ziff. 4). Die Kirchgemeinde erhielt das Recht, diese Räume (Pfarrsaal und angrenzenden Raum) auf ihre Kosten auszustatten (Vertäferung, Innenverputz, Fenster, Fensterbänke,

Zwischenwände, Bodenbeläge, elektrische Installationen, Heizungskörper und Leitungen). Die Parteien wollten die Benützung der Räume regeln und diese Regelung dinglich im Grundbuch verankern. Dies ergibt sich auch aus den Protokollen der Pfarrsaalkommission aus dem Jahr 1972. Es war beabsichtigt, aufgrund der vorgesehenen Investitionen die Eigentumsverhältnisse rechtlich zu fixieren (vgl. 12. Protokoll). Es ging insbesondere auch darum, die bisherige Nutzung, d.h. diejenige seit der Erstellung 1938-1940, rechtlich festzulegen. Vorab stand die Begründung von Stockwerkeigentum zur Diskussion. Nach näherer Prüfung kam man jedoch davon ab und fokussierte sich auf eine dienstbarkeitsrechtliche Regelung (vgl. Protokoll der 18. Sitzung vom 29. September 1972). Der damalige Grundbuchinspektor schlug die Begründung eines Einbaurechts vor. Im Protokoll steht dazu Folgendes: *Damit (mit dem Einbaurecht) bekäme die Kirchgemeinde das Recht, im Vertrag bezeichnete Räume im Innern selbständig zu verändern und umzugestalten. Eine dauernde Dienstbarkeit kann vom Rechtsgeber nicht aufgelöst werden. (...) Das Grundeigentum bleibt unverändert, hingegen erwirbt der Berechtigte den Besitz, d.h. die tatsächliche Herrschaft über die vertraglich festgelegten Räume.* Im Protokoll der Sitzung vom 11. Oktober 1972 steht dazu ergänzend: *Eigentümerin bleibt die Einwohnergemeinde, hingegen ist die dienstbarkeitsberechtigte Kirchgemeinde Besitzerin, d.h. sie übt die tatsächliche Herrschaft aus (ausschliessliche Benützung; Eigentümer muss alles unterlassen, was den Besitzer an der Ausübung seines Rechtes hindert). Der Vertrag ist nicht kündbar. Löschung auf Gesuch des Rechtsnehmers.* Weiter hielten die Parteien im Dienstbarkeitsvertrag fest, dass die Kirchgemeinde der Gemeinde und anderen öffentlichen Körperschaften den Pfarrsaal zur Abhaltung von Versammlungen und schulischen Veranstaltungen zur Verfügung stellt (Ziff. 3).

### 3.5

Gemäss Grundbuchpraxis ist der Einbau Bestandteil eines Werkes und teilt das rechtliche Schicksal eines Hauptwerkes. Die baulichen Vorrichtungen für die technische Anlage sind nicht Gegenstand des Einbaurechts und sind Bestandteil des Grundstückes (vgl. altes Stichwortverzeichnis der Grundbuchämter). Art. 642 Abs. 1 ZGB besagt, dass wer Eigentümer einer Sache ist, auch das Eigentum an allen ihren Bestandteilen hat. **Eigentümerin des Pfarreisaales ist die Grundeigentümerin**, d.h. die Gemeinde als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 153 / GB Escholz matt. Obwohl zu Beginn der Gespräche 1972 die Errichtung von Stockwerkeigentum zur Diskussion stand und damit das Eigentum am Pfarrsaal der Kirchgemeinde übergegangen wäre, kam man davon ab und begründete demgegenüber die erwähnte Dienstbarkeit. Die Parteien wollten somit nicht, dass die Kirchgemeinde Eigentümerin des Pfarreisaales wird.

