



Die Ablösung von Dienstbarkeiten mangels Interesse des berechtigten Grundstücks

In der Projektierungsphase eines Bauvorhabens werden Bauherren regelmässig mit dem Umstand konfrontiert, dass ihr Baugrundstück mit Dienstbarkeiten belastet ist, welche einer Bebauung entgegenstehen oder die Baumöglichkeiten zumindest stark einschränken. In derartigen Fällen lohnt sich eine vertiefte Überprüfung der Dienstbarkeit. Möglicherweise lässt sie sich ohne Mitwirkung des Eigentümers des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks löschen.

■ Von Dr. iur. Fabian Klaber

Einleitung

Ein Blick ins Grundbuch fördert oftmals die Erkenntnis zutage, dass das Grundstück, welches innert absehbarer Zeit einer Bebauung zugeführt werden soll, mit einer Grunddienstbarkeit belastet ist. Möglicherweise lässt sich das geplante Bauvorhaben mit der Grunddienstbarkeit nur teilweise vereinbaren oder wird durch die Servitut sogar gänzlich verhindert.

Mit Art. 736 hält das ZGB aber eine Bestimmung bereit, welche es dem Eigentümer des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks unter gewissen Voraussetzungen erlaubt, beim Gericht ohne Mitwirkung des Eigentümers des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks die Löschung der Dienstbarkeit zu verlangen. Im Folgenden soll anhand eines Praxisbeispiels aufgezeigt werden, wie eine solche Löschung vorstattgehen kann.

► Praxisbeispiel

Der Bauherr ist Eigentümer einer Parzelle mit einer Fläche von 10 000 m². Die Parzelle befindet sich in einer rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone und kann gemäss geltendem kommunalem Baureglement mit Mehrfamilienhäusern überstellt werden, welche bis zu vier Vollgeschosse aufweisen dürfen.

Die kommunalen und kantonalen Behörden erteilen dem Bauherrn die nötigen Bewilligungen. Kurz bevor der Bauherr die Bagger auffahren lassen will, wird er von einem Nachbarn darauf hingewiesen, dass

seine Parzelle mit einer mehrere Jahrzehnte alten Grunddienstbarkeit belastet sei, welche zugunsten und zulasten diverser Nachbargrundstücke laute und lediglich Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen zulasse. Der Nachbar droht im Falle einer Realisierung des Bauvorhabens mit einem Baustopp.

Berücksichtigung privatrechtlicher Institute im Baubewilligungsverfahren

Zunächst stellt sich die Frage, wieso die kommunale Behörde im oben erwähnten Praxisbeispiel die Baubewilligung überhaupt erteilte, obwohl dem Bauvorhaben eine Baubeschränkung in Form einer Grunddienstbarkeit entgegensteht.

Der Grund dafür liegt darin, dass die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prinzipiell nur prüft, ob das Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält. Wenn Nachbarn geltend machen wollen, dass dem Bauvorhaben zivilrechtliche Hindernisse entgegenstehen, müssen sie sich an den Zivilrichter wenden. Lediglich dann, wenn die Dienstbarkeit baupolizeilich von Bedeutung ist (Beispiel: ausreichende Sicherung einer Verkehrszufahrt zum Baugrundstück durch eine Fahrwegrechtsdienstbarkeit), wird sie im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt. Im oben erwähnten Praxisbeispiel weist die zivilrechtliche Baubeschränkung keine baupolizeiliche Relevanz auf. Die Baubehörde liess die Grunddienstbarkeit im Baubewilligungsverfahren deshalb unberücksichtigt.

Art. 736 ZGB: die Ablösung von Dienstbarkeiten durch das Gericht
Art. 736 Abs. 1 ZGB ist knapp formuliert und hält fest, dass der Belastete die Löschung einer Dienstbarkeit verlangen kann, wenn sie für das berechnete Grundstück alles Interesse verloren hat.

