

# Verdichtet bauen – Dienstbarkeiten beseitigen

## *Löschung von privatrechtlichen Baubeschränkungen nach öffentlichem Recht*

Lic. iur. Urs Hofstetter-Arnet (Luzern)\*, Domino Hofstetter, MLaw (Luzern)\*\*, Stefan Mundhaas, MLaw (Luzern)\*\*\*

### I. Ausgangslage

#### A. Verschärftes Raumplanungsrecht seit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes 2012

«Innere Verdichtung» ist das Schlagwort der Stunde in der Raumplanung. Mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 gelang es nicht, die Probleme der Zersiedelung und des Kulturlandverlusts zu lösen; der Bundesrat bezeichnete die Raumentwicklung in der Schweiz im Jahr 2010 entsprechend als nicht nachhaltig. Namentlich erwiesen sich die kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung als lückenhaft. Auch die Verfügbarkeit von Land in der Bauzone sollte verbessert werden. Schliesslich fehlte es an präzisen Vorgaben für die Einzonung von Land sowie an klaren Richtlinien für die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.<sup>1</sup> Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes 2012 ergänzte deshalb die Ziele der Raumplanung mit den Bestrebungen, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen (Art. 1 Abs. 1 RPG), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG) und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG). Zudem wurden die Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG dahingehend erweitert, dass bei der Siedlungsgestaltung Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden sollen (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Diese Massnahmen dienen der Eindämmung der Zersiedelung und gewährleisten – als Folge einer verstärkt nach innen gelenkten Siedlungsentwicklung – einen besseren Schutz des Kulturlandes.<sup>2</sup>

*Die Autoren analysieren die nach der RPG-Revision von den Kantonen inzwischen getroffenen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen. Sie gehen der Frage nach, inwiefern ein Dienstbarkeitsbelasteter bei Vorliegen einer Rechtsgrundlage im öffentlichen Baurecht eine private Baubeschränkung zu Verdichtungszwecken löschen kann: Eine Dienstbarkeit aus den Vierzigerjahren erlaubt nur ein Haus mit drei Wohnungen, der Bauherr möchte aber ein MFH mit zwölf Wohnungen realisieren, was die Bau- und Zonenordnung heute zuliesse.*

*Les auteurs analysent les mesures relatives à la densification du développement urbain prises par les cantons depuis la révision de la LAT. Ils examinent la question de savoir dans quelle mesure le propriétaire d'un fonds servant peut supprimer une restriction de construction de droit privé à des fins de densification lorsqu'il existe une base légale en droit public de la construction: une servitude datant des années 40 permet uniquement la construction d'une maison de trois appartements, mais le maître de l'ouvrage aimerait réaliser un immeuble d'habitations avec douze appartements, ce que le règlement communal de construction et la zone autorisent aujourd'hui. P.P.*

\* Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht und Partner in der Kanzlei Hofstetter Advokatur & Notariat in Luzern.

\*\* Rechtsanwältin, Notarin und Partnerin in der Kanzlei Hofstetter Advokatur & Notariat in Luzern.

\*\*\* Rechtsanwalt in der Kanzlei Hofstetter Advokatur & Notariat in Luzern.

<sup>1</sup> Bundesrat, Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20.1.2010, BBl 2010 1049, 1052 f.

<sup>2</sup> Bundesrat (Fn. 1) 1056.