

Peter Bösch*

Bauvorhaben und Dienstbarkeiten

Stichworte: Änderungen von Dienstbarkeiten, Auslegung von Dienstbarkeiten, Baubewilligungsverfahren, Sondernutzungspläne

1. Einleitung

Auf einem Baugrundstück in einem attraktiven Stadtquartier stehen vier aneinandergebaute Garagen. An zwei Garagen haben die Nachbarn ein unselbstständiges dauerndes Baurecht. Die Grundeigentümerin möchte die Garagen abbrechen und einen Neubau erstellen. Das Angebot für zwei grosszügige Garagenplätze in der Tiefgarage schlagen die Nachbarn rundweg aus. Sie wollen ihre alten Garagen behalten.

Wie kann der verzweifelten Grundeigentümerin geholfen werden?

Der folgende Beitrag beschäftigt sich aus der Sicht des Praktikers mit dem Einfluss von Dienstbarkeiten auf Bauvorhaben. Wie der erwähnte Garagenfall zeigt, müssen in gewissen Fällen, um ein Bauvorhaben verwirklichen zu können, bestehende Dienstbarkeiten gelöscht oder verlegt werden. Unter Umständen ist es auch erforderlich, dass eine neue Dienstbarkeit begründet wird. Behandelt werden in diesem Zusammenhang die Möglichkeiten, welche das Sachenrecht und das öffentliche Bau- und Planungsrecht bieten.

2. Änderungen an Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten können einem Bauvorhaben im Wege stehen. Beispiele dafür neben dem Garagenfall:

- Eine Höhenbeschränkung, welche einem Nachbarn die Aussicht freihalten soll, verhindert die Aufstockung auf dem belasteten Grundstück.
- Ein in einem Plan klar bestimmter Dienstbarkeitsweg führt quer durch das belastete Grundstück.
- Eine Quelle, woran der Nachbar ein Quellrecht hat, würde bei einer Überbauung des Grundstücks versiegen.

2.1. Löschung von Dienstbarkeiten¹

Gemäss Art. 736 Abs. 1 ZGB kann der Dienstbarkeitsbelastete die Löschung der Dienstbarkeit verlangen, sofern die betreffende Dienstbarkeit für das berechnigte Grundstück alles Interesse verloren hat.² Ist ein Interesse des Berechnigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer

Bedeutung, so kann die Dienstbarkeit gegen Entschädigung ganz oder teilweise abgelöst werden (Art. 736 Abs. 2 ZGB). Eine Entschädigung nach Absatz 2 der Bestimmung kommt ebenfalls in Frage, wenn das unverändert vorhandene Interesse des Berechnigten durch eine entsprechende Zunahme der Belastung unverhältnismässig gering geworden ist.³

Art. 736 ZGB hat zum Zweck, das Eigentum vor überflüssigen oder beinahe überflüssigen dinglichen Rechten zu befreien.⁴ Gemäss Art. 736 Abs. 1 ZGB kann der Belastete die Löschung einer Dienstbarkeit verlangen, wenn diese für das berechnigte Grundstück alles Interesse verloren hat. Der Richter hat dabei über den Rahmen von Art. 2 ZGB hinaus den Nutzen der Dienstbarkeit für den Berechnigten unter Berücksichtigung von deren Errichtungszweck, Inhalt und Umfang zu würdigen. Die Löschung ist zu gewähren, wenn es nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und nach der Lebenserfahrung als ausgeschlossen erscheint, dass die Dienstbarkeit in absehbarer Zeit wieder ausgeübt werden kann.⁵ Gestützt auf Art. 736 Abs. 2 ZGB – der eine Erweiterung des ersten Absatzes darstellt – kann der Belastete verlangen, dass die Dienstbarkeit gegen Entschädigung ganz oder teilweise abgelöst werde, wenn das Interesse des Berechnigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung ist.⁶ Das Bundesgericht⁷ hat entschieden, dass auch ein Missverhältnis zur Ablösung führen kann, welches auf einer Erschwerung der Belastung und nicht auf einem minderen Interesse des Berechnigten beruht; dies gelte dann, wenn das unveränderte Interesse des Berechnigten im Vergleich zur Zunahme der Belastung unverhältnismässig gering erscheine. Für die Beurteilung des Interesses des Berechnigten ist vom Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit auszugehen, wonach eine Dienstbarkeit nicht zu einem anderen Zweck aufrechterhalten werden darf als jenem, zu dem sie errichtet worden ist.⁸

