

**Löschung einer zu Gunsten einer Gemeinde errichteten Grunddienstbarkeit;  
Rechtsweg – Art. 736 ZGB.**

*Verweigert eine Gemeinde als Grunddienstbarkeitsberechtigte die Löschung einer Grunddienstbarkeit, kann die Verweigerung der Löschung nicht auf dem Verwaltungsrechtsweg angefochten werden (E. 2.1).*

*Der Inhalt einer Grunddienstbarkeit kann mangels Zuständigkeit zum Erlass einer Gestaltungsverfügung nicht mittels verwaltungsrechtlicher Feststellungsverfügung festgestellt werden (E. 2.2).*

OGE 60/2022/5 vom 13. September 2024

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

**Aus den Erwägungen**

**2.** Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen führte zur Begründung des Nichteintretens auf die Anträge auf Löschung bzw. Auslegung der fraglichen Dienstbarkeit aus, diese Fragen seien vom zuständigen Zivilgericht zu entscheiden. Eine Beurteilung könne ausnahmsweise dann im Verwaltungsverfahren erfolgen, wenn die Auslegung offensichtlich und unbestritten sei. Dies sei nicht der Fall, weshalb er zur Behandlung der Anträge sachlich nicht zuständig sei. Die Beschwerdeführerin gibt zu bedenken, es bestehe keine Unklarheit hinsichtlich der Auslegung der fraglichen Dienstbarkeit; der Regierungsrat hätte auf den Rekurs eintreten und feststellen müssen, dass sich die Dienstbarkeit nicht auf Parkplätze beziehe.

**2.1.** Die Beschwerdeführerin verlangte die Löschung der fraglichen Dienstbarkeit gestützt auf Art. 736 Abs. 1 ZGB. Aus der Marginalie von Art. 736 ZGB geht hervor, dass die Löschung bzw. Ablösung einer Dienstbarkeit durch das (Zivil-)Gericht zu erfolgen hat. Dies entspricht dem Grundsatz, dass privatrechtliche Fragen auf dem Zivilweg geltend zu machen sind und der Verwaltungsweg dafür nicht offensteht, es sei denn, die öffentlich-rechtliche Ordnung knüpfe ausnahmsweise unmittelbar an das Privatrecht an (vgl. OGE 60/2020/17 vom 24. August 2021 E. 3 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin macht weder geltend, dass dies vorliegend der Fall sei, noch ist selbiges ersichtlich. Namentlich hängt die Umzonung bzw. Einzonung wie auch eine Baubewilligung nicht davon ab, ob auf dem Baugrundstück eine Dienstbarkeit (Bauverbot) lastet, die dem Bauvorhaben entgegensteht. Entsprechend sind die unangefochten gebliebenen Dispositiv-Ziffern 3 und 4 des Rekursentscheids betreffend Einzonung/Zonenplanänderung in Rechtskraft

erwachsen. Die Beschwerdeführerin macht schliesslich zu Recht nicht geltend, der Regierungsrat sei gestützt auf die in weiten Teilen überholte Zweistufentheorie zur Behandlung des Rekurses zuständig gewesen (vgl. dazu OGE 60/2017/5 vom 10. September 2019, Amtsbericht 2019, S. 92 ff.). Die Verweigerung der Löschung der Dienstbarkeit durch die Einwohnergemeinde X. war folglich nicht auf dem Verwaltungsrechtsweg anzufechten. Will die Beschwerdeführerin die Dienstbarkeit löschen lassen, so hat sie den Zivilweg einzuschlagen. Der Regierungsrat ist im Ergebnis zu Recht nicht auf den Löschantrag eingetreten. Der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass der Regierungsrat freilich auch dann nicht auf den Löschantrag hätte eintreten dürfen, wenn er die Auslegung der Dienstbarkeit als offensichtlich und unbestritten beurteilt hätte. Auch in diesem Fall wären die (Zivil-)Gerichte zur Behandlung des Löschantrags zuständig gewesen und nicht der Regierungsrat.

**2.2.** Analoges gilt in Bezug auf den Antrag auf Feststellung, dass die fragliche Dienstbarkeit für die Beurteilung des Baugesuchs für die Erstellung der Parkplätze nicht anwendbar sei. Die Zuständigkeit zum Erlass einer Feststellungsverfügung setzt die sachliche Zuständigkeit zum Erlass der entsprechenden Gestaltungsverfügung voraus (vgl. OGE 60/2015/29 vom 30. November 2018 E. 4.3.1 mit Hinweis). Diese ist angesichts der rein privatrechtlichen Natur der Auslegungstreitigkeit nicht gegeben. Darüber zu urteilen fällt in die Zuständigkeit der Zivilgerichte und nicht der Verwaltungsrechtspflege. Der Regierungsrat ist im Ergebnis zu Recht nicht auf den Feststellungsantrag eingetreten.