### 3.6

Zwischenfazit: Nach dem Gesagten wollten die Parteien mit der Einräumung des Einbaurechts, dass die Kirchgemeinde den Pfarrsaal und den angrenzenden Raum ausbauen und ausgestalten kann. Es ging um eine **rechtliche Fixierung der Eigentumsverhältnisse**. Die Gemeinde sollte das Eigentum auch am Pfarrsaal behalten, jedoch sollte der Kirchgemeinde **den Besitz**, d.h. die tatsächliche Verfügung über die Räumlichkeiten bekommen. Da es sich beim Pfarreisaal nicht um eine technische Anlage handelt (wie dies gemeinhin mittels Einbaurecht geregelt wurde) ist offensichtlich. Die Parteien wollten keine technische Anlage grundbuchlich sichern. Sie wollten die Nutzung des Raumes durch die Kirchgemeinde regeln. Sie soll die **ausschliessliche Benützung** der Räumlichkeiten erhalten.

## 4. Einbaurecht als Baurecht oder als Nutzungsrecht?

### 4.1

Gemäss Grundbuchpraxis handelt es sich bei einem Einbaurecht nicht um ein Baurecht im Sinne von Art. 779 ff. ZGB. Um eine Verwechslung mit den Baurecht zu verhindern, wird das Einbaurecht gemäss langjähriger Praxis des Grundbuchamtes nur für bestimmte Dienstbarkeitsberechtigte eingetragen. Wie erwähnt geht es

beim Einbaurecht um technische Anlagen. Dienstbarkeitsberechtigte kann z.B. die CKW sein. Beim Baurecht nach Art. 779 Abs. 1 ZGB kann ein Grundstück mit einer Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Beim Baurecht wird das sog. Akzessionsprinzip durchbrochen, d.h. der Bodeneigentümer wird nicht Eigentümer der Baute. Eigentümer der Baute bleibt der Baurechtsnehmer. Der Bauberechtigte hat eine Doppelstellung, er ist einerseits Dienstbarkeitsberechtigter und andererseits Eigentümer eines Bauwerkes (vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup, a.a.O., N 1397 ff.). An einzelnen Stockwerken eines Gebäudes kann kein Baurecht bestehen (Art. 675 Abs. 2 ZGB). Heikel ist die Begründung eines Baurechts an Gebäudeteilen. Das Bundesgericht hat in diesem Zusammenhang festgelegt, dass ein Baurecht nur dann möglich ist, wenn der Gebäudeteil baulich und funktionell unabhängig ist sowie untrennbar eine einheitliches Bauwerk darstellt (BGE 111 II 134).

#### 4.2

Beim Pfarreisaal kann es sich meines Erachtens **nicht um ein Einbaurecht im Sinne eines Baurechts** im oben beschriebenen Sinne handeln. Der Saal und der angrenzende Raum sind baulich nicht unabhängig und vom Schulhausgebäude nicht untrennbar. Beispielsweise wäre ein Abbruch des Pfarrsaales als (eigenständiges) Bauwerk nicht möglich, ohne das übrige Schulhausgebäude massgeblich zu zerstören. Rein schon von den bautechnischen Gegebenheiten kann es sich nicht um ein Baurecht handeln. Ein Einbaurecht als Unterform eines Baurechts nach Art. 779 Abs. 1 ZGB fällt daher ausser Betracht. Im Dienstbarkeitsvertrag vom 14. März 1973 wurde ferner auf Art. 781 ZGB verwiesen, welcher Dienstbarkeiten anderen Inhalts und eben gerade nicht das Baurecht regelt. Auch der Redaktor des Dienstbarkeitsvertrags, mithin auch die Parteien gingen beim Abschluss davon aus, dass **nicht ein Baurecht begründet wird**. Das Akzessionsprinzip wurde demnach nicht durchbrochen, die Gemeinde als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 153 / GB Escholz matt ist auch Eigentümerin des Pfarreisaales und des angrenzenden Raumes.