Eine Löschung ist beispielsweise möglich:

- Ohne Entschädigung, wenn eine Dienstbarkeit für das berechnigte Grundstück alles Interesse verloren hat. So kann ein altes Wegrecht nicht mehr ausgeübt werden, weil der Weg unterdessen mit Bauten überstellt wurde. Oder vor der Aussicht, welche durch eine Dienstbarkeit geschützt werden soll, stehen

* Dr. iur., Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht/Mediator SAV/SKWM/SDM, BÖSCH • RECHTSANWÄLTE, Zürich. www.boesch-anwaelte.ch

1 Zur Löschung von Dienstbarkeiten grundsätzlich MARIA CONSUELO ARGUL GROSSRIEDER, Comment se débarrasser d'une servitude foncière qui gêne un projet de construction?, BR 2005, S. 108, und MARIA CONSUELO ARGUL GROSSRIEDER, Les causes d'extinction des servitudes foncières – En particulier la perte d'utilité et ses conséquences sur l'existence formelle du droit, thèse Fribourg, Zurich 2005. Vgl. auch die Ausführungen von CHARLES BESSON, La suppression et l'adaptation des servitudes par le juge Art. 736 und 742 ZGB, JdT 1969 I, S. 258 f.

2 Vgl. zur richterlichen Aufhebung einer Dienstbarkeit BR 2000 Nr. 239; zum Untergang beziehungsweise zum stillschweigenden Verzicht auf eine Grunddienstbarkeit BR 2002 Nr. 221.

3 ETIENNE PETITPIERRE, in: Basler Kommentar, 3. Aufl., Art. 736 N 9 ff.

4 PETER LIVER, in: Zürcher Kommentar, N 44 ff. zu Art. 736 ZGB.

5 Vgl. TUOR/SCHNYDER/SCHMID/JUNGO, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 13. Aufl., Zürich 2009, § 107 N 15 mit Verweisen.

6 LIVER (Fn. 4), N 129 ff zu Art. 736 ZGB.

7 BGE 107 II 338 ff.

8 TUOR/SCHNYDER/SCHMID/JUNGO (Fn. 5), § 107 N 17 mit Verweisen.

unterdessen andere Bauten. Oder die Quelle, für welche ein Quellenrecht begründet wurde, ist längst versiegt.

- Gegen Entschädigung, wenn ein Interesse des Berechtigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung ist (Grundstück wird neu durch eine öffentliche Strasse erschlossen, der Grundeigentümer hat aber immer noch ein gewisses Interesse an einem Dienstbarkeitsweg als Zusatzerschliessung⁹).

Keine Löschung erfolgte hingegen bei einem Bauverbot zu Gunsten einer Bauernhofparzelle.¹⁰ Das Bundesgericht billigte dem Belasteten zwar eine unverhältnismässige Steigerung der Belastung zu. Sie genügte aber für eine Löschung nicht, weil der Berechtigte als Landwirt noch ein Interesse an diesem Bauverbot hatte. Das Verbot hatte nämlich die Funktion eines Immissionschutzgürtels.

