

# Dienstbarkeiten und Bauvorhaben

Analyse und Lösung von Konflikten  
zwischen Bauherren und dienstbarkeitsberechtigten  
oder -belasteten Dritten

DISSERTATION

der Rechtswissenschaftlichen Fakultät  
der Universität Zürich

zur Erlangung der Würde eines Doktors der Rechtswissenschaft

vorgelegt von

Sacha Vallati

von

Zürich

genehmigt auf Antrag von

Prof. Dr. Alain Griffel  
und  
Prof. Dr. Ruth Arnet

# Inhaltsübersicht

Vorwort.....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Literaturverzeichnis .....	XXIX
Abkürzungsverzeichnis.....	XLI
<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
§ 1 Gegenstand und Ziel dieser Arbeit .....	1
§ 2 Perspektive und Abgrenzungen.....	5
<b>1. Teil: Dualismus von öffentlichem Baurecht und zivilem Dienstbarkeitsrecht .....</b>	<b>7</b>
§ 3 Ausgangslage und Einführung .....	7
§ 4 Öffentliches Baurecht und Baubewilligungsverfahren.....	12
§ 5 Dienstbarkeiten und Zivilverfahren.....	18
§ 6 Berücksichtigung von Dienstbarkeiten im Baubewilligungsverfahren .....	42
§ 7 Fazit.....	55
<b>2. Teil: Dienstbarkeiten mit öffentlich-rechtlicher Relevanz.....</b>	<b>59</b>
§ 8 Ausgangslage .....	59
§ 9 Näherbaurechts-Vereinbarungen.....	61
§ 10 Wegrechts-Dienstbarkeiten .....	89
§ 11 Leitungs-Dienstbarkeiten .....	128
§ 12 Quellenrechts-Dienstbarkeiten .....	142
§ 13 Pflichtparkplatz-Dienstbarkeiten.....	149
§ 14 Nutzungsübertragungs-Dienstbarkeiten .....	153
§ 15 Fazit.....	158
<b>3. Teil: Dienstbarkeiten ohne öffentlich-rechtliche Relevanz.....</b>	<b>169</b>
§ 16 Ausgangslage .....	169
§ 17 Bauverbots-Dienstbarkeiten .....	172
§ 18 Gewerbeverbots-Dienstbarkeiten .....	188
§ 19 Baurechts-Dienstbarkeiten .....	195
§ 20 Überbaurechts-Dienstbarkeiten.....	206
§ 21 Popularservitute.....	216
§ 22 Zwingendes öffentliches Baurecht und bauhindernde Dienstbarkeiten.....	224
§ 23 Rückbau von dienstbarkeitswidrigen Bauten .....	234

§ 24 Fazit.....	250
<b>4. Teil: Dienstbarkeits-Bereinigungsverfahren (DBV).....</b>	<b>261</b>
§ 25 Ausganglage und Einführung.....	261
§ 26 Verfahrensablauf.....	273
§ 27 Abgrenzung zum Einspracheverfahren .....	289
<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>293</b>
Anhang 1: Grafischer Überblick DBV .....	297
Anhang 2: Einigungsvereinbarungen DBV .....	298
Anhang 3: Erforderliche Gesetzesänderungen DBV (Beispiel Kanton Zürich) .....	302

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Inhaltsübersicht.....	VII
Literaturverzeichnis.....	XXIX
Abkürzungsverzeichnis.....	XLI
<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
§ 1 Gegenstand und Ziel dieser Arbeit.....	1
I. Ausgangslage.....	1
II. Aufbau und Vorgehensweise .....	1
III. Zentrale Forschungsfragen .....	3
IV. Adressaten und Praxisgebrauch .....	3
§ 2 Perspektive und Abgrenzungen.....	5
I. Gesamtschweizerische Perspektive.....	5
II. Abgrenzungen.....	5
<b>1. Teil: Dualismus von öffentlichem Baurecht und zivilem Dienstbarkeitsrecht .....</b>	<b>7</b>
§ 3 Ausgangslage und Einführung .....	7
I. Vorgehensweise und Forschungsfrage.....	7
II. Dualismusgrundsatz.....	7
III. Fallbeispiel aus der Baubewilligungs- und Gerichtspraxis .....	8
A. Öffentlich-rechtliches Baubewilligungs- und Rechtsmittelverfahren.....	9
B. Zivilprozess .....	10
IV. Zwischenfazit.....	10
§ 4 Öffentliches Baurecht und Baubewilligungsverfahren .....	12
I. Grundlegende Eigenschaften .....	12
A. Schutz der öffentlichen Interessen .....	12
B. Grundsätzlich zwingendes Recht.....	12
II. Materieller Umfang und wichtigste Rechtsquellen.....	13
A. Bau- und Nutzungsvorschriften .....	13
B. Wichtigste Rechtsquellen .....	13
III. Baubewilligungsverfahren und Verwaltungsprozess .....	14
A. Nichtstreitiges und Streitiges Baubewilligungsverfahren.....	14
B. Rechtsquellen .....	16

	C. Behandlungsfristen und Verfahrensdauer .....	16
§ 5	Dienstbarkeiten und Zivilverfahren.....	18
	I. Dienstbarkeitsrecht als Teilgebiet des zivilen Baurechts .....	18
	II. Grundlegende Eigenschaften .....	18
	A. Schutz der privaten Interessen .....	18
	B. Grundsätzlich dispositives Recht .....	19
	III. Zulässiger Inhalt von Dienstbarkeiten .....	19
	IV. Praxisrelevante Dienstbarkeiten beim Bauen.....	20
	A. Übliche Einteilungskriterien .....	20
	B. Baufördernde und bauhindernde Dienstbarkeiten.....	20
	1. Baufördernde Dienstbarkeiten .....	21
	2. Bauhindernde Dienstbarkeiten.....	21
	C. Zwischenfazit.....	22
	V. Sonderstellung von Dienstbarkeiten innerhalb des zivilen Baurechts ....	22
	A. Grosses generelles Konfliktpotenzial von Dienstbarkeiten .....	22
	B. Geringeres Konfliktpotenzial der übrigen Institute des zivilen Baurechts .....	23
	1. Nachbarrechtlicher Immissionsschutz nach Art. 684 ff. ZGB .....	23
	2. Nachbarliche Notrechte des ZGB .....	25
	3. Nachbarrecht der Kantone .....	25
	4. Bauvertragsrecht und Urheberrecht .....	26
	VI. Zivilprozess .....	27
	A. Verfahrensregelung und Gerichtsorganisation.....	27
	B. Rechtsbehelfe aus Dienstbarkeiten beim Bauen .....	27
	1. Rechtsschutz.....	27
	a) Dienstbarkeitsklage (actio confessoria) des Dienstbarkeitsberechtigten .....	27
	b) Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria) des Dienstbarkeitsbelasteten .....	29
	c) Feststellungsklage.....	29
	d) Schadenersatzklage.....	30
	2. Selbsthilfe und Besitzschutz.....	30
	C. Sachliche Zuständigkeit und Instanzenzug .....	31
	D. Behandlungsfristen und Verfahrensdauer.....	32
	E. Strikte Trennung von Baubewilligungsverfahren und Zivilprozess .....	32
	VII. Zivilrechtliche Baueinsprache .....	33