#### 4.3

Es liegt unter Würdigung der Umstände bei der Dienstbarkeiterrichtung der Schluss nahe, dass die Parteien ein **(ausschliessliches) Benützungsrecht** oder allenfalls ein **Nutzniessungsrecht** begründen wollten, nicht ein (klassisches) Einbaurecht. Nutzniessung ist die Dienstbarkeit, die einer bestimmten Person den vollen Genuss einer Sache oder eines Rechts (Besitz, Gebrauch und Nutzung) gibt (Art. 745 ff. ZGB). Das Benützungsrecht gibt das Recht zur alleinigen oder gemeinsamen Benützung einer Anlage oder dergleichen (vgl. Stichwortverzeichnis Grundbuchämter).

Für ein Nutzniessungsrecht spricht die Tatsache, dass die Parteien vereinbarten, die berechnigte Kirchgemeinde habe die Räume durch die Brandversicherung separat zu schätzen und zu versichern. Ein weiteres Argument für ein Nutzniessungsrecht liegt im Umstand, dass der Innenausbau und die Ausstattung des Pfarrsaales und des angrenzenden Raumes auf Kosten der berechtigten Kirchgemeinde zu erfolgen hat. Gegen eine Nutzniessung spricht, dass die Einwohnergemeinde die Kosten der Heizung und des Wassers übernimmt und dass im Dienstbarkeitsvertrag nicht auf Art. 745 ff. ZGB, sondern auf Art. 781 ZGB verwiesen wurde.

Das ausschliessliche Benützungsrecht ist vorliegend deshalb fremd, weil die Kirchgemeinde den Pfarreisaal der Einwohnergemeinde und anderen überlässt. Die Kirchgemeinde nützt also den Saal nicht exklusiv bzw. ausschliesslich. Ansonsten sprechen die Umstände jedoch für ein Benützungsrecht, allenfalls auch ein ausschliessliches. Nach meinem Kenntnisstand obliegt es in der Praxis der Kirchgemeinde, wann und wem der Saal zur Verfügung gestellt wird. Die Veranstaltungen der Kirchgemeinde bzw. der Pfarrei haben Vorrang. Dies würde eher wieder für ein ausschliessliches Benützungsrecht sprechen, in dem Sinne, dass die Kirchgemeinde über den Gebrauch durch Dritte in gewissem Masse entscheiden kann.

#### 4.4

Zwischenfazit: Die Umstände sprechen hier eher für ein **Benützungsrecht** als für ein Nutzniessungsrecht (vgl. auch nachfolgend). Es entsprach dem Willen der Parteien, der Kirchgemeinde als Berechtigte die Nutzung des Pfarrsaales und des angrenzenden Raumes zu überlassen. Auch der Hinweis in Ziff. 1 des Dienstbarkeitsvertrages auf Art. 781 ZGB erhellt, dass die Parteien weder ein Baurecht noch ein Nutzniessungsrecht, sondern eine "**andere Dienstbarkeit**" wie eben **ein Benützungsrecht** vereinbaren wollten. Hätten sie ein Baurecht begründen wollen, hätte der Dienstbarkeitsvertrag die Tatbestände des Baurechts (Art. 779 ff. ZGB) aufnehmen müssen.

### 5. Fällt die Dienstbarkeit "Einbaurecht" bei Abbruch des Schulhauses dahin?

#### 5.1

Aufgrund der oben beschriebenen Umstände geht es vorliegend nicht um ein Einbaurecht als Form des Baurechts. Von dem her fällt das Einbaurecht beim bevorstehenden Abbruch des Schulhauses nicht einfach dahin. Die Dienstbarkeit wird deswegen nicht zwangsläufig im Grundbuch gelöscht. Allerdings stellt sich die Frage, ob das Einbaurecht mit Abbruch des Schulhauses bedeutungslos wird und im Sinne von Art. 976a ZGB im Grundbuch gelöscht werden könnte.