Das Sachenrecht stellt noch zwei Verfahren für die erleichterte Löschung von Dienstbarkeiten zur Verfügung:¹¹

- Wenn die Dienstbarkeit zweifelsfrei bedeutungslos geworden ist, kann das Grundbuchamt den Eintrag von Amtes wegen löschen (Art. 976 ZGB), wenn der Eintrag:
 - befristet ist und infolge Ablaufs der Frist seine rechtliche Bedeutung verloren hat;
 - ein unübertragbares oder unvererbliches Recht einer verstorbenen Person betrifft (namentlich bei einem Wohnrecht);
 - das Grundstück wegen der örtlichen Lage nicht betreffen kann;
 - ein untergegangenes Grundstück betrifft.
- Hat der Eintrag höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung, insbesondere weil er nach den Belegen oder den Umständen das Grundstück nicht betrifft, so kann jede dadurch belastete Person die Löschung verlangen (Art. 976a ZGB). Hält das Grundbuchamt das Begehren für begründet, so teilt es der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag löschen wird, wenn sie nicht innert 30 Tagen beim Grundbuchamt dagegen Einspruch erhebt. In diesem Verfahren wird also dem Berechtigten die Klägerrolle zugeschoben, während bei der Löschung nach Art. 736 ZGB der Belastete die Initiative ergreifen muss.

2.2. Verlegung von Dienstbarkeiten

Wird eine Grunddienstbarkeit nach ihrem Zweck und Inhalt nur auf einem Teil des belasteten Grundstücks ausgeübt, wie dies etwa bei einem Wegrecht oder Baurecht zutrifft, «so kann der Eigentümer, wenn er ein Interesse nachweist und die Kosten übernimmt, die Verlegung auf eine andere, für den Berechtigten nicht weniger geeignete Stelle verlangen.» (Art. 742 Abs. 1 ZGB). Literatur und Rechtsprechung sehen den Grund des Verlegungsanspruchs im öffentlichen (volkswirtschaftlichen) Interesse, jede unnötige Beschränkung des Eigentümers in der wirtschaftlich zweckmässigen Benutzung seines Eigentums zu verhindern, und

betrachten Art. 742 Abs. 1 ZGB als besonderen Anwendungsfall des in Art. 737 Abs. 2 ZGB ausgesprochenen Grundsatzes, dass der Berechtigte verpflichtet ist, «sein Recht in möglichst schonender Weise auszuüben».¹² Betont werden auch der Grundsatz der Proportionalität und namentlich das Verbot des Rechtsmissbrauchs:¹³ Beharrt der Berechtigte auf der Ausübung der Dienstbarkeit an der bisherigen Stelle, obwohl die vorgeschlagene andere Stelle hierfür nicht weniger geeignet wäre und für den Belasteten viel vorteilhafter wäre, missbraucht er sein Recht und handelt wider Treu und Glauben. Ob der Belastete die Verlegung verlangen kann, hängt also bis zu einem gewissen Grade von einer Interessenabwägung ab. Allseits anerkannt ist heute, dass in Anwendung dieser Grundsätze die Verlegung der Dienstbarkeit auch auf ein benachbartes Grundstück desselben Eigentümers zulässig ist, wenn die Ausübung dort für den Berechtigten nicht weniger geeignet ist.¹⁴ Art. 742 und 736 Abs. 2 ZGB verlangt keine «Gleichwertigkeit» im Sinne von «Identität».

Nach der Lehre muss der Berechtigte sogar eine geringe, kaum erhebliche Verminderung der Bequemlichkeit in Kauf nehmen um eines ungleich grösseren Vorteils des Belasteten willen. Als Beispiel wird ein Weg erwähnt, der infolge der Verlegung etwas länger wird.¹⁵ Nicht hinzunehmen wäre aber, wenn die neue Wegverbindung im Gegensatz zur alten Stufen aufweist.

2.3. Verbot erheblicher Mehrbelastung bestehender Dienstbarkeiten

Wenn ein Grundstück durch ein Wegrecht erschlossen ist, das im Zuge eines Neubauvorhabens stärker belastet wird, stellt sich die Frage, ob der Belastete den Mehrverkehr dulden muss. Der Berechtigte ist grundsätzlich verpflichtet, die Dienstbarkeit möglichst schonend auszuüben. Der Belastete seinerseits darf nichts vornehmen, was die Ausübung der Dienstbarkeit verhindert oder erschwert (Art. 737 ZGB). Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes, so darf dem Verpflichteten eine ins Gewicht fallende Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB).

