

WBE.2025.302 / sr / jb

(2025-000624)

Art. 68

Urteil vom 9. Juli 2026

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiberin Ruchti

**Beschwerde-
führerin** **A. _____**,
vertreten durch Dr. iur. Matthias Tschudi, Rechtsanwalt,
Löwenstrasse 2, 8001 Zürich

gegen

B. _____, einfache Gesellschaft, bestehend aus:

**Beschwerde-
gegnerin 1** **C. _____ AG**,

**Beschwerde-
gegnerin 2** **D. _____ AG**,

und

Vorinstanzen **Gemeinderat Q. _____**,

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 11. Juli 2025

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 3. Februar 2025 bewilligte der Gemeinderat Q._____ der B._____ bzw. deren Mitglieder im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens einen Schopfanbau (an das Gebäude Nr. iii auf der Parzelle Nr. aaa), der eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Container und Veloabstellplätze beherbergt, die Erweiterung einer Stützmauer, einen Fussweg und den Anschluss an die Kanalisation. Die vorgängig vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, am 15. November 2024 hinsichtlich der kantonalen Prüfbelange erteilte Zustimmung zu diesen Bauten und Anlagen wurde zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt. Die gegen den Schopfanbau erhobene Einwendung von A._____, Eigentümerin der Nachbarparzelle Nr. bbb, wies der Gemeinderat ab.

B.

1.

Dagegen erhob A._____ am 10. März 2025 Beschwerde beim Regierungsrat und beantragte im Hauptpunkt die teilweise Aufhebung des gemeinderätlichen Bauentscheids sowie die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung für den Schopfanbau (für Wärmepumpe, Container, Velos) und die Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

2.

An der Sitzung vom 11. Juni 2025 entschied der Regierungsrat (RRB Nr. 2025-000624):

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens von Fr. 2'200.- werden der Beschwerdeführerin A._____ zu $\frac{3}{4}$ (Fr. 1'650.-) auferlegt. Im Übrigen werden die Kosten auf die Staatskasse genommen.

3.

Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

C.

1.

Diesen Entscheid liess A._____ mit Beschwerde vom 19. August 2025 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen:

1.

Es seien der Regierungsratsbeschluss Nr. 2025-000624 vom 11. Juni 2025 sowie der Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 3. Februar

2025 (teilweise) aufzuheben und es sei die nachträgliche Baubewilligung für den Schopfanbau (für Wärmepumpe, Container, Velos) zu verweigern.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner.

2.

Mit Beschwerdeantworten vom 9. September 2025, 22. September 2025 und 29. September 2025 beantragten das BVU, Rechtsabteilung, die B._____ bzw. deren Mitglieder sowie der Gemeinderat Q._____ die (kostenfällige) Abweisung der Beschwerde.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Rüge der Unangemessenheit ist hingegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Streitbetroffen ist ein Schopfanbau auf der Parzelle Nr. aaa entlang der Nordwestfassade des Gebäudes Nr. iii. Die Grundfläche der Anbaute be-

trägt 10,5 m² (5 m x 2,1 m); die traufseitige Fassadenhöhe ausweislich der Baueingabepläne 2,6 m (Vorakten, act. 211/5, 211/6, 211/16, 211/26 und 211/27). An der Firstlinie misst das Pultdach gemäss denselben Baueingabeplänen 3,2 m (2,6 m + 0,6 m), gemäss Foto 2 der Beschwerdeantwortbeilagen der Beschwerdegegnerinnen (siehe auch Vorakten, act. 88 und 114) sogar 3,39 m (gegenüber einer traufseitigen Fassadenhöhe von nur 2,46 m).