A.	Begriff und Ausgangslage .....	33
B.	Baubehörde als Anlaufstelle für zivilrechtliche Einwände .....	34
C.	Fristansetzung zur Zivilklage und einstweiliges Bauverbot .....	34
D.	Verwirkungsfolge bei unbenütztem Ablauf der Klagefrist .....	35
E.	Sistierung des Baubewilligungsverfahrens .....	36
VIII.	Dualismuswidrige kantonale Regelungen .....	36
A.	Ausgangslage: Dualismuskonforme Koordination der Verfahren .....	36
B.	Appenzell-Innerrhoden: Verweigerung der Baubewilligung bei tangierten Dienstbarkeiten .....	37
1.	Inhalt und Bedeutung für die Praxis .....	37
2.	Kritische Würdigung .....	38
a)	Mögliche spätere oder parallele Zivilverfahren .....	38
b)	Bauverweigerung trotz Einhaltung der Bauvorschriften ...	38
C.	St. Gallen und Thurgau: zivilrechtliche Einsprachen nach Art. 684 ZGB .....	39
1.	Inhalt und Bedeutung für die Praxis .....	39
2.	Kritische Würdigung .....	40
a)	Mögliche Zivilverfahren und Bauverweigerung trotz Einhaltung der Bauvorschriften .....	40
b)	Zivilrechtsstreitigkeit auf Verwaltungsweg .....	41
§ 6	Berücksichtigung von Dienstbarkeiten im Baubewilligungsverfahren .....	42
I.	Grundsätzlich keine Berücksichtigung .....	42
II.	Zivilrechtliche Vorfragen .....	42
A.	Definition und wichtigste Anwendungsfälle.....	42
B.	Kantonale Verfahrensregelung .....	43
III.	Inhalt von Dienstbarkeiten als zivilrechtliche Vorfrage.....	44
A.	Auslegungsregeln nach Art. 738 ZGB.....	44
B.	Allgemeine Verfahrensregeln gemäss Bundesgericht und Lehre ....	45
1.	Vorfrageweise Prüfung bei leicht feststellbarem Vertragsinhalt .....	45
2.	Verweigerung der Baubewilligung bei illiquidem Vertragsinhalt .....	46
3.	Sistierung des Baubewilligungsverfahrens .....	46
4.	Verweisung auf den Zivilrechtsweg und Neubeurteilung durch Baubehörde.....	46
5.	Keine Bindung des sachzuständigen Zivilrichters und Gefahr von widersprüchlichen Entscheiden .....	47
C.	Ermessen der Baubehörde über vorfrageweise Überprüfung.....	47

IV.	Dienstbarkeiten mit öffentlich-rechtlicher Relevanz .....	47
A.	Terminologie «öffentlich-rechtliche Relevanz» .....	48
B.	Dienstbarkeiten zur rechtlichen Sicherung der Erschliessung .....	49
1.	Wegrechts-Dienstbarkeiten.....	49
2.	Leitungs-Dienstbarkeiten.....	50
3.	Quellenrechts-Dienstbarkeiten.....	51
4.	Erschliessungs-Dienstbarkeiten zulasten des Baugrundstücks .....	51
C.	Dienstbarkeiten zur Abweichung von öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften .....	52
1.	Näherbaurechts-Vereinbarungen .....	52
2.	Pflichtparkplatz-Dienstbarkeiten .....	53
3.	Nutzungsübertragungs-Dienstbarkeiten.....	53
§ 7	Fazit.....	55
I.	Dualismusgrundsatz und rechtliche Konsequenzen.....	55
II.	Praxisrelevante Dienstbarkeiten beim Bauen und Sonderstellung innerhalb des zivilen Baurechts .....	55
III.	Zivilprozess und zivilrechtliche Baueinsprache.....	56
IV.	Berücksichtigung von Dienstbarkeiten im Baubewilligungsverfahren und allgemeine Verfahrensregeln .....	56
<b>2. Teil:</b>	<b>Dienstbarkeiten mit öffentlich-rechtlicher Relevanz.....</b>	<b>59</b>
§ 8	Ausgangslage .....	59
I.	Vorgehensweise.....	59
II.	Zentrale Forschungsfragen .....	59
III.	Verwaltungs- oder Zivilrechtsweg.....	60
§ 9	Näherbaurechts-Vereinbarungen.....	61
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	61
A.	Dienstbarkeiten und rein obligatorische Vereinbarungen .....	61
B.	Kantonale Vorschriften bezüglich Kategorie der Näherbaurechts-Vereinbarung .....	62
II.	Streitgründe .....	62
A.	Projektbezogene oder generelle Wirkung von Näherbaurechten .....	63
1.	Problemstellung: Auslegung von Dienstbarkeiten und obligatorischen Vereinbarungen .....	63
2.	Praxisbeispiele projektbezogener Näherbaurechte .....	64
a)	Unterzeichnung von Bauplänen oder Verweis darauf .....	64
b)	Näherbaurechts-Vereinbarungen aus Kaufvertrag.....	65

