

ihres Ehemannes, Liegenschaftsbewirtschaftung zu betreiben, und andererseits eine gewisse Arglosigkeit im Umgang mit zwingenden Rechtsvorschriften, welche ihren Vorhaben entgegenstehen. Für die Beurkundung der Kaufverträge vom 20. Februar 2014 und vom 18. Dezember 2018 wurden unterschiedliche aargauische Notare aufgesucht.

Angesichts der Umgehungsabsichten besteht keine Möglichkeit zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin mittlerweile über eine Niederlassungsbewilligung C verfügt und die Liegenschaft bewilligungsfrei erwerben könnte. Nachdem die Beschwerdeführerin die Liegenschaft selbst erwarb, besteht auch keine Grundlage, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass ihr Ehemann im Erwerbszeitpunkt offenbar über eine Niederlassungsbewilligung C verfügte.

49 Grundbuchrecht; Dienstbarkeiten

- **Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit mit einem Benützungsrecht an fünf Parkplätzen**
- **Keine Aufteilung und Abtretung des Benützungsrechts an einem einzelnen Parkplatz durch den Dienstbarkeitsberechtigten bei der vorliegenden Dienstbarkeit**

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 8. Juli 2020, in Sachen A. AG und B. gegen Grundbuchamt C. und Departement Volkswirtschaft und Inneres (WBE.2019.414).

Aus den Erwägungen

5.

Das Benützungsrecht an fünf Parkplätzen wurde ursprünglich als Eigentümerdienstbarkeit begründet: Die Beschwerdeführerin I räumte sich im Jahre 2003 als Eigentümerin der Parzelle eine

übertragbare Personaldienstbarkeit ein, die ein ausschliessliches Benützungsrecht an fünf Parkplätzen im Freien beinhaltete. Als Eigentümerdienstbarkeit könnte sie zwar grundsätzlich durch einseitiges Rechtsgeschäft abgeändert werden, d.h. durch eine öffentlich beurkundete Abänderung des Dienstbarkeitsvertrags (vgl. BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Die Änderung von Dienstbarkeiten – ausgewählte Fragen, in: BN 2013, S. 128). Vorliegend wurde die Liegenschaft jedoch in Miteigentum aufgeteilt und in Stockwerkeigentum ausgestaltet, wofür 11 Stockwerkeinheiten gebildet wurden. Die Dienstbarkeit mit Benützungsrecht an fünf Parkplätzen ist auf dem Stammgrundstück eingetragen (vgl. Art. 98 Abs. 1 und 2 GBV) und belastet das Grundstück als Ganzes (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 27. April 2015 [5A_657/2014], Erw. 5.1). Auf dem Hauptbuchblatt sind an Stelle des Eigentümers oder der Eigentümerin die Grundstücksbezeichnungen der Miteigentumsanteile aufgeführt (vgl. Art. 23 Abs. 3 lit. a und Art. 97 GBV). Die einzelnen Stockwerkeinheiten sind mittlerweile an verschiedene Personen veräussert. Dementsprechend ist eine einseitige Abänderung des Dienstbarkeitsvertrags durch die Beschwerdeführerin 1 als Eigentümerin und Dienstbarkeitsberechtigte nicht mehr möglich. Somit könnte nicht argumentiert werden, bei der Abtretung vom 18. Oktober 2018 handle es sich um die Abänderung des ursprünglichen Dienstbarkeitsvertrags unter Einbezug einer weiteren Partei.

6.

Gemäss Art. 655 Abs. 3 ZGB kann eine Dienstbarkeit an einem Grundstück als selbstständiges und dauerndes Recht in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie (1.) weder zugunsten eines berechtigten Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet ist und (2.) auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet ist (vgl. Art. 22 GBV). Als selbstständiges und dauerndes Recht im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB kann es Gegenstand des Rechtsverkehrs sein, insbesondere Belastungsobjekt von beschränkten dinglichen Rechten wie Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten, sofern es Sachherrschaft vermittelt (LORENZ STREBEL, in: Basler Kommentar,

Zivilgesetzbuch II [BSK-ZGB II], Art. 457-977 ZGB, 6. Auflage, 2019, Art. 655 N 11 mit Hinweisen).

Die Personaldienstbarkeit mit Benützungsrecht an fünf Parkplätzen ist nicht als selbstständiges und dauerndes Recht ausgestaltet. Somit kann sie nicht ihrerseits als Grundstück mit einer Dienstbarkeit (d.h. mit einem Benützungsrecht an einem einzelnen Parkplatz) belastet werden. Insoweit kann nicht argumentiert werden, die beabsichtigte Teilung lasse sich im Ergebnis auch über ein selbstständiges und dauerndes Recht erreichen. Ebenso wenig können sich die Beschwerdeführerinnen darauf berufen, dass gemäss Art. 974a Abs. 1 ZGB bei der Teilung eines Grundstücks die Dienstbarkeiten in der Regel zu Lasten aller Teile weiterzuführen sind (vgl. JÜRGEN SCHMID, in: BSK-ZGB II, Art. 974a N 4).

