QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Recht informiert.

Der Newsletter von Qubus Rechtsanwälte, September 2026

Auslegung von Dienstbarkeiten durch Verwaltungsbehörden

Grundeigentümer können vom öffentlichen Baurecht abweichende Regelungen treffen. Das Paradebeispiel stellen Näher- oder Grenzbaurechte dar. Demgemäss kommt es gar nicht so selten vor, dass eine Baubehörde oder ein Verwaltungsgericht auf einmal mit Auslegungsfragen konfrontiert ist, obschon die Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen und darauf basierenden Grundbucheinträgen Sache des Zivilrichters wäre. Fraglich ist, inwiefern Baubehörden oder Verwaltungsgerichte die Aufgabe des Zivilrichters übernehmen dürfen resp. müssen.

Grundeigentümer können vom öffentlichen Baurecht abweichende Regelungen treffen, wobei dieses Regime dann nicht generell, sondern bloss für die Vertragsparteien oder (grund-)dienstbarkeitsbetroffenen Liegenschaften gilt. Als Beispiele lassen sich vertraglich begründete Näher- und Grenzbaurechte, Bauverbote oder Bauhöhenbeschränkungen anführen. Ausgeschlossen sind derartige private Abweichungen, wenn das öffentliche Baurecht keinen Raum dafür lässt. Für die Verkleinerung oder Aufhebung von Grenz- und Gebäudeabständen lässt der Aargauer Kantonsgesetzgeber nicht nur Raum, sondern er erlaubt die vertragliche Unterschreitung von Regel-Grenz- und Gebäudeabständen unter Vorbehalt von zwingenden kommunalen Festlegungen ausdrücklich (§ 47 Abs. 2 BauG). Spannend ist, ob die omnipräsente, bundesrechtlich verankerte Bestrebung, das Siedlungsgebiet (quali-

tativ hochwertig) nach innen zu entwickeln, noch Raum für private Bauverbote oder Bauhöhenbeschränkungen (die einen Verzicht auf ein an und für sich zulässiges Geschoss bedeuten) lässt. Die Rechtsprechung sieht in der blossen Verankerung des Innenentwicklungsgebots, z.B. in Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} oder Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG, als (gewichtiges) öffentliches Interesse bis heute keinen Ausschlussgrund. Das öffentliche Recht lässt für private Bauverbote oder Bauhöhenbeschränkungen gemäss heutiger Gerichtspraxis erst dann keinen Raum mehr, wenn Bauverbot oder Bauhöhenbeschränkung einer öffentlichen-rechtlichen Baupflicht widersprechen.

Der Umstand, dass z.B. der in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde festgesetzte Regel-Grenzabstand vermeintlich von einem Näher- oder Grenzbarecht ausser Kraft gesetzt wird, führt bei diesbezüglich entbranntem Streit dazu, dass Verwaltungsbehörden und -gerichte sich mit Auslegungsfragen konfrontiert sehen, obschon die Auslegung von (privaten) Dienstbarkeitsverträgen Sache des Zivilrichters wäre. Die Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen durch Verwaltungsbehörden und -gerichte ist in engem Rahmen zulässig. Hintergrund ist, dass der Private, welcher mit der verwaltungsbehördlichen oder -gerichtlichen Auslegung nicht einverstanden ist, sich an den Zivilrichter wenden kann und der Zivilrichter nicht an die verwaltungsbehördliche oder -gerichtliche Auslegung gebunden ist, was die Gefahr widersprüchlicher Entscheide birgt (BGer 1C_246/2015, E. 2.4). Die Auslegung eines Dienstbarkeitsvertrags durch Verwaltungsbehörden und -gerichte – beispielsweise mit einem Näher- oder Grenzbaurecht als Gegenstand – ist nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann angezeigt, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (statt vieler BGer 1C_455/2022, E. 5.3).

Jüngst hatte das Aargauer Verwaltungsgericht darüber zu befinden, ob eine Anbaute für eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Container und Velos in einem Abstand von 1.65 m zur Parzellengrenze gestützt auf eine im Grundbuch als «Grenz- und Anbaurecht für ein Nebengebäude mit max. 3.60 m Höhe» bezeichnete Dienstbarkeit mit einem Vertrag aus dem Jahr 1963 als Grundlage zurecht nachträglich bewilligt worden war. Unstrittig war, dass es sich um eine Anbaute handelte und die Anbaute ungeachtet der Dienstbarkeit den in § 19 Abs. 2 BauV verankerten Grenzabstand von 2 m hätte einhalten müssen. Strittig war, ob das blosse Näherbauen vom Grenz- und Anbaurecht abgedeckt war und ob das Recht, an die Grenze zu bauen, auch besteht, wenn auf dem Nachbargrundstück keine Baute an der Grenze steht und somit in dieser Hinsicht kein Anbau bewilligt wird. Da die ursprünglichen

Vertragsparteien verstorben waren und der subjektive Parteiwille nicht mehr ermittelt werden konnte, legte das Verwaltungsgericht den Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 1963 nach objektiven Kriterien aus (zum Ganzen VGer AG WBE.2025.302).

Für das Gericht war angesichts der Regelungen im Vertrag klar, dass ein Nebengebäude in den vertraglich fixierten Bereich bis an die Grenze reichen dürfe, aber nicht müsse. Gleichzeitig könne dem Vertrag nicht mit hinreichender Klarheit das Erfordernis entnommen werden, dass die verfahrensgegenständliche Anbaute zwingend an eine Baute auf der Nachbarsparzelle angebaut werden müsse (VGer AG WBE.2025.302, E. 2.3.6.3).

Diese Auslegung mag im Ergebnis durchaus richtig sein. Fraglich ist hingegen, ob der Vertragsinhalt im vorliegenden Fall im Sinne der besagten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Wenn das Verwaltungsgericht ausdrücklich festhält, dass *«aus dem Dienstbarkeitsvertrag nicht oder jedenfalls nicht mit genügender Klarheit»* hervorgehe, ob eine geschlossene Bauweise zwingend ist und ob derjenige, welcher vorliegend das nachträgliche Baugesuch gestellt hatte, bloss im Fall einer Anbaumöglichkeit den Regel-Grenzabstand von 2 m unterschreiten dürfe, trifft das wohl eher nicht zu. Es ist zumindest heikel, dass das Verwaltungsgericht das Verfahren vorliegend nicht aussetzte und die Parteien an den Zivilrichter verwies.