Gemäss Art. 739 ZGB kann dem Verpflichteten nicht dann schon eine Mehrbelastung auferlegt werden, wenn sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes geändert haben. Die Dienstbarkeit darf nur im Rahmen des ursprünglichen Zweckes, wozu sie begründet worden ist, ausgeübt werden.¹⁶ Innerhalb dieses Zweckes ist dem Belasteten eine gewisse Mehrbelastung allerdings zuzumuten, denn gewisse Schwankungen in der Ausübung einer Dienstbarkeit sind als normal hinzunehmen. Erheblich und damit unzumutbar ist eine Mehrbelastung erst dann, wenn die mögliche Erhöhung der Bedürfnisse im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbegründung nicht voraussehbar war oder von den Parteien nicht zumindest in Kauf genommen wurde. Bei der Beur-

⁹ BR 2000 Nr. 224.

¹⁰ BGE 107 II 331 ff.

¹¹ Vgl. ROLAND PFÄFFLI, Dienstbarkeiten: Neuerungen mit besonderer Berücksichtigung des Bereinigungsverfahrens, ZBGR 2010, S. 356 f.

¹² BGE 88 II 154 Erw. 4, unter Hinweis auf LEHMANN: Berner Kommentar N 2 zu Art. 742 ZGB; ebenso PETER LIVER (Fn. 4), N 9 und 10 zu Art. 742 ZGB.

¹³ PETER LIVER (Fn. 4), N 11 und 12 zu Art. 742 ZGB.

¹⁴ BGE 88 II 156 Erw. 5; LIVER (Fn. 4), N 37 ff. zu Art. 742 ZGB.

¹⁵ Vgl. LIVER (Fn. 4), N 32 zu Art. 742 ZGB.

¹⁶ BGE 100 II 116, 117 II 538.

teilung der Erheblichkeit sind das Interesse des herrschenden und die Belastung des dienenden Grundstückes bei der Begründung der Dienstbarkeit mit der heutigen Interessenlage zu vergleichen. Einige zusätzliche Fahrbewegungen pro Tag als Folge einer intensiveren Nutzung des berechtigten Grundstückes führen nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung eines unbedingten Fuss- und Fahrwegrechtes, zumal bei dessen Begründung angesichts der offenen Umschreibung vernünftigerweise mit einer gewissen künftigen Mehrbelastung zu rechnen war.¹⁷ Umgekehrt hat das Bundesgericht bei einem Umbau eines Ökonomiegebäudes in ein Zweifamilienhaus mit zugehörigen Garagen entschieden: Das einem Landwirtschaftsbetrieb mit Wohnhaus dienende Fuss- und Fahrwegrecht brauche den neuen Bedürfnissen, die durch die Benützung der Garagen entstünden, nicht dienstbar gemacht zu werden.¹⁸ Eine unzulässige Mehrbelastung kann auch in der gewerblichen (kommerziellen) Nutzung einer zur blossen Wohnnutzung errichteten Dienstbarkeit liegen.¹⁹

3. Neubegründung von Dienstbarkeiten

Für ein Bauvorhaben müssen unter Umständen nicht Dienstbarkeiten gelöscht oder verlegt werden, sondern neue Dienstbarkeiten begründet werden:

- damit das Bauvorhaben genügend erschlossen ist (Strasse, Leitungen);
- um auch eine schlecht geformte Parzelle trotz ungenügender Abstände überbauen zu können.

Die Überbaubarkeit einer schlecht geformten Parzelle mit Näher- oder Grenzbaurechten kann mit Mitteln des Sachenrechts nicht herbeigeführt werden.