7.

7.1.

Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrage deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Im Rahmen des Eintrags kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in guten Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor: Massgebend ist der Grundbucheintrag, soweit sich Rechte und Pflichten daraus deutlich ergeben (Abs. 1). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, kann im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Urteil des Bundesgerichts vom 4. Juni 2009 [5A_264/2009], Erw. 2.1; vgl. BGE 138 III 650, Erw. 5.3; 132 III 651, Erw. 8; 128 III 169, Erw. 3a). Diese Rechtsprechung gilt unabhängig von der eingesetzten EDV-Lösung.

In einem vergleichbaren Fall beurteilte das Bundesgericht eine Grunddienstbarkeit mit dem Eintrag "Benützungsrecht Autoabstellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage": Es erwog, die Auslegung

des Grundbucheintrags beantworte wesentliche Fragen über Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit. Aus dem Eintrag gehe einzig nicht hervor, welcher Abstellplatz die "Nr. 1" trage. Diesbezüglich zog das Bundesgericht den Erwerbsgrund heran, wobei der Dienstbarkeitsvertrag (bzw. ein Verweis auf einen Plan) eine Bestimmung des Einstellplatzes erlaubte (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 27. April 2015 [5A_657/2014], Erw. 5 f.).

7.2.

Der Grundbucheintrag enthält die Bezeichnung des Inhalts der Dienstbarkeit mit einem Stichwort (vgl. Art. 98 Abs. 2 lit. c GBV). Die Festlegung des Stichworts liegt in der Kompetenz des Grundbuchamts (vgl. Art. 98 Abs. 3 GBV; PETER LIVER, Die Grunddienstbarkeiten, in: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Zürich 1980 [ZK-LIVER], Art. 738 N 24). In der Regel wird das Stichwort von den Vertragsparteien zuhänden des Grundbuchamts beantragt. Dieses ist jedoch nicht daran gebunden; insbesondere muss es das beantragte Stichwort ablehnen, wenn es den Inhalt der Dienstbarkeit nicht richtig angibt. Das Stichwort ist im Rahmen der Stufenordnung von Art. 738 ZGB Ausgangspunkt für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit (vgl. DANIELA BYLAND/ROLAND PFÄFFLI, Heizanlage als Dienstbarkeit: Grundbucheintrag und Löschung, in: BN 2019, S. 150 f.).

7.3.

7.3.1.

Nach Auffassung der Vorinstanz lässt sich die Dienstbarkeit mit dem Stichwort "Benützungsrecht an Parkplatz Nr. 01, 02, 03, 04, 05 im Freien, übertragbar" nur gesamthaft übertragen.

7.3.2.

Wenn die Übertragbarkeit einer Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 Abs. 2 ZGB vereinbart wurde, erfolgt sie – sofern keine Aufnahme als Grundstück ins Grundbuch erfolgte – durch Abtretungserklärung des bisherigen Berechtigten zu Gunsten eines neuen Berechtigten (vgl. MARC WOLFER, Zur Übertragung von Personaldienstbarkeiten: Übertragungsvorgang und Übertragungsbeschränkungen, in: AJP 2010, S. 38 ff.). Die Zustimmung des belasteten Grundeigentümers ist nicht notwendig.

Die Übertragung ist jedoch nur dann zulässig, wenn sie im Stichwort explizit enthalten ist (vgl. ROLAND PFÄFFLI, Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen 2018, Nr. 56, in: BN 2018, S. 356).

7.3.3.

Zu prüfen ist zunächst, ob die beabsichtigte Übertragung durch den Wortlaut des Grundbucheintrags abgedeckt ist. Bei diesbezüglichen Unklarheiten kann zusätzlich auf die Grundbuchbelege, insbesondere den Dienstbarkeitsvertrag, abgestellt werden.

Vorliegend besteht eine übertragbare Dienstbarkeit, was im Stichwort des Grundbucheintrags eindeutig zum Ausdruck kommt. Fraglich ist, ob für eine Abtretung bzw. Übertragung des Benützungsrechts an einem einzelnen Parkplatz fünf Dienstbarkeiten an jeweils einem Parkplatz im Grundbuch eingetragen sein müssten (anstelle einer Dienstbarkeit mit einem Benützungsrecht an fünf Parkplätzen).

7.3.4.

Nach herrschender Ansicht können "andere Dienstbarkeiten" im Sinne von Art. 781 ZGB mit beliebigem Inhalt begründet werden, sofern sie nicht unmittelbar gegen eine vom Gesetzgeber vorgesehene Einschränkung verstossen (vgl. ETIENNE PETITPIERRE, in: BSK-ZGB II, Art. 781 N 13).