c)	Kollektive Näherbaurechts-Dienstbarkeiten für die Realisierung von Erschliessungs- und Überbauungsplänen .....	66
d)	Aufstockung im Grenzbau .....	68
3.	Praxisbeispiele genereller Näherbaurechte .....	69
a)	Ersatzneubau Hochregallager statt Industriegebäude .....	69
b)	Grenzbaurecht für «Nebengebäude» gegen Terrassennutzung von Carport-Dach .....	70
4.	Exkurs: unterschiedliche Wirkung gegenseitiger Näherbaurechte .....	71
B.	Stillschweigende Zustimmung zur Begründung von Näherbaurechten .....	72
C.	Näherbaurechts-Vereinbarungen und zwingend einzuhaltende Gebäudeabstände .....	73
1.	Problemstellung .....	73
2.	Dispositive oder zwingende kantonale Gebäudeabstände .....	73
3.	Abrückungspflicht bei zwingenden Gebäudeabständen .....	74
a)	Einseitige Näherbaurechte .....	74
b)	Gegenseitige Näherbaurechte .....	75
4.	Sonderkonstellation: Erstbau durch einseitig belasteten Eigentümer bei zwingend einzuhaltenden Gebäudeabständen .....	75
a)	Praxisbeispiel: Keine Abrückungspflicht des dienstbarkeitsbelasteten Erstbauenden .....	75
b)	Kritische Würdigung der gerichtlichen Erwägungen .....	76
c)	Keine Berücksichtigung im Baubewilligungsverfahren trotz Förderung zukünftiger Konflikte .....	78
D.	Bauhindernde Wirkung von Näherbaurechten auf Gebäudeteile ausserhalb des Abstandsbereichs .....	79
1.	Ausgangslage: mögliche bauliche Einschränkungen innerhalb des Abstandsbereichs .....	79
2.	Praxisbeispiel: Aufstockung ausserhalb Grenzabstandsbereich und bauhindernde Wirkung eines Näherbaurechts .....	79
a)	Verwaltungsrechtsweg .....	80
b)	Zivilrechtsweg .....	80
III.	Öffentlich-rechtliche Konsequenzen .....	82
A.	Verweigerung der Baubewilligung oder Bedingung zum Nachreichen einer Näherbaurechts-Vereinbarung .....	82
B.	Abrückungspflicht bei zwingenden Gebäudeabständen .....	83

C.	Rückbau von widerrechtlichen Bauten im Grenzabstandsbereich .....	83
1.	Ausgangslage: rechtswidrige Bauten .....	83
2.	Fehlende oder unzureichende Näherbaurechts- Vereinbarungen .....	84
3.	Überschreitung der gewährten Näherbaurechte .....	85
IV.	Zivilrechtliche Konsequenzen .....	86
A.	Zivilrechtliches Bauverbot wegen drohender Überschreitung von Näherbaurechten .....	87
B.	Zivilrechtliches Bauverbot wegen drohender Verletzung von Näherbaurechten .....	87
C.	Rückbauanordnung wegen Überschreitung oder Verletzung von Näherbaurechten .....	87
D.	Neubeurteilung des Baugesuchs aufgrund des Zivilurteils .....	88
§ 10	Wegrechts-Dienstbarkeiten .....	89
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	89
A.	Inhalt von Wegrechten .....	89
B.	Wegrechte mit und ohne öffentlich-rechtliche Relevanz .....	89
C.	Öffentlich-rechtliche und zivilrechtliche Streitgründe .....	90
II.	Öffentlich-rechtliche Streitgründe .....	90
A.	Erschliessung des Baugrundstücks .....	90
1.	Unzureichende Erschliessung aufgrund fehlender oder unzureichender Wegrechte .....	91
a)	Praxisbeispiel: fehlende Wegrechte für einzelne Baugrundstücke in Arealüberbauung .....	91
b)	Praxisbeispiel: kurzes Anhalten auf Dienstbarkeitsweg ...	92
c)	Praxisbeispiel: ausreichende Erschliessung trotz zivilrechtlicher Unklarheiten über Umfang des Wegrechts .....	92
2.	Unzureichende Weg(rechts)breite .....	93
a)	Ausgangslage: Beurteilung der erforderlichen Wegbreite im Einzelfall .....	93
b)	Praxisbeispiele mit mangelnden Weg(rechts)breiten .....	93
3.	Verkehrssicherheit .....	95
a)	Ausgangslage .....	95
b)	Praxisbeispiel: erforderliche Sichtfelder abseits der Wegrechtsfläche .....	96
4.	Ungenügender Zustand der Erschliessungsstrasse und Berechtigung zum erforderlichen Ausbau durch Wegberechtigte .....	97

a)	Ausgangslage: Wegrecht muss erforderlichen Ausbau beinhalten .....	97
b)	Praxisbeispiel: Abgrenzung zu reinen Unterhaltsmassnahmen .....	97
c)	Praxisbeispiel: fehlende Rechte zur Ausmarchung einer neuen öffentlichen Erschliessungsstrasse .....	98
5.	Wegrechtsfläche als Baustellenzufahrt .....	99
a)	Ausgangslage: Erschliessungszweck beinhaltet Baustellenzufahrt.....	99
b)	Keine unzulässige Mehrbelastung durch Baustellenverkehr.....	99
c)	Exkurs: Hammerschlagsrecht nach zürcherischem Recht.....	100
B.	Erschliessung von Nachbargrundstücken .....	101
1.	Öffentlich-rechtliche Relevanz der nachbarlichen Erschliessung.....	101
2.	Berücksichtigung von Wegrechts-Dienstbarkeiten zugunsten Nachbargrundstücken .....	102
3.	Keine Berücksichtigung bei unbebauten Nachbargrundstücken .....	103
4.	Ausbau von gemeinsamen Erschliessungsstrassen und Wegrechte der Nachbargrundstücke .....	103
C.	Verhältnis zwischen öffentlich-rechtlicher Erschliessung und zivilrechtlichem Notwegrecht.....	104
1.	Schnittstelle zwischen öffentlichem und zivilem Baurecht ....	104
2.	Notwegrecht gemäss Art. 694 ZGB.....	105
a)	Anspruch auf Einräumung eines Notweges.....	105
b)	Begriff und Voraussetzungen der zivilrechtlichen Wegenot .....	105
c)	Entwicklung des zivilrechtlichen Notwegrechts in der Rechtsprechung .....	106
d)	Zivilrechtliche Wegenot trotz öffentlich-rechtlicher Erschliessung.....	107
3.	Schlussfolgerung: öffentlich-rechtliches Erschliessungsverfahren vor Notwegrechtsprozess .....	108
4.	Löschungsanspruch gemäss Art. 736 ZGB nach Bau einer öffentlichen Erschliessungsstrasse.....	109
III.	Zivilrechtliche Streitgründe .....	110
A.	Zivilrechtsweg statt Verwaltungsrechtsweg .....	110
B.	Mehrbelastung gemäss Art. 739 ZGB .....	110
1.	Vorfrage: ungemessene oder gemessene Wegrechte .....	111