#### 5.2

Im Dienstbarkeitsvertrag vereinbarten die Parteien, dass bei Totalschaden des gesamten Gebäudes im Rahmen des Vertrages eine Neuregelung getroffen werden soll, die die Interessen beider Vertragsparteien wahrt (Ziff. 7). Somit liegt der Schluss nahe, dass es den Parteien bewusst war, dass wenn das Gebäude nicht mehr steht, das Einbaurecht nicht mehr ausgeübt werden kann. Dies ist auch unabhängig von einem entsprechenden Vertragspassus so. Wenn die Dienstbarkeitsanlage nicht mehr vorhanden ist, kann selbstredend die Dienstbarkeit nicht mehr ausgeübt werden. Fraglich ist, welche Ansprüche des Dienstbarkeitsberechtigten in einem solchen Fall entstehen. Fest steht, dass der Grundbucheintrag – trotz Zerstörung der Dienstbarkeitsanlage – bestehen bleibt. Vorliegend haben es die Parteien unterlassen, im Dienstbarkeitsvertrag den Wiederaufbau zu regeln. Stattdessen haben sie vereinbart, dass die Parteien zu diesem Zeitpunkt eine Neuregelung zu treffen haben. Entscheidend ist meines Erachtens, dass die Parteien jedoch bei der erwähnten Klausel (Ziff. 7) von einem "Totalschaden" aufgrund eines unvorhergesehenen Ereignisses (Brand, Erdbeben etc.) ausgingen und nicht von einem geplanten Abbruch des Schulhauses.

#### 5.3

Wenn die Parteien ein Benützungsrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen hätten, so würde dieses Recht auch dasjenige auf den Bestand der Dienstbarkeitsanlage beinhalten. Die dienstbarkeitsberechtigte Kirchgemeinde hätte folglich das Recht, den Wiederaufbau zu verlangen, sodass die Dienstbarkeit wieder wie vereinbart ausgeübt werden kann.

Hätten die Parteien ein Nutzniessungsrecht nach Art. 745 ff. ZGB vereinbart, würde die Nutzniessung mit dem vollständigen Untergang ihres Gegenstandes und mit der Löschung des Eintrages untergehen. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, die untergegangene Sache wieder herzustellen. Stellt er sie her, so ist auch die Nutzniessung wieder hergestellt (Art. 750 ZGB).

#### 5.4

Zwischenfazit: Nach der vorliegenden Ausgestaltung aufgrund des damaligen Parteiwillens ist wie oben dargelegt beim Einbaurecht nach dem Inhalt eher von einem Benützungsrecht als von einem Nutzniessungsrecht auszugehen. Diesfalls kann der **Wiederaufbau der Dienstbarkeitsanlage verlangt werden**. Das Einbaurecht

fällt gemäss analoger Anwendung der Regelungen des Benützungsrechts mit dem Untergang des Gebäudes nicht dahin bzw. dieses Recht wird mit dem Wiederaufbau des Schulhauses wiederhergestellt. **Die Dienstbarkeit "Einbaurecht" kann meines Erachtens mit dem Abbruch des Schulhauses nicht gelöscht werden, sondern bleibt bestehen**, ausser die Parteien vereinbaren etwas Abweichendes, namentlich die einvernehmliche Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch.

## 6. Welchen "Wert" hat das Einbaurecht?

Gemäss den obigen Ausführungen geht das Einbaurecht bzw. die Berechtigung der Kirchgemeinde, den Pfarrsaal zu nutzen mit dem Abbruch des Schulhauses nicht einfach unter. Das Recht als Dienstbarkeit bleibt im Grundbuch bestehen. Auch wenn das Recht nach dem Abbruch eine Zeit lang nicht genutzt werden kann, besteht der Anspruch auf eine Dienstbarkeitsanlage, mithin auf die Nutzung des Pfarrsaales und des anderen Raumes, weiter.

