

Bauliche Umgestaltung des Gartens

Was braucht es für Dienstbarkeiten?

Auch wenn bei einer Gartenumgestaltung nur neue Pflanzungen oder kleinere Gebäude wie Geräteschuppen oder Ähnliches geplant sind, ist auch dabei darauf zu achten, dass dem geplanten Vorhaben keine Vorschriften oder Dienstbarkeiten von Nachbarn entgegenstehen. Stehen den Bauvorhaben Vorschriften entgegen, können diese unter Umständen mit einem Dienstbarkeitsvertrag mit dem Nachbarn aufgehoben werden.

Lic. iur. Georg Klingler, Baden



Auch bei der Umgestaltung eines Gartens – hier der Park des Museums Langmatt in Baden – sind rechtliche Vorschriften zu beachten.

Viele Eigentümer von Liegenschaften mit Garten sind der Auffassung, dass sie bei der Neu- bzw. Umgestaltung ihres Gartens frei sind und der Staat bzw. Nachbarn ihnen diesbezüglich keine Vorschriften machen können. Dem ist jedoch nicht so. Bei der Gestaltung des Gartens sind einerseits die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbesondere kantonale und kommunale Bauvorschriften) zu beachten, andererseits muss auch geprüft werden, ob der Umgestaltung des Gartens beispielsweise nicht Dienstbarkeiten von Nachbarn entgegenstehen.

Die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften enthalten verschiedene Bestimmungen, die bei der Gestaltung des Gartens zu beachten sind. So gibt es insbesondere Vorschriften bezüglich Grenzabstände für Anbauten (z.B. Wintergärten) oder Kleinbauten (Gartenhaus, Geräteschuppen etc.). In verschiedenen Fällen können die gesetzlich vorgesehenen Abstandsrichtlinien mit

Einverständnis der betroffenen Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden. Es empfiehlt sich, für solche Vereinbarungen eine Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen. Neben den Abstandsrichtlinien für Klein- und Anbauten enthalten die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften auch Regelungen für den Grenzabstand und die Ausgestaltung von Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen. Auch solche Regelungen können unter bestimmten Voraussetzungen mit Einverständnis der betroffenen Nachbarn mit einem Dienstbarkeitsvertrag angepasst werden.

Neben den oben erwähnten Vorschriften ist bei der Neu- bzw. Umgestaltung des Gartens auch das kantonale Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und Partnerschaftsge-

setz (EG ZGB) von Bedeutung. Dieses Gesetz enthält insbesondere Abstandsrichtlinien für Bäume und Sträucher, die neu gesetzt werden. Falls die im EG ZGB geregelten Abstandsrichtlinien unterschritten werden sollen, empfiehlt es sich, mit dem betroffenen Nachbarn einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen, in welchem ein Näherpflanzrecht eingeräumt wird. Besteht keine Dienstbarkeit für die Unterschreitung des Grenzabstandes, besteht das Risiko, dass ein betroffener Nachbar oder gar ein Rechtsnachfolger die Fällung der entsprechenden Pflanzung verlangt.

Falls einer Neu- oder Umgestaltung des Gartens Abstandsrichtlinien entgegenstehen und der betroffene Nachbar nicht bereit ist, die Einwilligung zu einer Unterschreitung oder

Abstände nach EG ZGB (§§ 88 und 89) für neue Pflanzungen (ab Stockmitte):

Hochstämmige Bäume (ohne Obstbäume) Nuss- und Kastanienbäume: 6 Meter

Obstbäume/Zierbäume (Höhe bis 6 m): 3 Meter

Zwergbäume/Sträucher (Höhe bis 3 m): 1 Meter

Reben: ½ Meter

Gehölze in der Bauzone (Höhe bis 1,8 m): 60 cm

Aufhebung der Abstandsrichtlinie zu erteilen, kann das Vorhaben nur im Rahmen der gesetzlichen Abstandsrichtlinien realisiert werden. Der betroffene Nachbar kann nicht verpflichtet werden, die Einwilligung zu einer Reduktion oder Aufhebung der Abstandsrichtlinie zu erteilen.

Neben diesen Abstandsrichtlinien ist auch zu prüfen, ob das Grundstück, welches umgestaltet werden soll, nicht bereits mit Dienstbarkeiten belastet ist, die einer Umgestaltung des Gartens entgegenstehen. Diesbezüglich sind insbesondere Pflanzrechtsbeschränkungen, Niederhaltegebote oder Bauverbote zu beachten. Ziel von solchen Dienstbarkeiten ist oft der Erhalt der Aussicht oder die Vermeidung von Beschattung zugunsten des berechtigten Grundstücks.

