

# Bauen: So heben Sie hinderliche Dienstbarkeiten auf

**Recht** Wir möchten unser zweistöckiges Haus aufstocken, was gemäss Zonenplan und Ausnutzungsziffer möglich wäre. Im Quartier gibt es aber Einschränkungen bezüglich der Bauhöhe. Und der Nachbar macht geltend, die Aufstockung verletze eine Dienstbarkeit zugunsten seines Grundstücks. Gibt es Möglichkeiten, trotzdem aufzustocken?

Die Idee des «verdichteten Bauens» hat seit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes von 2012 in der Schweiz an Bedeutung gewonnen. Ziel ist es, den vorhandenen Raum effizienter zu nutzen, zu verdichten. In der Praxis erschweren jedoch wie in Ihrem Fall private Dienstbarkeiten oft solche Verdichtungsvorhaben.

Dienstbarkeiten sind private Rechte, die zulasten eines Grundstücks und zugunsten eines anderen Grundstücks auferlegt werden. Sie können die Bauvorhaben auf dem belasteten Grundstück erheblich einschränken, etwa wie in Ihrem Fall durch Vorgaben zur Höhe der Bauten oder durch Grenzabstände. Eine häufige Form dieser Dienstbarkeiten ist das «Villenservitut», welches in gehobenen Wohngebieten eine einheitliche niedrige Bauweise mit freistehenden

Einfamilienhäusern und grossen Grünflächen vorschreibt.

## Wege zur Aufhebung von Dienstbarkeiten

Es gibt tatsächlich mehrere Möglichkeiten, diese einschränkenden Dienstbarkeiten aufzuheben. Die einfachste Möglichkeit, um eine Dienst-

---

### Kurzantwort

Dienstbarkeiten, die Verdichtungsprojekte behindern, können mit Zustimmung des Eigentümers des berechtigten Grundstücks aufgehoben werden. Verweigert jener seine Zustimmung, kann ein Gericht die Ablösung anordnen. Zudem können auch die Baubehörden Dienstbarkeiten in bestimmten Fällen aufheben oder ändern. (*heb*)

barkeit aufzuheben, ist die zivilrechtliche Ablösung. Dabei geht es darum, die Zustimmung des Dienstbarkeitsberechtigten für die Auflösung einzuholen. Liegt eine schriftliche Einverständniserklärung vor, kann die Dienstbarkeit problemlos aus dem Grundbuch gelöscht werden. Meist hat der berechtigte Nachbar jedoch kein Interesse an der Aufhebung der Dienstbarkeit, da sie ihm etwa eine ungetrübte Aussicht ermöglicht.

In einem solchen Fall kann eine Ablösung beim Gericht verlangt werden, wenn die Dienstbarkeit veraltet oder für das berechtigte Grundstück bedeutungslos ist. Dies, weil bereits andere Bauten dreigeschossig errichtet wurden und dem Nachbarn die Aussicht auf See oder Berge genommen haben, denen er seine Dienstbarkeit nicht entgegenhalten

konnte. Sofern ein geringes, aber noch bestehendes Interesse an der Dienstbarkeit vorliegt, ist auch eine Ablösung gegen Entschädigung möglich.

## Auch öffentliches Interesse kann gelten

Aber auch die Baubehörde kann in bestimmten Fällen die Dienstbarkeiten aufheben oder ändern. Dies ist etwa der Fall, wenn das öffentliche Interesse am verdichteten Bauen die privaten Interessen deutlich überwiegt. So erlaubt in einigen Kantonen das Baurecht die Ablösung von Dienstbarkeiten für die Verdichtung von Siedlungsgebieten.

Laut Bundesgericht genügt das öffentliche Interesse am verdichteten Bauen für sich allein nicht. Es sieht Dienstbarkeiten gerade als probates Mittel der Grundstückseigentümer, um ihre Grundstücke

vor spezifischen Bauvorschriften zu schützen. Jeder Fall muss gesondert abgeklärt werden. Es braucht eine Gesamtbetrachtung aller privaten und öffentlichen Interessen, die das Bauvorhaben tangieren.



**Lic. iur. Cyrill Lauper**  
Rechtsanwalt und Notar  
Lauper & Partner AG, Luzern;  
[www.lauper-partner.ch](http://www.lauper-partner.ch)

---

### Suchen Sie Rat?

**Schreiben Sie an:** Ratgeber LZ,  
Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.  
**E-Mail:** [ratgeber@luzernerzeitung.ch](mailto:ratgeber@luzernerzeitung.ch)  
Bitte geben Sie Ihre Abopass-Nr. an.

**Lesen Sie alle unsere Beiträge auf**  
[www.luzernerzeitung.ch/ratgeber](http://www.luzernerzeitung.ch/ratgeber)

---