Hingegen kann der Bau von Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Gas) durch ein Nachbargrundstück über das so genannte Notleitungsrecht (vgl. Art. 691 ZGB) erzwungen werden. Ein Grundeigentümer, der über keine genügende Wasserversorgung für Haus und Hof verfügt, hat gegenüber seinem Nachbar, der über genügend Wasser verfügt, gegen volle Entschädigung ein Wasserbezugsrecht (so genanntes Notbrunnenrecht; Art. 710 ZGB). Beim heutigen Ausbaustand der Infrastrukturanlagen in überbautem Gebiet dürften diese «Notrechte» wohl nur noch in abgelegenen Gebieten eine gewisse Bedeutung haben.²⁰

Keine allzu grosse Hilfe bietet das Sachenrecht einem Bauherrn für die Beschaffung einer Zufahrt. Das Notwegrecht (Art. 694 ZGB), welches einem Grundeigentümer die Zufahrt zu einer öffentlichen Strasse verschaffen kann, steht nur zur Verfügung, wenn alle öffentlich-rechtlichen Mittel ausgeschöpft sind.²¹

4. Auslegung von Dienstbarkeiten²²

Bei der Löschung und der Frage der zulässigen Mehrbelastung, weniger bei der Verlegung, stellt sich die Frage, wie die betreffende Dienstbarkeit zu verstehen ist.

Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor (vgl. BGE 130 III S. 557 ff.).²³ Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), das heisst auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB).²⁴ Ordentlicher «Erwerbsgrund» im Sinne des Gesetzes ist der Dienstbarkeitsvertrag. Seine Auslegung erfolgt in gleicher Weise wie die sonstigen Willenserklärungen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR bestimmt sich der Inhalt des Vertrags nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien. Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen.

Diese allgemeinen Auslegungsgrundsätze gelten vorbehaltlos unter den ursprünglichen Vertragsparteien, im Verhältnis zu Dritten dagegen nur mit einer Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergibt, zu dem auch der Dienstbarkeitsvertrag gehört. Bei dessen Auslegung können gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind.²⁵ Im gezeigten Umfang wird der Vorrang der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung eingeschränkt.

5. Möglichkeiten des öffentlichen Planungs- und Baurechts

5.1. Sondernutzungsplanverfahren

Gestützt auf Art. 20 RPG sind die Kantone verpflichtet, Verfahren bereit zu stellen für die Baureifmachung von Parzellen (vor allem

17 BGE 122 III 358, wo die Vergrösserung eines Gebäudes von zwei auf fünf Wohnungen in Frage stand.

18 BGE 117 II 536 ff., vgl. auch BR 2000 Nr. 157.

19 BR 2000 Nr. 331.

20 BGE 131 III S. 214.

21 BGE 120 II 185; BR 2000 Nr. 212, 2000 Nr. 330, 2010 Nr. 164, BR 2003, S. 76, Nr. 257.

22 DANIELA BYLAND, Die Auslegung von Dienstbarkeiten, Jusletter 8. September 2008, S. 4, und grundsätzlich BEAT ESCHMANN, Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten, in: Zürcher Studien zum Privatrecht Nr. 192, Zürich 2005.

23 BGE 130 III 554.

24 BGE 128 III 169 ff.

25 BGE 108 II 542 ff.

für die Umformung von Parzellen).²⁶ Je nach Kanton heissen diese Verfahren etwa Gestaltungsplan, Quartierplan, Überbauungsordnung, Grenzbereinigung oder Landumlegung. In Zürich werden diese Anliegen mit dem Quartierplan²⁷ erfüllt. Im Rahmen eines Quartierplans können Dienstbarkeiten geändert, aufgehoben oder neu begründet werden. Gelöscht werden vor allem Eintragungen, welche durch Quartierplananlagen ersetzt worden sind: Dies betrifft namentlich alte Fuss- und Fahrwegrechte oder nicht mehr erforderliche Leitungsrechte usw.²⁸

Nicht aufgehoben werden können hingegen Dienstbarkeiten, an welchen der Berechtigte noch ein wesentliches Interesse hat, welches das Anliegen der Raumplanung einer haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) mehr als wettmacht.²⁹

Mit der Landumlegung wird es auch möglich, dass die Grundstücke ohne Ausnahmegewilligung überbaut werden können und nicht auf die Einräumung von Näherbaurechten angewiesen sind.