ANG

AARGAUISCHE NOTARIATS GESELLSCHAFT

Aargauer

Urkundspersonen – Ihre Ansprechpartner

Die heutige Themenseite der Aargauischen Notariatsgesellschaft – des Berufsverbandes der aargauischen Urkundspersonen – befasst sich mit Grunddienstbarkeiten, die der Gestaltung von Rechtsbeziehungen zwischen benachbarten Grundstücken dienen. Mit Grunddienstbarkeiten wird ein Grundstück zum Vorteil eines anderen Grundstücks belastet, z.B. durch ein Wegrecht, ein Grenz- oder Näherbaurecht. Mit einer im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit wird sichergestellt, dass die getroffene Regelung auch bei einem Wechsel der Eigentümer weiterhin gilt.

Verantwortlich für diese Seite zeichnen Georg Klingler, Baden, Georg Schärer, Aarau, Denise Gunkel, Lenzburg, Regula Senn, Frick, und der Unterzeichnende.

Ich danke allen Beteiligten, insbesondere auch den Autoren und unserer Illustratorin, Nathalie Suter, Kölliken, für ihre Arbeit.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 2. September 2017.

Für die ANG, der Präsident:
Martin Ramisberger, Nussbaumen

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch

Unterhalt eines Wegrechts

Wer ist zuständig?

Nach Gesetz:

Im Grundsatz soll derjenige, der vom Weg oder von der Strasse profitiert, auch die damit zusammenhängenden Kosten tragen. Dient der betroffene Weg nur dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks, so hat dieser den Weg zu unterhalten. Dient der Weg oder die Strasse aber sowohl dem berechtigten als auch dem belasteten Eigentümer, so haben beide den Unterhalt im Verhältnis ihrer Interessen zu tragen. Es gibt keine feste Regel, wie dieses Interesse zu ermitteln ist. Entscheidend ist, in welchem Mass die Beteiligten die betroffene Strasse nutzen und wie sich die örtliche Situation darstellt. Nutzt der belastete Eigentümer einen Weg sehr selten und dient dieser nach seiner Lage primär dem Berechtigten, muss sich der Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht am Unterhalt beteiligen.

Abweichende vertragliche Regelung: In einem Dienstbarkeitsvertrag kann eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Lösung getroffen werden. Es ist deshalb abzuklären, ob eine Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) besteht. Wenn dem so ist, ist der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag beim Grundbuchamt anzufordern und einzusehen. Sieht der Vertrag keine Regelung betreffend Unterhalt vor, gilt die vorstehend ausgeführte gesetzliche Regelung. Wird bei Vertragsabschluss eine Unterhaltsregelung vereinbart, ist darauf zu achten, dass diese klar und in der Anwendung einfach ist.

Der Unterhaltspflichtige hat die Strasse zu reinigen, von Schnee zu befreien sowie Ausbesserungen und Instandhaltungen baulicher Art vorzunehmen. Übernimmt der Unterhaltspflichtige diese Arbeiten nicht selbst, hat er die Kosten für die Erledigung durch Dritte zu tragen.

MLaw Christian Zimmermann, Baden

Was ist eine Dienstbarkeit?

Dienstbarkeiten sind unter dem Titel «Die beschränkten dinglichen Rechte» in Artikel 730 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) geregelt. Als dingliches Recht hängt eine Dienstbarkeit – wie z.B. auch das Eigentum, immer mit der Herrschaft über eine Sache zusammen. Während das Eigentum jedoch das volle Recht an der Sache vermittelt, gewährt die Dienstbarkeit nur eine beschränkte Nutzung.

MLaw Christoph Bundi, Aarau

Während an beweglichen Sachen, etwa an Aktien oder anderen Wertschriften, lediglich die Nutzniessung (Art. 745 ff. ZGB) begründet werden kann, bestehen bei Grundstücken verschiedenste Dienstbarkeitsarten.

Grunddienstbarkeit und Personaldienstbarkeit

So können einerseits Personaldienstbarkeiten und andererseits Grunddienstbarkeiten errichtet werden. Während bei Ersteren eine bezeichnete Person berechtigt ist, wird die Grunddienstbarkeit zugunsten eines bestimmten Grundstücks errichtet; zur Ausübung der Dienstbarkeit ist dann der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks befugt.

Rechte aus Grunddienstbarkeiten werden zusammen mit dem berechtigten Grundstück übertragen. Der Käufer erwirbt die Berechtigung automatisch mit. Die Dienstbarkeit erlischt nicht, sondern besteht so lange, bis sie im Einvernehmen zwischen dem Eigentümer des berechtigten und dem Eigentümer des belasteten Grundstücks aufgehoben wird. Einmal begründet, besteht eine Dienstbarkeit somit – vorbehaltlich anderer Abrede – auf alle Ewigkeiten.