2.	Unterschiedliche Bestimmung des Inhalts und Umfangs bei gemessenen und ungemessenen Wegrechten.....	112
C.	Mehrbelastung aufgrund intensiverer Nutzung des herrschenden Grundstücks.....	113
1.	Umfang der Wohn- und Gewerbenutzung.....	114
2.	Intensivere Wohnnutzung.....	114
3.	Volle Inanspruchnahme der Dienstbarkeitsrechte .....	115
D.	Mehrbelastung aufgrund Nutzungsänderung auf dem herrschenden Grundstück .....	116
1.	Nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung statt landwirtschaftlicher Nutzung.....	117
2.	Gewerbliche statt landwirtschaftlicher Nutzung.....	118
3.	Gewerbliche Nutzung statt Wohnnutzung .....	118
E.	Dienstbarkeitsverletzungen durch Bauvorhaben .....	119
1.	Ausgangslage: Wegrechte zulasten des Baugrundstücks.....	119
2.	Dienstbarkeitsverletzung trotz hinreichender Erschliessung.....	119
3.	Praxisbeispiel: Dienstbarkeitsverletzung aufgrund veränderter Wegrechtsfläche .....	119
4.	Dienstbarkeitsverletzung trotz fehlender Erschliessung von unbebauten Nachbargrundstücken.....	120
5.	Dienstbarkeitsverletzung und natürliche Publizität: bauliche Anlagen bestimmen Inhalt und Umfang von Wegrechten.....	121
a)	Grundsatz: Gutgläubensschutz bei Dritterwerbem.....	121
b)	Zerstörter Gutgläubensschutz durch natürliche Publizität bei Wegrechts-Dienstbarkeiten .....	121
c)	Praxisbeispiele mit festgestellten und verneinten Dienstbarkeitsverletzungen .....	122
IV.	Öffentlich-rechtliche Konsequenzen.....	123
A.	Verweigerung der Baubewilligung oder Bedingung zum Nachreichen einer Wegrechts-Dienstbarkeit .....	123
B.	Öffentlich-rechtliches Erschliessungsverfahren .....	124
C.	Verweigerung der Baubewilligung bei tangiertem Wegrecht zugunsten des Nachbargrundstücks .....	125
V.	Zivilrechtliche Konsequenzen .....	125
A.	Zivilrechtliches Nutzungs- oder Bauverbot bei Mehrbelastung von Wegrecht zugunsten des Baugrundstücks.....	125
B.	Zivilrechtliches Bauverbot oder Rückbau bei Verletzung von Wegrecht zugunsten des Nachbargrundstücks.....	126
C.	Neubeurteilung des Baugesuchs aufgrund des Zivilurteils .....	127

§ 11	Leitungs-Dienstbarkeiten .....	128
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	128
A.	Leitungs- und Erschliessungsarten .....	128
B.	Inhalt von Leitungsrechten .....	128
C.	Leitungs-Dienstbarkeiten gemäss ZGB .....	129
D.	Leitungen auf privatem Grund und mögliche Begünstigte .....	129
E.	Dienstbarkeiten zugunsten und zulasten des Baugrundstücks .....	130
F.	Exkurs und Abgrenzung zum Leitungs- und Anlagebau der Werkbetreiber auf privatem Grund .....	130
1.	Transitleitungen, Verteilerkabinen und Beleuchtungskandelaber .....	130
2.	Plangenehmigungsverfahren statt ordentliches Baubewilligungsverfahren .....	131
3.	Gesetzliche Eigentumsbeschränkungen .....	131
4.	Rechte für den Betrieb und die Durchleitung .....	131
5.	Enteignungsrecht und Enteignungsverfahren .....	132
II.	Geringes Konfliktpotenzial .....	132
A.	Vorwiegend Hausanschlussleitungen betroffen .....	133
B.	Verlegungspflicht des Baugesuchstellers .....	133
III.	Streitgründe .....	134
A.	Fehlende Durchleitungsrechte .....	134
1.	Praxisbeispiel: Entstehung einer Leitungs-Dienstbarkeit .....	134
2.	Praxisbeispiel: Nachweis der Leitungsrechte als Suspensiv- bedingung oder Erschliessungshilfe durch Baubehörde .....	135
B.	Verhältnis zwischen öffentlich-rechtlicher Erschliessung und zivilrechtlichem Notleitungsrecht .....	136
1.	Praxisbeispiel: strittige Frischwasserleitung für nicht zu Wohnzwecken bestimmte Jagdhütte .....	136
2.	Schlussfolgerung .....	138
a)	Öffentlich-rechtliche Kriterien bestimmen über zivilrechtlichen Notleitungs-Anspruch .....	138
b)	Erschliessungshilfe durch Baubehörde bei notwendigen Abwasserleitungen oder Zivilrechtsweg ....	138
c)	Pflicht zur Duldung der nachbarlichen Mitbenützung von privaten Abwasseranlagen .....	139
IV.	Rechtliche Konsequenzen bei fehlenden Durchleitungsrechten .....	140
§ 12	Quellenrechts-Dienstbarkeiten .....	142
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	142
A.	Privater Wasserbezug anstelle öffentlicher Wasserversorgung .....	142