WICHTIGER HINWEIS



Unter dem Interesse für das berechnete Grundstück versteht die Rechtsprechung das Interesse des Eigentümers des berechtigten Grundstücks an der Ausübung der Dienstbarkeit gemäss deren Inhalt und Umfang. Auszugehen ist dabei vom Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit. Der Grundsatz besagt, dass eine Dienstbarkeit nicht zu einem anderen Zweck aufrechterhalten werden darf als jenem, zu dem sie errichtet worden ist.

Zu prüfen ist somit in erster Linie, ob der Eigentümer des berechtigten Grundstücks noch ein Interesse daran hat, die Dienstbarkeit zum ursprünglichen Zweck auszuüben, und wie sich dieses Interesse zu jenem verhält, das anlässlich der Begründung der Dienstbarkeit bestand. Dabei bestimmt sich die Interessenlage des Eigentümers des berechtigten Grundstücks nach objektiven Kriterien

► Die Stufenordnung im ZGB

In einem ersten Schritt ist folglich der Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit zu eruieren. Dazu hält Art. 738 ZGB eine Stufenordnung bereit. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend. Nur wenn der Wortlaut des Eintrags unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden, d.h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird und Bestandteil des Grundbuchs bildet. Ist auch der Erwerbgrund 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.

► Vorgehen im Praxisfall

Im oben erwähnten Praxisbeispiel muss der Eigentümer des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks dem Zivilrichter aufzeigen, wieso die Dienstbarkeit damals eingetragen wurde.



Er muss also auf die Suche nach Dokumenten gehen, anhand welcher sich nachvollziehen lässt, wieso sein Grundstück und die benachbarten Grundstücke lediglich mit Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen überbaut werden dürfen.

Gerade bei Dienstbarkeiten, welche mehrere Jahrzehnte zurückdatieren, ist ein derartiger Nachweis nicht immer leicht zu erbringen. Unter Umständen sind zeitintensive Recherchen auf dem Bauamt, dem Grundbuchamt und bei sonstigen Behörden notwendig.

Im Idealfall kann der Eigentümer des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks im Praxisbeispiel den Beweis führen, dass die Gemeinde zum Zeitpunkt der Eintragung der Dienstbarkeit kurz vor dem erstmaligen Erlass einer kommunalen Bauordnung stand und die Dienstbarkeit dazu diente, die Vorgaben der noch nicht in Kraft getretenen kommunalen Bauordnung nicht zu präjudizieren.

Dies hätte zur Folge, dass der Zweck der Dienstbarkeit mit dem Erlass der kommunalen Bauordnung obsolet geworden wäre. Selbst wenn der Eigentümer des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks nun vorbringt, dass das bewilligte Bauvorhaben im Vergleich zur Überbauung gemäss Dienstbarkeit zu Mehrverkehr, eingeschränkter Sicht und einer Entwertung seines Grundstücks führe, darf er vom Gericht mit seinen Argumenten nicht gehört werden. Die Dienstbarkeit wird nämlich zu einem anderen Zweck aufrechterhalten als jenem, zu dem sie errichtet wurde.