5.2. Baubewilligungsverfahren

Privatrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren dann zu prüfen, wenn sie baupolizeilich relevant sind, wie z.B. die (privat-)rechtliche Sicherung der dauernden und jederzeit bestimmungsgemässen Benutzung einer Zufahrt oder die Parzellarordnung.³⁰ Nicht baupolizeilich relevant wären etwa Aussichtsservitute oder privatrechtliche Bauverbote. Will der Dienstbarkeitsberechtigte solche Dienstbarkeiten verteidigen, muss er dies in einem Zivilprozess durchsetzen. Er kann dies nicht im Rechtsmittelverfahren gegen die Baubewilligung geltend machen.

5.3. Hammerschlags- und Leiterrecht

In einigen Kantonen wird dem bauenden Grundeigentümer ein Recht eingeräumt, Nachbargrundstücke zu betreten und zu benutzen (Bauinstallationen, Baugruben, temporäre Erdanker etc.) Dieses Recht wird als «Hammerschlags- oder Leiterrecht» bezeichnet. Im Kanton Zürich ist nach § 229 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) jeder Grundeigentümer berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, wenn dies für die Er-

stellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist. Das Eigentum des Betroffenen darf dadurch weder unzumutbar gefährdet noch beeinträchtigt werden (§ 229 Abs. 1 PBG). Die beschriebene Berechtigung ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben (§ 229 Abs. 2 PBG).³¹ Wehrt sich der betroffene Nachbar, steht ein rasches Verfahren vor der Baubehörde zur Verfügung. In anderen Kantonen ist das Hammerschlags- und Leiterrecht in den Einführungsgesetzen zum ZGB geregelt (z.B. St. Gallen Art. 112 EG ZGB). Dort muss die Inanspruchnahme allenfalls auf dem Zivilweg erstritten werden.

6. Fazit

Im eingangs erwähnten Garagenfall scheiterten Versuche, dieses Tauschgeschäft (Einzelgaragen gegen Tiefgaragenplätze) gerichtlich durchzusetzen, vor Gericht aus formellen Gründen. Das Grundstück wird verkauft. Die Garagen bleiben stehen, es wird unter grossem statischem Aufwand darüber gebaut. Projektierungskosten in sechsstelliger Höhe für den Neubau ohne die Garagen müssen abgeschrieben werden. Die Lehre daraus: Für Bauherrschaften und deren Anwälte empfiehlt sich unbedingt vor Aufnahme der Projektierungsarbeiten abzuklären, ob:

- Dienstbarkeiten dem Bauvorhaben, wörtlich und bildlich, im Wege stehen;
- allenfalls noch Dienstbarkeiten eingeräumt werden müssen;
- etwa vor Einreichung eines Baugesuchs ein Sondernutzungsplanverfahren durchgeführt werden muss. ■

P. Bösch

Bauvorhaben und Dienstbarkeiten

Mots clés: Modifications de servitudes, interprétation de servitudes, procédure de permis de construire, plans spéciaux.

L'article aborde, à l'exemple d'un cas pratique, les possibles incidences de servitudes pour la réalisation d'un projet de construction. Dans certains cas, des servitudes doivent être radiées ou leur assiette déplacée; selon, la création de nouvelles servitudes s'impose. Examen de solutions qu'offrent les droits réels et le droit public en aménagement du territoire et en matière de police des constructions.

26 BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz – Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG), Bern 2006, N 5 ff. zu Art. 20.

27 Zum Zürcher Quartierplan vgl. CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BOSCH/THOMAS WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 172 ff.

28 PBG aktuell 1/2000, S. 25.

29 PBG aktuell 4/1998, S. 18 f. bezüglich eines privatrechtlichen Bauverbots.

30 Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts VB.2005.00464 vom 11.01.2006 und FRITZSCHE/BOSCH/WIPF (Fn. 27), S. 1206 ff.

31 FRITZSCHE/BOSCH/WIPF (Fn. 27), S. 552 ff.