B.	Inhalt von Quellenrechten.....	142
C.	Quellenrechte mit und ohne öffentlich-rechtliche Relevanz.....	143
II.	Streitgründe .....	143
A.	Fehlende Quellenrechte .....	143
B.	Unzureichende Wasserbezugsrechte.....	144
1.	Unzureichende Mehrbelastung gemäss Art. 739 ZGB .....	144
2.	Praxisbeispiel: keine Überschreitung der Wasserbezugsrechte bei gleicher Anzahl Haushalte.....	144
C.	Gefährdung von Quellen zugunsten Dritter .....	145
D.	Verhältnis zwischen öffentlich-rechtlicher Erschliessung und zivilrechtlichem Notbrunnenrecht .....	146
III.	Rechtliche Konsequenzen.....	147
§ 13	Pflichtparkplatz-Dienstbarkeiten.....	149
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	149
A.	Parkplatz-Dienstbarkeiten mit und ohne öffentlich-rechtliche Relevanz .....	149
B.	Pflichtparkplätze gemäss kantonalen und kommunalen Regelungen.....	149
C.	Rechtliche Sicherung von Pflichtparkplätzen auf Fremdgrundstücken .....	150
1.	Dienstbarkeit, Eigentum oder langfristiger Mietvertrag .....	150
2.	Pflichtparkplatz-Revers .....	151
II.	Sehr kleines Konfliktpotenzial.....	151
A.	Projektbezogenheit und Ersatzabgabe .....	152
B.	Ausschliesslich öffentlich-rechtliche Streitgründe .....	152
§ 14	Nutzungsübertragungs-Dienstbarkeiten .....	153
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	153
A.	Übertragungen innerhalb der gleichen Bauzone .....	153
B.	Nutzungsübertragungen gemäss kantonalen und kommunalen Regelungen.....	154
C.	Rechtliche Sicherung von Nutzungsübertragungen.....	155
1.	Ausgangslage: Projektbezogenheit von Nutzungsübertragungen.....	155
2.	Dienstbarkeit oder schriftliche Zustimmung des Spenders.....	155
3.	Nutzungsübertragungs-Revers.....	156
II.	Sehr kleines Konfliktpotenzial.....	156
A.	Projektbezogenheit verhindert Dienstbarkeits-Streitigkeiten.....	157
B.	Ausschliesslich öffentlich-rechtliche Streitgründe .....	157
§ 15	Fazit.....	158

I.	Konfliktpotenzial der einzelnen Dienstbarkeits-Arten.....	158
A.	Sehr grosses Konfliktpotenzial von Näherbaurechts- und Wegrechts-Dienstbarkeiten.....	158
B.	Relativ kleines Konfliktpotenzial von Leitungs- und Quellenrechts-Dienstbarkeiten.....	159
C.	Sehr kleines Konfliktpotenzial von Pflichtparkplatz- und Nutzungsübertragungs-Dienstbarkeiten.....	159
II.	Streitgründe .....	160
A.	Näherbaurechts-Vereinbarungen .....	160
B.	Wegrechts-Dienstbarkeiten.....	160
C.	Leitungs-Dienstbarkeiten.....	161
D.	Quellenrechts-Dienstbarkeiten.....	161
E.	Verhältnis zwischen öffentlich-rechtlicher Erschliessung und zivilrechtlichen Notrechten.....	162
F.	Nur öffentlich-rechtliche Streitgründe bei Pflichtparkplatz- und Nutzungsübertragungs-Dienstbarkeiten.....	163
III.	Öffentlich-rechtliche Konsequenzen.....	164
A.	Verweigerung der Baubewilligung oder Bedingung zum Nachreichen der fehlenden Rechte .....	164
B.	Näherbaurechts-Vereinbarungen im Speziellen.....	164
C.	Wegrechts- und Quellenrechts-Dienstbarkeiten im Speziellen.....	165
IV.	Zivilrechtliche Konsequenzen .....	166
A.	Zivilrechtliches Bauverbot für dienstbarkeitswidrige Bauvorhaben.....	166
1.	Mehrbelastung von Dienstbarkeiten zugunsten des Baugrundstücks .....	166
2.	Verletzung von Dienstbarkeiten zulasten des Baugrundstücks .....	166
B.	Rückbauanordnung für dienstbarkeitswidrige Bauten .....	167
C.	Neubeurteilung des Baugesuchs aufgrund des Zivilurteils .....	167
<b>3. Teil: Dienstbarkeiten ohne öffentlich-rechtliche Relevanz .....</b>		<b>169</b>
§ 16	Ausgangslage .....	169
I.	Vorgehensweise.....	169
II.	Praxisrelevante Dienstbarkeiten ohne öffentlich-rechtliche Relevanz..	169
III.	Zentrale Forschungsfragen .....	170
IV.	Generelles Konfliktpotenzial und Zivilrechtsweg.....	171
§ 17	Bauverbots-Dienstbarkeiten .....	172
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	172
A.	Inhalt und Funktion von Bauverbots-Dienstbarkeiten .....	172

B.	Strengere zivilrechtliche Bauvorschriften und Kollision mit zwingendem öffentlichem Baurecht .....	172
II.	Streitgründe .....	173
A.	Bauhöhenbeschränkungen (Aussichtsservitute).....	173
1.	Inhalt und unterschiedlicher Interpretationsspielraum.....	173
2.	Praxisbeispiele mit unterschiedlicher Umschreibung der eingeschränkten Bauhöhen .....	174
a)	«Nur zweigeschossige Einfamilienhäuser» .....	174
b)	«Maximal 6,5 m ab gewachsenem Terrain» .....	175
3.	Sinnvolle Höhenangaben in Baubeschränkungs-Dienstbarkeiten und der Begriff des gewachsenen Terrains ...	176
B.	Villendienstbarkeiten (Quartierservitute) .....	177
1.	Inhalt von Villendienstbarkeiten.....	177
2.	Villenbergiff und daraus abzuleitende Baubeschränkungen ...	177
a)	Begriff Villa .....	177
b)	Praxisbeispiele mit und ohne festgestellte Dienstbarkeitsverletzungen .....	178
3.	Unterscheidung zwischen Bauverbot und Nutzungseinschränkung.....	179
a)	Praxisbeispiel: «kein Haus mit lärmendem Getriebe» .....	179
b)	Praxisbeispiel: «maximal zwei Wohngeschosse».....	180
C.	Unterirdische Bauten, Umgestaltung der Erdoberfläche und Terrainveränderungen.....	181
1.	Unterirdische Bauten .....	181
a)	Individueller Bauten-Begriff gemäss jeweiliger Dienstbarkeit .....	181
b)	Keine Dienstbarkeitsverletzung durch unterirdische Bauten bei nicht genauer umschriebenem Bauverbot.....	182
2.	Umgestaltung der Erdoberfläche und Terrainveränderungen.....	183
a)	Keine Dienstbarkeitsverletzung durch Umgestaltung der Erdoberfläche .....	183
b)	Dienstbarkeitsverletzung durch grössere Terrainveränderungen.....	184
III.	Rechtliche Konsequenzen.....	186
A.	Zivilrechtliches Bauverbot oder Rückbauanordnung.....	186
B.	Keine öffentlich-rechtlichen Konsequenzen aus zivilrechtlichem Bauverbot oder Rückbauanordnung.....	187
§ 18	Gewerbeverbots-Dienstbarkeiten .....	188
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	188