Gestützt auf die obgenannten Masse qualifizierte der Gemeinderat Q._____ den Schopfanbau als Anbaute im Sinne von § 19 BauV, die grundsätzlich einen (privilegierten) Grenzabstand von 2 m einhalten muss (vgl. Vorakten, act. 11). Diese Qualifikation als Anbaute war im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren nicht umstritten. Stattdessen rügte die Beschwerdeführerin, der Schopfanbau verletze mit einem Abstand von lediglich 1,65 m zur Grenze der Parzelle Nr. bbb die Grenzabstandsvorschrift von 2 m in § 19 Abs. 2 BauV. Ein Näherbaurecht bestehe nicht, sei insbesondere nicht im Grenzbaurecht gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 21. März 1963 (Vorakten, act. 43–48 sowie Beschwerdebeilage 1) enthalten. Ferner wurde eine Verletzung des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips im Bereich des Lärmschutzes durch die aussen aufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpe an deren Standort im Schopfanbau beanstandet.

Vor Verwaltungsgericht wird die Rüge der Verletzung von Lärmschutzvorschriften nicht mehr erneuert, sondern einzig diejenige der Verletzung des Grenzabstands aufrechterhalten.

2.

2.1.

Die Vorinstanz erwog zu dieser Thematik, zwischen den Parzellen Nrn. aaa und bbb bestehe ein im Grundbuch eingetragenes gegenseitiges Grenz- und Anbaurecht für ein Nebengebäude mit maximal 3,6 m Höhe an der dem Dienstbarkeitsvertrag beiliegenden Situationsplan eingezeichneten Stelle. Durch die Vereinbarung eines gegenseitigen Grenz- und Anbaurechts würden die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände aufgehoben. Das bedeute, dass der Dienstbarkeitsberechtigte das Recht, nicht aber die Pflicht habe, an der definierten Stelle an die Grenze zu bauen. Dem Dienstbarkeitsberechtigten stehe es dabei frei, sein Recht nicht vollumfänglich auszuschöpfen und den vorgeschriebenen Grenzabstand an der betreffenden Stelle zwar zu unterschreiten, aber nicht an die Grenze zu bauen. Mit anderen Worten beinhalte ein Grenz- und Anbaurecht auch ein Näherbaurecht. Gegenteiliges müsste sich ausdrücklich aus dem Dienstbarkeitsvertrag ergeben, was hier nicht der Fall sei. Vereinbart und im Grundbuch eingetragen worden sei ein Grenz- und Anbaurecht, nicht hingegen eine Grenz- und Anbaupflicht. Im Übrigen handle es sich beim streitigen Schopfanbau unbestritten um ein Nebengebäude, welches die maximale Höhe gemäss Dienstbarkeitsvertrag von 3,6 m nicht überschreite. Auch befinde

sich der Schopfanbau unbestritten an der im Situationsplan eingezeichneten Stelle. Folglich verletzte der Schopfanbau gestützt auf das bestehende gegenseitige Grenz- und Anbaurecht den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht (angefochtener Entscheid, Erw. 3.2).

2.2.

Die Beschwerdeführerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe den Inhalt der Dienstbarkeit nicht korrekt, nach den Vorgaben von Art. 738 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) ermittelt. Für den Inhalt der Rechte sei primär der Grundbucheintrag (im Hauptbuch) massgebend. Sei der Eintrag nicht eindeutig, könne der Inhalt des Rechts durch die Belege oder auf andere Weise nachgewiesen werden. Es sei jedoch nur eine Verdeutlichung im Rahmen des Eintrags möglich. Als Stichwort sei im Grundbuch ein "Grenz- und Anbaurecht für ein Nebengebäude mit max. 3,60 m Höhe" eingetragen. Die Kernaussage in den vorinstanzlichen Erwägungen, wonach ein Grenz- und Anbaurecht immer auch ein Näherbaurecht beinhalte, sei – man könne es nicht anders sagen – schlicht falsch und wohl sogar willkürlich. Es erstaune daher nicht, dass weder in der Lehre noch in der Rechtsprechung die Meinung vertreten werde, wonach jedes Grenzbaurecht immer auch ein Näherbaurecht umfasse.

Das Grenzbaurecht sei das Recht, auf die Grenze zu bauen, d.h. ein Gebäude an die Grenze zu stellen. Eine andere Auslegung lasse der Wortlaut nicht zu. Es beinhalte nicht auch das Recht, den Grenzabstand in beliebiger Weise zu unterschreiten oder, anders ausgedrückt, beliebig nah an die Grenze zu bauen bzw. von ihr abzurücken. Wolle man das erreichen, dann müsse sowohl ein Grenzbau- als auch ein Näherbaurecht begründet werden. Möglich wäre auch ein Näherbaurecht, das eine beliebige Abstandsunterschreitung bis auf null erlaube.

