

BRKE II Nr. 243/1992 vom 24. November 1992 in BEZ 1993 Nr. 32

(Bestätigt mit VB 93/0006 vom 30. August 1993)

---

6. Der Rekurrent verlangt die Löschung der auf seinen Parzellen lastenden baubeschränkenden Servituten. Er bringt vor, die tatsächlichen Verhältnisse hätten sich seit Errichtung der Dienstbarkeiten im Jahre 1929 so grundlegend verändert, dass sich deren Aufhebung im Rahmen des Quartierplanverfahrens rechtfertige. Der Gemeinderat X. vertritt dagegen die Auffassung, eine Ablösung der Dienstbarkeiten sei nicht zwingend und komme zudem einer Expropriation nahe.

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens können nötigenfalls gesetzliche Eigentumsbeschränkungen des privaten Rechts, Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkte persönliche Rechte aufgehoben, geändert oder begründet werden (§ 139 Abs. 1 PBG). Die Ablösung von Dienstbarkeiten ist u.a. dann zulässig, wenn diese für den Berechtigten im quartierplanrechtlichen Neubestand nutzlos geworden sind, die rationelle Ausgestaltung des Quartierplanes erheblich erschweren, eine adäquate Grundstücksnutzung verhindern bzw. beeinträchtigen oder anderweitig mit der Zonenordnung in mehr als nur geringfügiger Weise in Widerspruch stehen.

Die Mutter des Rekurrenten erwarb die mit einem Wohnhaus überbaute Parzelle Kat.-Nr. 3179 und das mit Reben bestockte Grundstück Kat.-Nr. 3614 (damals Kat.-Nr. 3202) mit Kaufvertrag vom 10. Mai 1929. Dabei wurde zugunsten der Verkäuferin, welche in der Folge auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3319 ein neues Wohngebäude erstellte, folgende Dienstbarkeit errichtet: "Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber dem Eigentümer von Kat.-Nr. 3319 [...], auf den Kaufobjekten Kat.-Nrn. 3179 und 3202 ausser dem bestehenden Wohnhaus Assek.-Nr. 1445 kein weiteres Gebäude zu erstellen [...]; ebenso keine Tennisanlagen mit Bretterwänden. Die Gitter eines allfälligen Tennisplatzes dürfen nicht mit Pflanzen überwachsen werden". Ob und in welcher Höhe für die Einräumung dieses faktischen Bauverbotes eine Entschädigung geleistet wurde, ist nicht erstellt. Der Rekurrent geht von einem Betrag in der Höhe von Fr. 2'000 - 3'000 aus. Möglicherweise wurde dies bereits bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt.

Dem zitierten Wortlaut der Dienstbarkeiten ist unmissverständlich zu entnehmen, dass es sich um Aussichtsservituten handelt. Davon gehen übereinstimmend auch die am vorliegenden Verfahren beteiligten Parteien aus. Die damalige Verkäuferin wollte sich mit der Freihaltung vor allem der tiefer liegenden rekurrentischen Parzelle Kat.-Nr. 3614 die freie Aussicht auf den See sichern. In der Zwischenzeit haben sich die tatsächlichen Verhältnisse jedoch einschneidend geändert. Hangabwärts wurden in west-/südwestlicher Richtung zahlreiche Bauten erstellt, welche die

Sicht schmälern. Dieselbe Wirkung hat die teilweise dichte Bepflanzung des Gebietes. Selbst auf dem westlichen Teil der begünstigten Parzelle Kat.-Nr. 10164 stehen mehrere Bäume, welche die Aussicht vom begünstigten Grundstück ganz erheblich einschränken. Schliesslich hat auch die mit dem Quartierplan teilweise neu festgesetzte Parzellarordnung eine neue Situation geschaffen. Mit der Erstellung der Quartierplanstrasse B, welche zwischen dem begünstigten und den belasteten Grundstücken vorgesehen ist, der Zurücknahme der Baulinie auf der Parzelle Kat.-Nr. 3614 sowie der Abtretung des nordwestlichen Zipfels des letzterwähnten Grundstückes an die berechnete Parzelle Kat.-Nr. 10164 wurde bzw. wird der rekurrentische Baubereich erheblich verringert, was sich auf die Sichtverhältnisse von der berechtigten Parzelle in Richtung See positiv auswirkt. Insgesamt ist das private Interesse an einem Weiterbestand der Aussichtsservituten als nicht mehr allzu gross einzustufen.

Hingegen besteht ein erhebliches raumplanerisches Interesse daran, das rekurrentische in der Wohnzone W2/40 gelegene Bauland baureif zu machen. Die weitere Freihaltung des Areals mittels einer Dienstbarkeit, welche faktisch jede Bautätigkeit verhindert, stünde in krassem Widerspruch zur kommunalen Zonenordnung, zur Maxime, den Boden haushälterisch zu nutzen (Art. 1 Abs. 1 RPG). Die auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3179 und 3614 lastenden Baubeschränkungsservituten sind daher aufzuheben. Insoweit ist der Rekurs gutzuheissen.

Die Frage, ob - und wenn ja - in welcher Höhe der Servitutsberechnete vom Rekurrenten eine Entschädigung beanspruchen könne, hat sich bis heute nicht gestellt. Der Gemeinderat X. ist einzuladen, die Entschädigungsfrage im Rahmen der Überarbeitung des Quartierplanes zu prüfen.