Ausgehend vom Parteiwillen im Dienstbarkeitsvertrag vom 14. März 1972 umfasst das Einbaurecht das Benützungsrecht des Pfarrsaales und des angrenzenden Raumes, wie in diesem Bericht dargelegt wurde. Der Wert in CHF der Dienstbarkeit ist von einem Immobilienschätzer zu ermitteln. Dabei kann vom Inhalt der Dienstbarkeit her von einem Benützungsrecht des Pfarrsaales und des anderen Raumes ausgegangen werden.

## 7. Exkurs: Parteiwille im Zeitpunkt des Schulhausbaus (1938-1940)

### 7.1

Für die Ermittlung des Parteiwillens hinsichtlich der Dienstbarkeit "Einbaurecht" sind der Dienstbarkeitsvertrag vom 14. März 1972 (und die vorhandenen Protokolle der Pfarrsaalkommission) einschlägig. In den Protokollen der Pfarrsaalkommission wird jedoch auch Bezug genommen auf die bis dahin gelebte Nutzungspraxis des Pfarrsaals. Im Protokoll der 12. Sitzung wird namentlich erwähnt, dass es hinsichtlich der grundbuchlichen Regelung um die *"rechtliche Festlegung von bisher Bestandenem geht"*. Mit anderen Worten ist auch der Parteiwille während der Nutzungsdauer des Pfarrsaales seit dem Bau 1938-1940 bis zur Dienstbarkeitsbegründung 1972 gebührend zu berücksichtigen.

### 7.2

Im Schreiben des Gemeinderates Escholz matt an das Pfarramt vom 28. November 1938 werden die Bedingungen hinsichtlich der Kostenübernahme von CHF 28'000.00 an den Bau des Pfarrsaales durch die Kirchgemeinde festgehalten. Insbesondere wird erwähnt, dass die Pfarrgemeinde an dem vom Pfarramt selbst finanzierten Pfarrsaal zu jeder Zeit das freie, ungehinderte und unentgeltliche Benützungsrecht hat. Falls diese freie Benutzung verunmöglicht werden sollte, sei die Bausumme von CHF 28'000.00 zurückzubezahlen. Somit gingen die Parteien bereits 1938 inhaltlich von einem Benützungsrecht aus, welches sich die Kirchgemeinde "erkaufte". Fest steht, dass Eigentümerin des Pfarrsaals nach Meinung der Parteien die Gemeinde blieb. Dies obwohl im Protokoll der 3. Sitzung der Baukommission vom 20. Mai 1938 seitens des Pfarrers geäußert wird, dass die Benützung des Pfarrsaales jederzeit garantiert sein solle. Das Pfarramt sei praktisch Eigentümer des Pfarrsaales. Meines Erachtens – und aufgrund des Fehlens einer anderen, grundbuchlichen Eigentümerstellung – steht trotzdem fest, dass die Parteien nur von einem "theoretischen" Eigentum bei der Kirchgemeinde ausgingen und primär die Benützung im Vordergrund stand. Diese Umstände bestätigen, dass die gelebte Nutzungspraxis des Pfarrsaales seit jeher in der Nutzung lag. Die Kirchgemeinde übte ein Benützungsrecht ohne Eigentümerstellung aus.

## **8. Fazit**

Nach dem Gesagten hat die eingetragene Dienstbarkeit wenig mit einem Einbaurecht nach der bisherigen Grundbuchpraxis – trotz diesem Stichwort im Grundbuch – zu tun. Nach dem Willen der Parteien war eher ein Benützungsrecht der Kirchgemeinde am Pfarrsaal gemeint. Dieses Recht bleibt bestehen, selbst wenn das Schulhaus und der Pfarrsaal in absehbarer Zeit abgebrochen werden. Die Dienstbarkeit hat demnach nach wie vor eine Bedeutung und auch einen "Wert", welchen es durch einen Immobilienschätzer allenfalls zu ermitteln gilt.