A.	Inhalt und Funktion von Gewerbeverboten .....	188
B.	Praxisrelevanz in heutigen Gewerbe- und Wohnzonen .....	188
C.	Unterschiedliche Konflikt-Zeitpunkte .....	189
II.	Streitgründe .....	190
A.	Vorfrage der Zulässigkeit von Gewerbeverboten .....	190
1.	Strittige Zulässigkeit von verdinglichten Konkurrenzverboten .....	190
2.	Unstrittige Zulässigkeit von gleichzeitig immissionsschützenden Gewerbeverboten .....	191
B.	Dienstbarkeitskonformität der Gewerbetätigkeit .....	192
1.	Keine Dienstbarkeitsverletzung durch dienstbarkeitskonforme Gewerbebetriebe .....	192
a)	Praxisbeispiel: Kinokiosk gegen Verbot eines Kolonial-, Mercerie- und Schuhwarengeschäfts oder Warenhauses.....	192
b)	Praxisbeispiel: Lebensmittel-Discount gegen Verbot einer Bäckerei oder Konditorei.....	193
2.	Dienstbarkeitsverletzung durch nicht dienstbarkeitskonforme Gewerbebetriebe .....	193
III.	Rechtliche Konsequenzen.....	194
A.	Verbot der Gewerbetätigkeit.....	194
B.	Gewerbeverbot verhindert Gewerbebau oder bewirkt Rückbau ....	194
§ 19	Baurechts-Dienstbarkeiten .....	195
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	195
A.	Inhalt und Funktion .....	195
B.	Baufördernde und bahindernde Eigenschaften .....	195
II.	Zivilrechtliche Streitgründe .....	196
A.	Inhalt und Umfang des Baurechts gemäss Art. 779b Abs. 1 ZGB.....	196
B.	Unterbaurechte.....	197
C.	Streitgründe aus der Bundesgerichtspraxis .....	197
1.	Mehrbelastung nach Art. 739 ZGB: Erneuerungen und Erweiterungen an einer Baurechtsbaute.....	198
2.	Verletzung i.S.v. Art. 737 Abs. 3 ZGB: Umfang des Baurechts und Tangierung durch Bauvorhaben Dritter .....	199
a)	Aktivlegitimation der Baurechtsnehmerin und zivilrechtliche Abwehransprüche bei fehlender Baurechtsbaute .....	199

b)	Anmerkung: Erheblichkeit der Störung bei dienstbarkeitsrechtlichen und eigentumsrechtlichen Abwehransprüchen .....	199
c)	Beweis der Exklusivität des Baurechts durch Baurechtsnehmerin .....	200
d)	Anmerkung: Zusammenhang zwischen Umfang des Baurechts und Erheblichkeit der Störung .....	200
III.	Berücksichtigung von Baurechts-Dienstbarkeiten im Baubewilligungsverfahren .....	201
A.	Einwand Dritter: mangelnde Bewilligungsfähigkeit aufgrund fehlender Zustimmung des Grundeigentümers .....	201
B.	Zivilrechtliche Vorfrage der Bauberechtigung des Baurechtsnehmers.....	201
1.	Ausgangslage: Baurechts-Dienstbarkeiten ohne öffentlich-rechtliche Relevanz.....	202
2.	Eintretensbefugnis der Baubehörde .....	202
3.	Summarische Prüfung der zivilrechtlichen Bauberechtigung bzw. der Baurechts-Dienstbarkeit.....	203
IV.	Rechtliche Konsequenzen .....	204
A.	Zivilrechtliche Konsequenzen: Bauverbot oder Rückbau.....	204
B.	Öffentlich-rechtliche Konsequenzen .....	205
1.	Prüfung des Baugesuches oder Nachforderung der schriftlichen Zustimmung des Baurechtsgebers .....	205
2.	Keine Bauverweigerung aufgrund fehlender oder unklarer Zustimmung des Baurechtsgebers .....	205
§ 20	Überbaurechts-Dienstbarkeiten .....	206
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	206
A.	Überbaurechte gemäss ZGB .....	206
B.	Baufördernde und bauhindernde Eigenschaften .....	206
II.	Zivilrechtliche Streitgründe .....	207
A.	Mehrbelastung nach Art. 739 ZGB.....	207
1.	Praxisbeispiel: Fotovoltaikanlage als zulässige - Dachgestaltung .....	207
2.	Anmerkung: erschwerte nachbarliche Interventionsmöglichkeiten bei nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben .....	209
B.	Verletzung i.S.v. Art. 737 Abs. 3 ZGB (Praxisbeispiel).....	209
C.	Überbaurechts-Dienstbarkeiten nach Art. 674 Abs. 3 ZGB.....	210
III.	Fehlende oder unklare Überbaurechte im Baubewilligungsverfahren ..	211
A.	Summarische Prüfung der zivilrechtlichen Überbauberechtigung bzw. der Überbaurechts-Dienstbarkeit .....	211

1.	Ausgangslage: Eintretensbefugnis der Baubehörde.....	211
2.	Praxisbeispiel: Baubewilligung trotz fehlender Zustimmung.....	212
B.	Gegenstand des Bauberechtigungs nachweises .....	213
1.	Schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers .....	213
2.	Überbaurechts-Dienstbarkeit für nachhaltige Konfliktprävention.....	213
IV.	Rechtliche Konsequenzen.....	214
A.	Zivilrechtliche Konsequenzen: Bauverbot oder Rückbau.....	214
B.	Öffentlich-rechtliche Konsequenzen .....	215
1.	Prüfung des Baugesuches oder Nachforderung einer Überbaurechts-Dienstbarkeit .....	215
2.	Keine Bauverweigerung aufgrund fehlender oder unklarer Zustimmung des vom Überbau Betroffenen .....	215
§ 21	Popularservitute.....	216
I.	Ausgangslage und Eigenschaften .....	216
A.	Inhalt von Popularservituten .....	216
B.	Quartierservitute als zivilrechtliche Schattenbauordnungen.....	217
II.	Streitgründe .....	218
A.	Wirkung von Quartierservituten bei nachträglicher öffentlich- rechtlicher Regelung.....	218
1.	Interesse der Belasteten .....	218
2.	Bauhindernde Wirkung.....	218
B.	Keine Berücksichtigung von Popularservituten im Baubewilligungsverfahren .....	219
1.	Fehlende öffentlich-rechtliche Relevanz trotz Verfolgung öffentlicher Interessen .....	219
2.	Ausschliesslich Zivilrechtsweg.....	220
3.	Praxiserfahrung.....	220
4.	Praxisbeispiel einer unzulässigen Bauverweigerung .....	221
a)	Gemeindedienstbarkeit für öffentliche Parkplätze gegen Erstellen von privaten Pflichtparkplätzen .....	221
b)	Kritik an der gerichtlichen Erwägung.....	222
III.	Rechtliche Konsequenzen.....	223
A.	Zivilrechtliche Konsequenzen .....	223
B.	Keine öffentlich-rechtlichen Konsequenzen .....	223
§ 22	Zwingendes öffentliches Baurecht und bauhindernde Dienstbarkeiten.....	224
I.	Ausgangslage und Fragestellung .....	224