Aus dem Wortlaut des streitgegenständlichen Dienstbarkeitsvertrags ergebe sich klar, dass der Eigentümer von IR-Nr. eee (= Parzelle Nr. bbb der Beschwerdeführerin) das Recht habe, auf einem definierten Abschnitt der gemeinsamen Grenze (mit Parzelle Nr. aaa) ein Nebengebäude mit max. 3,60 m Höhe an die Grenze zu bauen, und zwar als Erstbauender. Der Eigentümer von IR-Nr. fff (= Parzelle Nr. aaa der Beschwerdegegnerinnen) habe lediglich als Zweitbauender das Recht, an das auf IR-Nr. eee an die Grenze gebaute Nebengebäude anzubauen. Mit anderen Worten verfügten die Beschwerdegegnerinnen nicht einmal über das Recht, als erste an die Grenze zu bauen, sondern nur an ein bereits bestehendes Gebäude auf der Parzelle Nr. aaa anzubauen. Folgerichtig werde im Dienstbarkeitsvertrag von einem Grenzanbaurecht gesprochen. Ein Näherbaurecht lasse sich aus dem Dienstbarkeitsvertrag nicht auch nur ansatzweise herleiten.

2.3.

2.3.1.

Gemäss § 19 Abs. 2 BauV gilt für Klein- und Anbauten ein Grenzabstand von 2 m, der mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden kann. Die Reduktion des Grenzabstands kommt dabei einem Näherbaurecht gleich, die Aufhebung des Grenzabstands einem Grenzbaurecht bzw. dem Recht, bis an die Grenze zu bauen.

Ob hier eine schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft (Eigentümerin der Parzelle Nr. aaa, Beschwerdeführerin) besteht, wonach die Eigentümerinnen der Parzelle Nr. bbb (Beschwerdegegnerinnen) berechtigt sind, näher als den gesetzlichen Grenzabstand (von 2 m für Klein- und Anbauten im Sinne von § 19 Abs. 2 BauV) oder bis an die Grenze zu bauen, ist anhand des öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrags vom 21. März 1963 zwischen den damaligen Eigentümern der heutigen Parzellen Nrn. aaa (vormals: IR-Nr. fff) und bbb (vormals: IR-Nr. eee) (Vorakten, act. 43–48 sowie Beschwerdebeilage 1) zu ermitteln. Eine anderweitige (schriftliche) Grundlage für eine Unterschreitung oder Aufhebung des Grenzabstands zwischen diesen Parzellen gibt es unbestrittenmassen nicht. Die betreffende Dienstbarkeit wurde am 27. Mai 1963 jeweils als Recht und Last unter dem Stichwort "Grenz- und Anbaurecht für ein Nebengebäude mit max. 3,60 m Höhe" (ID.ccc und ID.ddd) im Grundbuch eingetragen (vgl. den Grundbuchauszug für die Parzelle Nr. bbb [Vorakten, act. 41 sowie Beschwerdebeilage 1]).

2.3.2.

Der Beschwerdeführerin ist zunächst darin beizupflichten, dass Art. 738 ZGB eine Stufenordnung für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit gibt. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Der gutgläubige Dritte darf sich auf einen klaren und deutlichen Eintrag verlassen, selbst wenn dieser Eintrag unrichtig ist: der Erwerber des belasteten Grundstücks darauf, dass die Dienstbarkeit nicht einen grösseren, der Erwerber des berechtigten Grundstücks darauf, dass sie nicht einen geringeren Umfang hat, als sich aus dem Eintrag ergibt. Nur wenn der Wortlaut des Grundbucheintrags unklar ist, darf im Rahmen dieses Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), das heisst auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ein Rückgriff auf den Erwerbsgrund ist insbesondere dann erforderlich und der Schutz des guten Glaubens in den Eintrag dem Dritt-erwerber abzusprechen, wenn der Eintrag die Dienstbarkeit nicht ausreichend zu spezifizieren vermag und sich infolgedessen Rechte und Pflichten daraus nicht eindeutig ergeben. Dieser Fall liegt vor, wenn sich der Eintrag