Personaldienstbarkeiten gehen hingegen in der Regel mit dem Tod der berechtigten Person unter. Bei der Nutzniessung und dem Wohnrecht ist dies von Gesetzes wegen so. Diese beiden Dienstbarkeiten, die im Übrigen ausschliesslich als Personaldienstbarkeiten begründet werden können, sind vorbehaltlich anderer Abrede weder veräusserlich noch vererblich.

Errichtung einer Dienstbarkeit

Dienstbarkeiten an Grundstücken können vertraglich oder – was in der Praxis selten vorkommt – testamentarisch errichtet werden. Der Dienstbarkeitsvertrag muss von einer Urkundsperson öffentlich beurkundet werden und die Dienstbarkeit entsteht erst mit der Eintragung im Grundbuch. Mit dieser Eintragung ist die Dienstbarkeit für sämtliche Rechtsnachfolger – also alle Erwerber des belasteten oder berechtigten Grundstücks – verbindlich.

Partei des Dienstbarkeitsvertrages ist einerseits der Eigentümer des belasteten Grundstücks und andererseits die berechtigte Person (bei der Personaldienstbarkeit) bzw. der Eigentümer des berechtigten Grundstücks (bei der Grunddienstbarkeit). Im Vertrag kann für die Einräumung der Dienstbarkeit eine Entschädigung vereinbart werden. Zudem sollte die Tragung der künftigen Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der von der Dienstbarkeit betroffenen Vorrichtung (beispielsweise der Strasse) geregelt werden.

Inhalt der Dienstbarkeit

Möglicher Inhalt einer Dienstbarkeit kann lediglich ein Dulden oder Unterlassen des Grundeigentümers sein. Die Verpflichtung des belasteten Eigentümers zur Vornahme von Handlungen,

ein aktives Tun, kann mit einer Dienstbarkeit nur nebensächlich verbunden werden. Ein Beispiel dafür ist die Pflicht, im Rahmen eines Wegrechts eine Strasse oder einen Fussweg zu unterhalten.

Nebst der Nutzniessung und dem Wohnrecht, auf welche hier nicht weiter eingegangen wird, sind in der Praxis folgende Dienstbarkeiten an Grundstücken am häufigsten anzutreffen:

Fuss- und Fahrwegrecht: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks muss dulden, dass der Eigentümer des berechtigten Grundstücks sein Grundstück an einer definierten Stelle ungehindert begehen und befahren darf.

Grenz- und Näherbaurecht: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet die Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes durch ein Bauwerk auf dem berechtigten Grundstück.

Mitbenützungrecht: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet die Mitbenützung einer bestimmten Vorrichtung (z.B. eines Spielplatzes) durch die Eigentümer des berechtigten Grundstücks.

Durchleitungsrecht: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet auf seinem Grundstück eine Leitung zugunsten des berechtigten Grundstücks.

Baubeschränkung: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks unterlässt es, sein Grundstück im gesetzlich geregelten Rahmen frei zu überbauen, indem er z.B. an einem bestimmten Ort seines Grundstücks zugunsten des Eigentümers des berechtigten Grundstücks keine Garage errichtet.

Gewerbebeschränkung: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks unterlässt es, auf seinem Grundstück ein bestimmtes Gewerbe zu betreiben.



Haben Sie gewusst, dass...

schon die Römer dingliche Rechte kannten, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks eine beschränkte Herrschaftsmacht über ein fremdes Nachbargrundstück verliehen? Da damit ein Grundstück dem anderen «untertan» war, nannten sie diese Rechte «servitutes».

mit einer Grunddienstbarkeit dem Eigentümer des dienenden Grundstücks stets nur ein Dulden oder Unterlassen auferlegt werden kann, nicht aber (nur) eine Verpflichtung zu einem Tun? Letztere kann nur nebensächlich vereinbart werden.

ein Baurecht sowohl als persönliches Recht wie auch als Grunddienstbarkeit errichtet werden kann? Ist das persönliche Recht übertragbar und vererblich sowie auf mindestens 30 und höchstens 100 Jahre begründet, ist es von Gesetzes wegen ein selbstständiges und dauerndes Recht und kann als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden.

ein «Näherpflanzrecht mit Astüberhang ohne Anriess» das Recht beinhaltet, einen Baum näher als im gesetzlichen Abstand an die Grenze zu pflanzen, wobei der Berechtigte auch die Früchte an den Ästen ernten darf, die über das dienende Grundstück ragen?