

Dienstbarkeiten (Baubeschränkung betreffend Anzahl Geschosse)

Wenn die künftige Überbaubarkeit eines Nachbargrundstückes auf "zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachstock" beschränkt wird, muss bei einer solchen unpräzisen Umschreibung im Grundbuch und im Dienstbarkeitsvertrag auf das massgebliche öffentliche Baurecht abgestellt werden. Das örtliche Baureglement hat zu bestimmen, ab welchem Schwellenwert auch ein Untergeschoss als Vollgeschoss zu zählen hat.

Dies kann zur Folge haben, dass ein Gebäude nebst zwei Vollgeschossen und einem Dachstock auch noch ein teilweise über das gewachsene Terrain herausragendes Untergeschoss umfassen darf, um immer noch als zweigeschossiges Haus zu gelten. Wenn das Untergeschoss nur teilweise sichtbar ist, wird es nach Treu und Glauben nicht als Vollgeschoss wahrgenommen. Wie weit sichtbar ein Untergeschoss sein darf, damit es noch nicht als Vollgeschoss gilt, muss dann aber mangels einer präzisen Formulierung -wie bereits erwähnt- das örtliche Baureglement bestimmen. Bei einer Baubeschränkung ist daher klar zu definieren, wie die im Dienstbarkeitsvertrag verwendeten Begriffe (hier der Zweigeschossigkeit) zu verstehen sind. (Urteil des Bundesgerichts vom 21. Januar 2005; 5C.240/2004)