Gemäss Art. 781 Abs. 3 ZGB stehen die "anderen Dienstbarkeiten" im Übrigen unter den Bestimmungen über die Grunddienstbarkeiten. Die Beschwerdeführerinnen beabsichtigen, das Benützungsrecht an Parkplatz Nr. 04 aus der Dienstbarkeit herauszulösen und separat abzutreten. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, ob es zulässig ist, eine Dienstbarkeit im Sinne eines geteilten Rechts zu Gunsten mehrerer Berechtigter aufzuteilen. Nach traditioneller Auffassung wird zwar die gemeinschaftliche Ausübung einer Dienstbarkeit zugelassen, jedoch wird abgelehnt, dass Befugnisse daraus geteilt werden können (sog. Grundsatz der Unteilbarkeit der Dienstbarkeiten; vgl. ZK-LIVER, Art. 730 N 43 ff.). Neuere Lehrmeinungen schliessen die Eintragung einer "anderen Dienstbarkeit" gemäss Art. 781 ZGB als geteiltes Recht nicht mehr kategorisch aus (vgl. PETITPIERRE, a.a.O., Art. 781 N 14).

7.3.5.

Die Beschwerdeführerin 1 beabsichtigte mit der Grundbuchanmeldung vom 22. Oktober 2018, bestimmte Befugnisse einer Personaldienstbarkeit (Benützungsrecht an einem einzelnen Parkplatz) einem Dritten zu übertragen.

Der Wortlaut des Grundbucheintrags weist nicht auf eine Aufteilbarkeit des Benützungsrechts hin. Dazu kann das Stichwort "übertragbar", womit gemäss Art. 781 Abs. 2 ZGB von der dispositiven gesetzlichen Regelung (Unübertragbarkeit) abgewichen wird, nicht ausreichen. Die Teilbarkeit einer Dienstbarkeit (deren Zulässigkeit umstritten ist) müsste im Grundbucheintrag zum Ausdruck kommen und vorgängig vom Grundbuchamt ins Stichwort übernommen worden sein (vgl. Art. 98 Abs. 3 GBV). Dies ist klarerweise nicht der Fall (vgl. dazu die Ausführungen der Vorinstanz, wonach ein Stichwort "einzeln übertragbar" in keinem Kanton gebräuchlich ist). Daher ist vorliegend nicht auf die Grundbuchebelege abzustellen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf der Dienstbarkeitsvertrag den Inhalt der Dienstbarkeit nur im Rahmen des Eintrags näher bestimmen; einer vertraglichen Umschreibung der Dienstbarkeit, die deren Eintrag im Grundbuch widerspricht, käme hingegen keine Bedeutung zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 27. April 2015 [5A_657/2014], Erw. 6.1 mit Hinweisen).

Eine entsprechende (einseitige) Aufteilung des Benützungsrechts durch die Dienstbarkeitsberechtigte verstösst – unabhängig von allfälligen Bestrebungen in der neueren Lehre, Dienstbarkeiten als getrennte Rechte zu Gunsten verschiedener Berechtigter zuzulassen – gegen den erwähnten Grundsatz der Unteilbarkeit von Dienstbarkeiten (vgl. vorne Erw. 7.3.4). Auf die erwähnte neuere Doktrin muss vorliegend nicht näher eingegangen werden, nachdem eine Abänderung des Dienstbarkeitsvertrags nicht zur Diskussion steht (vgl. vorne Erw. 5). Im Rahmen der Begründung einer neuen Dienstbarkeit, der Abänderung eines Servituts unter Beteiligung der Dienstbarkeitsvertragsparteien (einschliesslich der Eigentümerschaft) oder der Abänderung einer Eigentümerdienstbarkeit kann die Frage relevant werden.

50 Eigenmietwertbesteuerung

- Normenkontrollverfahren: Festlegung der Eigenmietwerte im Aargau
- Die Eigenmietwerte betragen 60 % der Marktmiete (§ 30 Abs. 2 StG). Der Regierungsrat überprüft die Marktlage periodisch. Er unterbreitet dem Grossen Rat Bericht und Antrag, wenn sich die Marktwerte gegenüber den nach § 30 Abs. 2 StG festgelegten Eigenmietwerten um mehr als 5 Prozentpunkte verändert haben (§ 218 Abs. 3 StG).
- Gemäss dem Dekret über die Anpassung der Eigenmietwerte vom 24. November 2015 (AnpD; SAR 651.140) wurden die Eigenmietwerte angehoben, so dass der Median aller Eigenmietwerte seither bei 60 % liegt.
- Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangt jedoch, dass die verfassungsmässige Grenze des steuerlich massgeblichen Eigenmietwerts auch im Einzelfall – und nicht etwa der Median aller Eigenmietwerte – bei 60 % der Marktmiete liegt. Dies wird durch die aargauischen Regelungen (§ 218 Abs. 3 StG, AnpD) nicht gewährleistet, womit sie gegen Art. 8 Abs. 2 und Art. 127 BV verstossen und (im entsprechenden Umfang) aufzuheben sind.

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 16. September 2020, in Sachen A. gegen den Kanton Aargau (WNO.2019.1).