II.	Zulässigkeit oder Widerrechtlichkeit von bauhindernden Dienstbarkeiten .....	224
A.	Errichtungszeitpunkt der Dienstbarkeit .....	224
1.	Zulässigkeit bzw. Alterspriorität von älteren Dienstbarkeiten .....	224
2.	Mögliche Widerrechtlichkeit von nachträglich errichteten Dienstbarkeiten .....	225
B.	Zweck der öffentlich-rechtlichen Bauvorschrift: zwingende minimale Bau- oder Nutzweise .....	226
C.	Öffentliches Interesse an der inneren Verdichtung und Löschung nach Art. 736 Abs. 2 ZGB .....	226
III.	Enteignungsrechtliche Ablösung von bauhindernden Dienstbarkeiten .....	227
A.	Ablösung innerhalb von Nutzungsplanverfahren .....	227
B.	Ablösung im Interesse der inneren Verdichtung .....	228
1.	Siedlungsentwicklung nach innen als Ziel der RPG-Revision .....	228
2.	Kantonale Umsetzung von Art. 15a RPG .....	229
a)	Kanton Bern: Art. 126 ff. BauG .....	229
b)	Kanton Luzern: § 39 Abs. 5 PBG .....	230
3.	Kritische Würdigung .....	231
a)	Massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit .....	231
b)	Enteignungsrecht drückt auf Ablösungspreis .....	231
c)	Übertragung des Enteignungsrechts auf Dienstbarkeitsbelastete .....	232
4.	Voraussetzungen für die Ablösung von Dienstbarkeiten .....	233
§ 23	Rückbau von dienstbarkeitswidrigen Bauten .....	234
I.	Ausgangslage .....	234
A.	Rechtsgrundlagen .....	234
B.	Präventives zivilrechtliches Bau- oder Nutzungsverbot bei geplanten Bauvorhaben .....	235
C.	Nachträgliche zivilgerichtliche Rückbauanordnung bei fertiggestellten Bauten .....	235
D.	Schwerer Eingriff in die Eigentumsfreiheit bei nachträglichen Rückbauanordnungen .....	236
II.	Streitgründe und mögliche Rechtfertigung von dienstbarkeitswidrigen Bauten .....	237
A.	Verwirkung der Klagerechte nach Art. 2 Abs. 2 ZGB .....	237
1.	Zweck von Art. 2 Abs. 2 ZGB .....	237

2.	Dienstbarkeitsverletzende Bauten i.S.v. Art. 737 Abs. 3 ZGB.....	238
3.	Dienstbarkeitsüberschreitende Bauten i.S.v. Art. 739 ZGB ...	239
B.	Analoge Anwendung von Art. 674 Abs. 3 ZGB auf dienstbarkeitswidrige Bauten.....	240
1.	Ausganglage: Überbaurecht gemäss Art. 674 Abs. 3 ZGB.....	240
2.	Dienstbarkeitsverletzende Bauten i.S.v. Art. 737 Abs. 3 ZGB.....	240
a)	Praktische Umsetzung einer analogen Anwendung.....	240
b)	Ablehnung einer analogen Anwendung durch früher herrschende Lehre und Bundesgericht.....	241
c)	Analoge Anwendung gemäss heute herrschender Lehre.....	241
d)	Tendenz zu analoger Anwendung nach jüngerer Bundesgerichtspraxis.....	243
3.	Dienstbarkeitsüberschreitenden Bauten i.S.v. Art. 739 ZGB.....	244
a)	Praktische Umsetzung einer analogen Anwendung.....	244
b)	Analoge Anwendung bei Näherbaurechten .....	244
4.	Kritische Würdigung und Ablehnung einer analogen Anwendung.....	245
a)	Unstrittige ähnliche Interessenlage.....	245
b)	Gutgläubigkeit des dienstbarkeitsbelasteten Bauherrn als ungeeignetes Kriterium bei analoger Anwendung .....	246
c)	Objektive Erkennbarkeit des Baufortschritts und unverjährbare dingliche Klagen.....	247
III.	Schlussfolgerung.....	248
§ 24	Fazit.....	250
I.	Konfliktpotenzial der einzelnen Dienstbarkeits-Arten.....	250
A.	Sehr grosses Konfliktpotenzial von Bauverbots-Dienstbarkeiten..	250
B.	Relativ kleines Konfliktpotenzial aller übrigen Dienstbarkeiten ohne öffentlich-rechtliche Relevanz .....	250
II.	Streitgründe .....	251
A.	Bauverbots-Dienstbarkeiten.....	251
B.	Gewerbeverbots-Dienstbarkeiten.....	252
C.	Baurechts-Dienstbarkeiten.....	253
D.	Überbaurechts-Dienstbarkeiten .....	254
E.	Popularservitute.....	255
III.	Zivilrechtliche Konsequenzen .....	256