ohne weitere Erklärungen in der blossen Benennung erschöpft und einfach ein "Durchleitungsrecht", ein "Quellenrecht", eine "Baubeschränkung" etc. erwähnt, da diese nach Inhalt und Umfang recht verschieden ausgestaltet sein können. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – wiederum im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; vgl. zum Ganzen BGE 138 III 650, Erw. 5.3; 130 III 554, Erw. 3.1; 128 III 169, Erw. 3a; Urteil des Bundesgerichts 5A_955/2022 vom 26. Mai 2023, Erw. 3.3.1 [nicht publiziert in BGE 149 III 400]).

2.3.3.

Der Grundbucheintrag "Grenz- und Anbaurecht für ein Nebengebäude mit max. 3,60 m Höhe" ist insofern nicht ohne weiteres selbsterklärend, als sich daraus trotz Erwähnung von funktionellen Beschränkungen (auf Nebengebäude mit einer maximalen Höhe von 3,6 m) nicht ergibt, ob sich das Grenz- und Anbaurecht entlang der gesamten Grenze zwischen den Parzellen Nrn. aaa und bbb erstreckt oder nur einen bestimmten Bereich davon betrifft. Die Einschränkung auf den Bereich zwischen den Punkten A und B ergibt sich nur aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 21. März 1963 samt daran angehängtem Situationsplan. Ebenso ist als weitere Spezifikation nur dem Dienstbarkeitsvertrag die Reihenfolge zu entnehmen, dass zuerst auf der Parzelle Nr. bbb (vormals: IR-Nr. eee) ein Nebengebäude an die Grenze gestellt werden darf und anschliessend auf der Parzelle Nr. aaa (vormals IR-Nr. fff) ein Nebengebäude daran angebaut werden darf. Insofern ist für die Ermittlung des Inhalts und Umfangs des "Grenz und Anbaurechts" auch der Dienstbarkeitsvertrag heranzuziehen und auszulegen. Falls dessen Auslegung immer noch kein hinreichend klares Ergebnis in Bezug auf Inhalt und Umfang des Grenz- und Anbaurechts liefern sollte, darf subsidiär auch auf die unangefochtene Ausübung der Dienstbarkeit abgestellt werden.

2.3.4.

Für die Auslegung des Grunddienstbarkeitsvertrags gelten dabei grundsätzlich die allgemeinen obligationenrechtlichen Regeln der Vertragsauslegung. Ziel dieser Auslegung ist es in erster Linie, durch die sog. subjektive Vertragsauslegung den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzulegen (Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Fünfter Teil: Obligationenrecht] vom 30. März 1911 [OR; SR 220]). Bleibt der tatsächliche Parteiwille unbewiesen, sind die Erklärungen und Verhaltensweisen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie nach den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (sog. objektivierte oder normative Vertragsauslegung; vgl. statt vieler: BGE 142 III 239, Erw. 5.2.1; 132 III 626, Erw. 3.1; je mit Hinwei-

sen; Urteil des Bundesgerichts 5A_955/2022 vom 26. Mai 2023, Erw. 3.3.2 [nicht publiziert in BGE 149 III 400]).

Diese allgemeinen Auslegungsgrundsätze gelten vorbehaltlos unter den ursprünglichen Vertragsparteien, im Verhältnis zu Dritten dagegen nur mit einer Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergibt, zu dem auch der Dienstbarkeitsvertrag gehört. Bei der Auslegung dieses Vertrags können gegenüber an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligten Dritten für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien relevante individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, wenn sie nicht aus dem Dienstbarkeitsvertrag selbst hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise nicht erkennbar sind. Im gezeigten Umfang wird der Vorrang der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung eingeschränkt (BGE 139 III 404, Erw. 7.1; 130 III 554, Erw. 3.1; Urteil des Bundesgerichts 5A_955/2022 vom 26. Mai 2023, Erw. 3.3.2 [nicht publiziert in BGE 149 III 400]). Verlangt ist eine Auslegung nach den objektiv erkennbaren Umständen, wobei dem Zweck der Dienstbarkeit die massgebende Bedeutung zukommt. Der Zweck bestimmt sich seinerseits nach den Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks. Die Dienstbarkeit hat denjenigen Inhalt und Umfang, den sie haben muss, um ihren Zweck mit der geringstmöglichen Beschränkung des Eigentums am dienenden Grundstück zu erreichen (Urteile des Bundesgerichts 5A_955/2022 vom 26. Mai 2023, Erw. 3.3.2 [nicht publiziert in BGE 149 III 400], und 5A_1043/2021 vom 27. Juni 2022, Erw. 3.2.2).