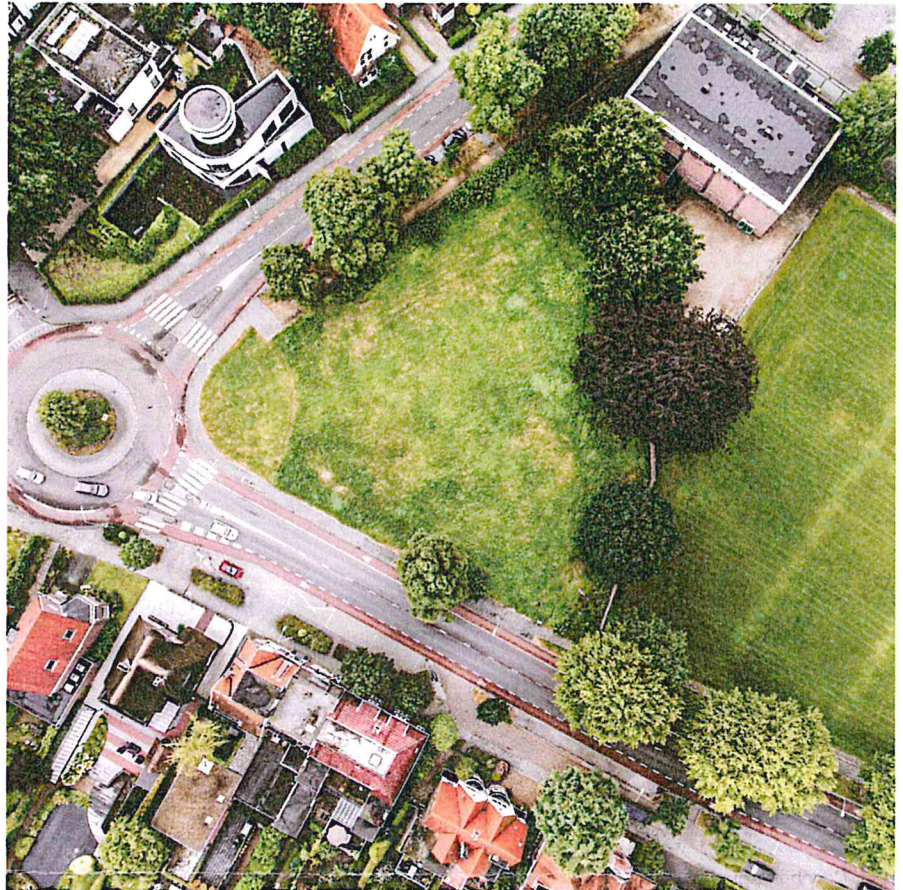
► Bei Gutheissung der Klage

Bei einer Gutheissung der Klage kann der Eigentümer des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks ohne Mitwirkung des Eigentümers des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks die Löschung der Dienstbarkeit beim zuständigen Grundbuchamt verlangen.

Zivilprozessualer Exkurs

In den meisten Fällen dürfte der einzig gangbare Weg darin bestehen, den Lösungsanspruch mit einer sogenannten Feststellungsklage geltend zu machen.

Das Instrument der Feststellungsklage kommt nur dann infrage, wenn der Eigentümer des



dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks über ein Feststellungsinteresse verfügt. Dieses Feststellungsinteresse lässt sich im oben erwähnten Praxisbeispiel mit der Gefahr eines durch den Eigentümer des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks erwirkten Baustopps begründen, welcher zu erheblichen Bauverzögerungen oder sogar zum Abbruch bereits im Bau befindlicher oder fertiggestellter Gebäude und damit zu erheblichen finanziellen Einbussen des Bauherrn führen könnte. Das Feststellungsbegehren kann mit dem Antrag verknüpft werden, dass das zuständige Grundbuchamt angewiesen werden soll, die Dienstbarkeit im Grundbuch zu löschen.

Fazit

Als Eigentümer eines dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks gibt es verschiedene Mittel, mit welchen ein unliebsames Servitut gelöscht werden kann.

Bietet der Eigentümer des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks nicht freiwillig Hand zur Löschung, kann das Gericht angerufen werden. Gelingt der Nachweis, dass der Eigentümer des dienstbarkeitsberechtigten

Grundstücks das Interesse an der Ausübung der Dienstbarkeit verloren hat, wird die notwendige Zustimmung des Dienstbarkeitsberechtigten durch das Gerichtsurteil ersetzt. Selbst wenn das Gericht zum Schluss kommt, dass der Eigentümer des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks noch ein Interesse an der Dienstbarkeit hat, kann die Löschung gerichtlich durchgesetzt werden, allerdings nur gegen Entschädigung. Voraussetzung ist, dass das Interesse des Eigentümers des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung ist (Art. 736 Abs. 2 ZGB).

Der Hauptantrag (Feststellung, dass kein Interesse an der Dienstbarkeit besteht) sollte deshalb mit einem Eventualbegehren (Ablösung der Dienstbarkeit gegen Entschädigung) verknüpft werden.



AUTOR

Dr. iur. Fabian Klaber, LL.M., ist Rechtsanwalt im auf Bau- und Planungsrecht spezialisierten Advokaturbureau Kleb Harburger, Zürich/Wollerau