A.	Zivilrechtliches Bauverbot für dienstbarkeitswidrige Bauvorhaben.....	256
B.	Rückbauanordnung für dienstbarkeitswidrige Bauten.....	257
C.	Nutzungsverbot und möglicher Rückbau bei Gewerbeverbots-Dienstbarkeiten.....	258
IV.	Öffentlich-rechtliche Konsequenzen.....	258
A.	Grundsätzlich keine öffentlich-rechtliche Konsequenzen.....	258
B.	Öffentlich-rechtliche Konsequenzen bei Baurechts- und Überbaurechts-Dienstbarkeiten.....	259
V.	Zwingendes öffentlich-rechtliches Baurecht und bauhindernde Dienstbarkeiten.....	259
<b>4. Teil:</b>	<b>Dienstbarkeits-Bereinigerungsverfahren (DBV).....</b>	<b>261</b>
§ 25	Ausganglage und Einführung.....	261
I.	Nachteile aus Dienstbarkeits-Streitigkeiten.....	261
II.	Konfliktprävention durch frühzeitige Einigung.....	261
III.	Anstoss zu einer lösungsorientierten Diskussion.....	262
IV.	Ziel und Inhalt.....	262
A.	Verbesserung der Prozessökonomie.....	262
B.	Aussergerichtliche Bereinigung von Dienstbarkeits-Streitigkeiten durch Koordination der Verfahren.....	262
V.	Zeitpunkt der Einigung.....	263
A.	Optimalfall: Einigung vor Baugesuch.....	263
B.	Suboptimaler Fall: Einigung im Rahmen des DBV.....	264
VI.	Einigungsvereinbarung.....	265
A.	Funktionen.....	265
B.	Formularform.....	265
C.	Möglicher Vertragsinhalt.....	265
1.	Vereinbarungen zwischen Grundeigentümern und dienstbarkeitsbelasteten Dritten (Formular I).....	266
a)	Dienstbarkeitskonforme Anpassung des Bauprojekts (Variante A).....	266
b)	Bauprojekt-konforme Anpassung der Dienstbarkeit (Variante B).....	266
c)	Projektbezogene Zustimmung (Variante C).....	267
d)	Neuerichtung einer Dienstbarkeit (Variante D).....	267
e)	Spezialvereinbarungen gemäss separatem Vertrag (Variante E).....	268
2.	Vereinbarungen zwischen Grundeigentümern und dienstbarkeitsberechtigten Dritten (Formular II).....	268

a)	Dienstbarkeitskonforme Anpassung des Bauprojekts (Variante A).....	269
b)	Bauprojektkonforme Anpassung der Dienstbarkeit (Variante B).....	269
c)	Projektbezogene Zustimmung (Variante C) .....	269
d)	Löschung der Dienstbarkeit (Variante D).....	270
e)	Spezialvereinbarungen gemäss separatem Vertrag (Variante E).....	270
3.	Einsprache-, Rechtsmittel- und Klageverzichtserklärung als Vertragsbestandteil.....	270
a)	Sinn und Zweck.....	270
b)	Baurechtliche Verzichtserklärungen in der Praxis.....	271
c)	Verwaltungs- und zivilrechtliche Verzichtserklärung in einem .....	271
§ 26	Verfahrensablauf.....	273
I.	Zeitfenster des DBV .....	273
II.	Erster Verfahrensschritt: Vorprüfung der Dienstbarkeits- Konformität des Bauvorhabens.....	273
A.	Berücksichtigung sämtlicher Dienstbarkeiten .....	273
B.	Vorfrageweise Prüfung von Dienstbarkeiten mit öffentlich- rechtlicher Relevanz .....	274
1.	Dienstbarkeiten zugunsten und zulasten des Baugrundstücks .....	274
2.	Notwendigkeit dieses Prüfungsschrittes .....	274
C.	Vorprüfung von Dienstbarkeiten ohne öffentlich-rechtliche Relevanz .....	275
1.	Dualismuskonforme Umsetzung.....	275
2.	Summarische Prüfung.....	276
3.	Keine zusätzlichen Anforderungen an Baubehörden.....	276
4.	Notwendigkeit dieses Prüfungsschrittes .....	277
D.	Optionen: Weiterführung oder Sistierung des Baubewilligungsverfahrens .....	277
III.	Zweiter Verfahrensschritt: Sistierung des Baubewilligungsverfahrens und Fristansetzung zur Einigung.....	278
A.	Ziel und Dauer der Sistierung.....	278
B.	Zulässigkeit der Verfahrenssistierung im Allgemeinen.....	278
C.	Zulässige Sistierung zur Durchführung des DBV.....	279
1.	Sistierungsgründe .....	279
2.	Sistierung gegen den Willen des Baugesuchstellers .....	280

D.	Optionen: Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens bei Einigung oder Einladung zur Einigungsverhandlung .....	280
IV.	Dritter Verfahrensschritt: Aussergerichtliche Einigungsverhandlung mit der Baubehörde.....	281
A.	Lösungsansatz und Ziel .....	281
B.	Einberufung der Einigungsverhandlung .....	282
C.	Verhandlungsteilnehmer .....	282
D.	Zusätzliche Anforderung an Baubehörden: aktive Leitungs-, Beratungs- und Schlichtungsfunktion.....	283
E.	Vorteile gegenüber herkömmlichen Schlichtungsverfahren .....	283
1.	Baubehörde als sachkompetente Behörde .....	283
2.	Einfacher Zugang und geeigneter Zeitpunkt.....	284
F.	Mediation als Alternative zur Einigungsverhandlung.....	284
G.	Optionen: Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens bei Einigung oder Fristansetzung zur Zivilklage .....	285
V.	Vierter Verfahrensschritt: Fristansetzung zur Zivilklage.....	285
A.	Entscheid anhand des Zivilurteils .....	285
1.	Dienstbarkeiten mit öffentlich-rechtlicher Relevanz .....	286
2.	Dienstbarkeiten ohne öffentlich-rechtliche Relevanz .....	286
B.	Unbereinigte Fortführung des Baubewilligungsverfahrens bei Dienstbarkeiten ohne öffentlich-rechtliche Relevanz .....	287
VI.	Mehraufwand der Baubehörden durch Minderaufwand der Gerichtsbehörden kompensiert .....	287
VII.	Erforderliche Gesetzesänderungen .....	288
§ 27	Abgrenzung zum Einspracheverfahren .....	289
I.	Getrennte Durchführung von Einspracheverfahren und DBV .....	289
II.	Einspracheverfahren .....	289
III.	Wesentliche Unterschiede zum DBV .....	289
A.	Ausschliesslich dienstbarkeitsrechtliche Einwände.....	289
B.	Vorzeitige Durchführung und Einleitung von Amtes wegen.....	290
C.	Obligatorische Einigungsverhandlung.....	290
	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>293</b>
	 Anhang 1: Grafischer Überblick DBV .....	 297
	Anhang 2: Einigungsvereinbarungen DBV .....	298
	Anhang 3: Erforderliche Gesetzesänderungen DBV (Beispiel Kanton Zürich) .....	302