Unter den Auslegungsmitteln hat der klare Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags den Vorrang, es sei denn, er erweise sich aufgrund anderer Vertragsbedingungen als nur scheinbar klar. Den wahren Sinn einer Vertragsklausel erschliesst zudem erst der Gesamtzusammenhang, in dem sie steht. Soweit sie für Dritte erkennbar sind, dürfen die Begleitumstände des Vertragsabschlusses oder die Interessenlage der Parteien in jenem Zeitpunkt ergänzend berücksichtigt werden (BGE 128 III 265, Erw. 3a; Urteil des Bundesgerichts 5A_873/2018 vom 19. März 2020, Erw. 3.6.1). Bei alledem ist für den Regelfall anzunehmen, dass die ursprünglichen Vertragsparteien eine vernünftige, sachgerechte Regelung angestrebt haben (BGE 148 III 57, Erw. 2.2.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 5A_955/2022 vom 26. Mai 2023, Erw. 3.3.3 [nicht publiziert in BGE 149 III 400]).

2.3.5.

Vorauszuschicken gilt es, dass Verwaltungsbehörden bei der vorfrageweisen Beurteilung von zivilrechtlichen Fragen Zurückhaltung zu üben haben. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch Verwaltungsbehörden wird dann als zulässig erachtet, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich daraus ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (vgl. die Urteile des

Bundesgerichts 1C_455/2022 vom 5. Juni 2023, Erw. 5.3, 1C_432/2021 vom 27. Juli 2022, Erw. 3.1.3, 1C_393/2021 vom 20. Mai 2022, Erw. 2.5, und 1C_246/2015 vom 4. März 2016, Erw. 2.4; je mit Hinweisen; CHRISTOPH FRITZSCHE/CHRISTIAN BERZ, in: Zürcher Bau- und Planungsrecht, 7. Auflage 2024, S. 1357). Andernfalls kann die Sache an den zuständigen Zivilrichter verwiesen und das Baubewilligungsverfahren allenfalls sistiert werden (vgl. die Urteile des Bundesgerichts 1C_393/2021 vom 20. Mai 2022, Erw. 2.5, 1C_124/2021 vom 1. Februar 2022, Erw. 5.3, 1C_628/2020 vom 21. Juli 2021, Erw. 2.4, 1C_13/2020 vom 13. Oktober 2020, Erw. 3.1). Eine bundesrechtliche Pflicht zu einer solchen Sistierung besteht jedoch nicht (Urteil des Bundesgerichts 1C_628/2020 vom 21. Juli 2021, Erw. 2.4).

Im vorliegenden Fall ist die Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – ohnehin hinreichend eindeutig, so dass auf eine zivilrichterliche Beurteilung verzichtet werden kann.

2.3.6.

2.3.6.1.

Die individuellen persönlichen Umstände und Motive der vertragschliessenden Parteien sind hier nicht bekannt und lassen sich auch kaum mehr verlässlich feststellen, weil E._____ mit Jahrgang 1916 und F._____ mit Jahrgang 1920 als damalige Eigentümer der Parzellen Nrn. aaa (vormals: IR-Nr. fff) und bbb (vormals: IR-Nr. eee) zwischenzeitlich verstorben sein dürften. Aufgrund dessen sind der Inhalt und Umfang des streitgegenständlichen Grenz- und Anbaurechts primär mittels objektiver Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags vom 21. März 1963 (Vorakten, act. 43–48 sowie Beschwerdebeilage 1) anhand von dessen Wortlaut und des daraus ableitbaren Vertragszwecks zu ermitteln.

2.3.6.2.

Die massgeblichen Vertragsklauseln weisen den folgenden Wortlaut auf:

1.

Der jeweilige Eigentümer von IR-Nr. fff, z.Zt. Herr E._____, 1916, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer von IR-Nr. eee, z.Zt. Herr F._____, 1920, das Recht ein, an der im beiliegenden Situationsplan eingezeichneten Stelle von Punkt A – B ein Nebengebäude mit max. 3,60 m Höhe an die Grenze zu bauen.

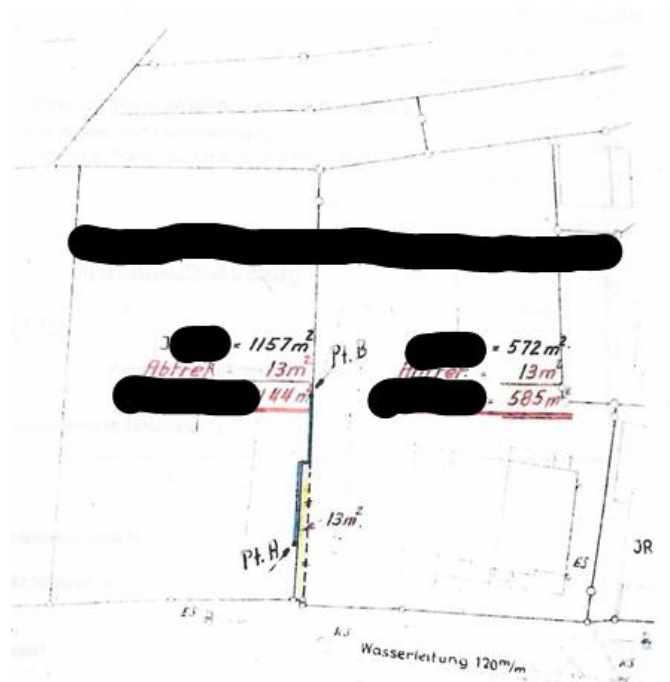
2.

Der jeweilige Eigentümer von IR-Nr. eee, z.Zt. Herr F._____, 1920, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer von IR-Nr. fff, z.Zt. Herr E._____, 1916, das Recht ein, an der im beiliegenden Situationsplan eingezeichneten Stelle von Punkt A – B ein Nebengebäude mit ebenfalls max. 3,60 m Höhe an das auf IR-Nr. eee zu erstellende Nebengebäude anzubauen.

3.

Der Verlauf dieses Grenzbau- und Grenzanbaurechts ist im beiliegenden Situationsplan blau eingezeichnet.

Der dem Dienstbarkeitsvertrag beigelegte Situationsplan präsentiert sich wie folgt:



2.3.6.3.

Aus diesem Vertragswortlaut unter Beizug des Situationsplans ergibt sich zweifelsfrei die Berechtigung des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Nr. bbb, entlang der Grenze zur Parzelle Nr. aaa im Bereich zwischen den Punkten A und B (blaue Linie gemäss Situationsplan) ein Nebengebäude mit einer maximalen Höhe von 3,6 m an die Grenze zu bauen. Dabei kann es sich sowohl um eine freistehendes Nebengebäude als auch um einen Anbau an das damals auf der Parzelle Nr. bbb bereits bestehende Hauptgebäude handeln. Eine Tiefen- oder Breitenbegrenzung des Nebengebäudes wurde nicht vorgesehen. Auf der anderen Seite ist der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. aaa berechtigt, entlang der Grenze zur Parzelle Nr. bbb in Bereich zwischen den Punkten A und B ein Nebengebäude mit einer maximalen Höhe von 3,6 m an ein zuvor auf der Parzelle Nr. bbb erstelltes Nebengebäude anzubauen. Auch hierbei kann es sich um einen Anbau an das auf der Parzelle Nr. aaa bestehende Hauptgebäude (Nr. iii) oder ein davon abgesetztes Nebengebäude handeln, eine Breiten- oder Tiefenbegrenzung ist ebenso wenig wie auf der Parzelle Nr. bbb vorgesehen. Ferner geht aus dem Dienstbarkeitsvertrag nicht oder jedenfalls nicht mit genügender Klarheit hervor, dass eine geschlossene Bauweise zwischen den Parzellen Nrn. aaa und bbb als zwingendes Kriterium für eine

Überbauung des betreffenden Bereichs mit Nebengebäuden beabsichtigt worden wäre, durch eine bauliche Verbindung der beiden zu errichtenden, bis an die Grenze reichenden Nebengebäude, oder dass das Nebengebäude auf der Parzelle Nr. aaa nicht an das dortige Hauptgebäude (Nr. iii), sondern ausschliesslich an das Nebengebäude auf der Parzelle Nr. bbb angebaut werden darf; für letzteres sind denn mit Ausnahme einer nicht vorgenommenen Tiefen- oder Breitenbegrenzung auch keinerlei (vernünftigen und achtenswerten) Beweggründe ersichtlich. Unter diesen Umständen liegt der Fokus klar nicht auf einer bautechnischen Verbindung der beiden Nebengebäude. Vielmehr lässt sich das (Grenz-)Anbaurecht des Eigentümers der Parzelle Nr. aaa an das Nebengebäude auf der Parzelle Nr. bbb lokalisierend dahingehend interpretieren, dass der gesamte nordwestlich neben dem Gebäude Nr. iii verbleibende Bereich auf der Parzelle Nr. aaa zwischen den Punkten A und B mit einem Nebengebäude baulich ausgenutzt werden darf, oder nach dem Grundsatz "a maiore ad minus" nur ein Teil davon.

Folglich ist in Übereinstimmung mit der vorinstanzlichen Vertragsauslegung von einem beidseitigen Grenzbaurecht in dem Sinne auszugehen, dass beide Eigentümer der Parzellen Nrn. aaa und bbb ein Nebengebäude mit den vertraglich definierten Dimensionen (maximale Höhe und Länge) errichten dürfen, das bis an die gemeinsame Grenze reichen darf, aber nicht zwingend muss, unter dem Vorbehalt, dass der Eigentümer der Parzelle Nr. bbb dieses Grenzbaurecht zuerst ausschöpfen durfte, was in der Folge mit dem dortigen zeitlich vorgezogenen Garagenanbau auch realisiert wurde. Ein so verstandenes Grenzbaurecht beinhaltet begriffsimmanent auch ein Näherbaurecht zur Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstands, weil es ein maximales Näherbaurecht (mit Verringerung des Grenzabstands bis auf null) einräumt (vgl. den Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern [BVD] vom 12. Januar 2022, Erw. 6a; Urs Eymann, Das Näherbaurecht, in: KPG-Bulletin 2/2015, S. 52). Auch wenn also der Dienstbarkeitsvertrag vom 21. März 1963 dem Eigentümer der Parzelle Nr. aaa nicht explizit ein Näherbaurecht gewährt, ist ein solches im vereinbarten Grenz- bzw. Grenzanbaurecht dennoch enthalten.

2.3.6.4.

Zu keinem anderen Resultat gelangt man unter Berücksichtigung der während längerer Zeit unangefochten gebliebenen Ausübung der Dienstbarkeit. Auf der Parzelle Nr. bbb wurde das bestehende Nebengebäude gerade nicht vollständig an die Grenze gebaut. Auf einer Länge von ca. 8 m weicht es unbestrittenermassen um 26 cm von der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Parzelle Nr. aaa zurück (vgl. die nachfolgende Abbildung aus der Fachkarte "Amtliche Vermessung" des Geoportals des Aargauischen Geographischen Informationssystems [AGIS] i.V.m. Vorakten, act. 87, sowie Foto 1 der Beschwerdeantwortbeilagen der Beschwerdegegnerinnen).

[Abbildung aus der Fachkarte "Amtliche Vermessung" des AGIS]

Die Beschwerdeführerin selbst oder die vormalige Eigentümerschaft sahen sich also ganz offensichtlich nicht gezwungen, das Nebengebäude auf der Parzelle Nr. bbb an die Grenze zu bauen. Ein Zwang, das Nebengebäude an die Grenze zu bauen bzw. an das dort bereits bestehende Nebengebäude auf der Parzelle Nr. bbb anzubauen, kann demnach reziprok auch nicht für die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. aaa gelten. Ansonsten hätte dieser gesetzt den Fall, dass das Nebengebäude auf der Parzelle Nr. bbb nicht oder nur teilweise an die Grenze gebaut wird, ein Überbaurecht zu Lasten der Parzelle Nr. bbb eingeräumt werden müssen, um deren Anbaurecht nicht zu torpedieren, wofür der Dienstbarkeitsvertrag vom 21. März 1963 wiederum keinerlei Anhaltspunkte liefert. Im Gegenteil deutet die Verwendung des Begriffs "Grenzanbaurecht" darauf hin, dass damit nicht ein die Grenze überschreitendes Überbaurecht gemeint war. Auch daraus ist ersichtlich, dass mit dem Dienstbarkeitsvertrag keine zwingende bauliche Verbindung der Nebengebäude auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb angestrebt wurde. Der Vertragszweck beschränkte sich auf eine beidseitige Herabsetzung der gesetzlichen Grenzabstände zwecks Ermöglichung von grösstmöglichen Nebengebäuden, die je nach Bedarf bis an die Grenze gebaut und miteinander verbunden oder um ein beliebiges Mass voneinander abgesetzt werden können.

2.3.7.

Eine Verletzung der Grenzabstandsvorschrift in § 19 Abs. 2 BauV durch den streitbetroffenen Schopfanbau auf der Parzelle Nr. aaa ist vor diesem Hintergrund ausgeschlossen. Die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich als vollständig unbegründet.

3.

Ergänzend gilt es darauf hinzuweisen, dass eine Herabsetzung oder Aufhebung des gesetzlichen Grenzabstands unter benachbarten Grundstücken im Privateigentum gemäss § 47 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) in allgemeiner Weise zulässig ist, wenn die Gemeinden – wie die Gemeinde Q. _____ in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 1. Juni 2021 (für Grundstücke in der Bauzone) – nichts anderes regeln, nicht bloss für Klein- oder Anbauten im Sinne von § 19 BauV mit einem privilegierten Grenzabstand von 2 m. Im Falle einer Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstands für Gebäude, die nicht unter die Kategorie der Klein- und Anbauten im Sinne der erwähnten Bestimmung fallen, bedarf es für die Unterschreitung oder Aufhebung des (ordentlichen) Grenzabstands jedoch eines öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrags; eine schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn reicht insoweit nicht aus. Weil im vorliegenden Fall aber ohnehin ein öffentlich beurkundeter Dienstbar-

keitsvertrag vorliegt, welcher die Beschwerdegegnerinnen als Eigentümerinnen der Parzelle Nr. aaa zur beliebigen Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstands zur Parzelle Nr. bbb berechtigt, ist letztlich nicht von Belang, ob sich der streitgegenständliche Schopfanbau als "Klein- oder Anbaute" im Sinne von § 19 BauV qualifizieren lässt. Insofern spielt es auch keine Rolle, dass der mit einem Pultdach versehene Schopfanbau die maximale Fassadenhöhe von 3 m nicht – wie in § 19 Abs. 1 lit. b BauV für Pultdächer verlangt – an allen Fassadenseiten einhält. Entscheidend ist einzig, dass es sich (unstreitig) um ein Nebengebäude im Sinne des Dienstbarkeitsvertrags vom 21. März 1963 handelt und das dort zulässige maximale Höhenmass von 3,6 m eingehalten ist.

4.

Zusammenfassend ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu tragen (§ 31 Abs. 2 VRPG) und keinen Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht (§ 32 Abs. 2 VRPG). Die obsiegenden Gegenparteien haben mangels anwaltlicher Vertretung vor Verwaltungsgericht keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 2'100.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)
die Beschwerdegegnerinnen
den Regierungsrat
den Gemeinderat Q. _____

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 9. Juli 2026

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti