

# AG\_ZIVILGERICHT ZVE.2024.52 vom 25. November 2025

Ag Zivilgericht, 2025-11-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_zivilgericht\\_ZVE.2024.52](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_zivilgericht_ZVE.2024.52)

FR: AG\_ZIVILGERICHT ZVE.2024.52 du 25 novembre 2025

IT: AG\_ZIVILGERICHT ZVE.2024.52 del 25 novembre 2025

## Erwägungen

### E. 1.1

Die an einem Hang gelegenen Grundstücke GB Q.\_\_\_\_\_ Nr. ccc, Parzelle aaa, und Nr. ddd, Parzelle bbb, sind mit einem Terrassenhaus überbaut. Das oberliegende, vor Dezember 2017 im Eigentum von D.\_\_\_\_\_ und seit- her im Eigentum der Kläger (Grundbuchauszug; Klagebeilage 1) stehende Grundstück Nr. aaa verfügt zulasten des seit Juni 2006 der Beklagten zu Alleineigentum (vgl. Grundbuchauszug Klagebeilage 2; Duplikatsammelbeilage 7) gehörenden Grundstücks Nr. bbb über ein Überbaurecht (vgl. Dienstbarkeitsvertrag vom 30. August 1978, Klagebeilage 12). Gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag (Ziff. VIII) ist im Überbaurecht ein Recht zur Be- nützung des Daches des unterliegenden Wohnhauses als Terrasse des oberliegenden Wohnhauses eingeschlossen. Diese wird durch eine halb- hohe Mauer eingefasst, die baulich als Verlängerung der Aussenfassade des unterliegenden Wohnhauses über die Dachkante bzw. den Terrassen- boden hinaus erscheint (act. 314, 320 – 322; im Folgenden als Aufmaue- rung bezeichnet). Gemäss Dienstbarkeitsvertrag (Ziff. VIII) ist der Eigentü- mer des Grundstücks Nr. aaa verpflichtet, "[a]uf der Terrasse der Parzelle (...) unverrückbare Pflanzentröge aufzustellen, so dass der Einblick auf den - 5 - unteren Sitzplatz verwehrt ist". D.\_\_\_\_\_ ersetzte die ursprünglich auf der Terrasse befindlichen bepflanzten Pflanzentröge durch rund 40 cm hohe, unbepflanzte oder nur locker bepflanzte Tröge. In der Absicht, selber ein Geländer und einen Sichtschutz zu erstellen, liess die Beklagte in der ersten Hälfte 2014 an der Aussenwand ihres Wohnge- schosses grüne Pfosten montieren, die ca. 100 cm über den Boden der oberliegenden Terrasse hinausragen, und befestigte in der Folge daran ein Metallgeländer. Mit der vorliegend zu beurteilenden Klage verlangen die Kläger, die Beklagte sei zur Entfernung dieses Geländers ("grüne Stahl- blechwand") zu verpflichten. Zur Begründung der Klage machten die Kläger unter anderem geltend, die Beklagte habe mit der widerrechtlichen und rechtsmissbräuchlichen Errichtung des Geländers ihre Eigentumsrechte als Allein- oder zumindest Miteigentümer sowie ihr Überbaurecht verletzt, wogegen sie sich mit der actio negatoria in Verbindung mit der actio con- fessoria zur Wehr setzten.

### E. 1.2

Die Vorinstanz kam in ihrem Entscheid vom 14. Dezember 2022 zum Schluss, die Kläger verfügten über das Eigentum bzw. mindestens über das hälftige Miteigentum an der ihre Terrasse abschliessenden Aufmaue- rung. Ihr Überbaurecht erstreckte sich auch auf die Aufmauerung. Sie seien sowohl zur actio negatoria als auch zur actio confessoria berechtigt. Bei einem Standpunkt des Betrachters vor der gläsernen Wand (von den Klä- gern angebrachte Absturzsicherung) bestehe keine Sichtlinie auf den Sitz- platz der Beklagten. Auch zwischen oberer Terrasse und Sitzplatz bestehe keine Sichtlinie. Die Metallwand erstreckte sich über weite Teile der West- und Südfassade, gehe über den dienst[barkeits]vertraglich vorgesehenen Sichtschutz (nur für den Sitzplatz) hinaus,

überrage die Aufmauerung der Terrasse um 1.10 m und schränke die Aussicht der Kläger übermässig ein. Damit liege eine erhebliche Einschränkung der Dienstbarkeitsnutzung vor. Die Kläger verfügten damit sowohl aus der actio negatoria als auch aus der actio confessoria über einen Anspruch auf Beseitigung der Metallwand.

### **E. 1.3**

x 0.75 x 1.03 x 1.081) festzusetzen. Das Obergericht erkennt: 1. Die Berufung der Beklagten wird abgewiesen. 2. Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 2'490.00 wird der Beklagten auferlegt. 3. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern die zweitinstanzlichen Partei- kosten in der richterlich festgesetzten Höhe von Fr. 5'265.15 zu ersetzen.

- 10 - Zustellung an: die Kläger (Vertreter) die Beklagte(Vertreter) die Vorinstanz  
Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)  
Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG). Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Der Streitwert des kantonalen Verfahrens beträgt Fr. 20'000.00.  
Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG) Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG). Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG). Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

- 11 - Aarau, 25. November 2025 Obergericht des Kantons Aargau Zivilgericht, 1. Kammer  
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: Lindner Tognella

#### **E. 1.4**

Das Bundesgericht verwarf in seinem Urteil vom 8. November 2024 (5D\_213/2023) die im Entscheid des Obergerichts vertretene Auffassung, dass die Terrasse der Kläger nicht Gegenstand eines Überbaurechts sein könne. Der objektive Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags sei so zu verstehen, dass sich das Überbaurecht auch auf die Terrasse, die gleichzeitig das Dach der unterliegenden Wohnung bilde, beziehe. Damit sei jedoch die Frage noch nicht beantwortet, wem das Eigentum an der Aufmauerung zukomme, an der das Metallgeländer angebracht worden sei. Wo wie hier keine klare Abgrenzung auf einem Plan vorgenommen worden sei, müsse im Einzelfall bestimmt werden, was überragender Gebäudeteil sei (und damit vom Überbaurecht erfasst) und was zu den angrenzenden Bauten gehöre (und damit nicht vom Überbaurecht erfasst sei). Diese Abgrenzung habe insbesondere nach der Funktion zu erfolgen, die die (horizontale) Konstruktion zwischen den beiden Liegenschaften erfülle. Es könne (insbesondere aufgrund der Erwägungen des Bundesgerichts zur *actio confessoria*) offengelassen werden, ob in analoger Anwendung von Art. 670 ZGB Miteigentum vermutet werden könne, sofern eine klare Abgrenzung nicht möglich erscheine. In Bezug auf die *actio confessoria* hielt das Bundesgericht fest, in der Benutzung eines Überbaus als (Dach-)Terrasse sei je nach den örtlichen Verhältnissen eine gewisse Aussicht inkludiert. Dass mit der realobligatorischen Verpflichtung (Sichtschutz für Sitzplatz) auch eine Absturzsicherung bezweckt werden solle, ergebe sich aus dem Dienstbarkeitsvertrag nicht. Sei der Sichtschutz der Beklagten mit der Aufstellung der Pflanzentröge und der (von den Klägern als Absturzsicherung errichteten) Plexiglaswand gewährleistet, habe die Beklagte die Nutzung der Terrasse durch die Kläger in diesem Umfang zu dulden und stelle die Errichtung des Metallgeländers eine Erschwerung der Ausübung der Dienstbarkeit im Sinn von Art. 737 Abs. 3 ZGB dar, gegen welche sich die Kläger zur Wehr setzen könnten.

2. Nach einem Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts sind sowohl dieses selbst als auch die kantonalen Instanzen an die rechtliche Beurteilung, mit der die Rückweisung begründet wurde, gebunden. Wegen dieser Bindung der Gerichte ist es ihnen wie auch den Parteien, abgesehen von allenfalls zulässigen Noven, verwehrt, der Beurteilung des Rechtsstreits einen anderen als den bisherigen Sachverhalt zu unterstellen oder die Sache unter rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen, die im Rückweisungs-

- 7 - scheid ausdrücklich abgelehnt oder überhaupt nicht in Erwägung gezogen worden waren (vgl. etwa BGE 135 III 334 E. 2 und 2.1 mit Hinweisen). 3.

#### **E. 1.5**

Gleichen Tags erging folgender Entscheid des Gerichtspräsidiums Baden: " 1. In Gutheissung der Klage wird die Beklagte verpflichtet, die grüne Stahlblechwand auf bzw. an der Brüstung / Aufmauerung der Terrasse LIG Q. \_\_\_\_/aaa der Kläger innert drei Monaten ab Rechtskraft des Urteils auf eigene Kosten zu entfernen und zu beseitigen, unter vollständiger Schadenshaltung der Kläger.

- 3 - 2. Im Säumnisfall wird der Beklagten die Ausfällung einer Ordnungsbusse bis Fr. 5'000.00 angedroht.

#### **E. 2**

Die richterlichen Anordnungen an die Beklagte gemäss Ziff. 1 hievore sei mit einer Bestrafung gemäss Art. 292 StGB im Unterlassungs- / Ungehorsamsfalle zu verbinden.

### **E. 2.1**

Gegen diesen Entscheid erhob die Beklagte am 19. Mai 2023 Berufung mit folgenden Anträgen: " 1. Der Entscheid des Gerichtspräsidiums Baden VZ.2021.4 vom 14. Dezember 2022 sei vollumfänglich aufzuheben und die Klage sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten/Kläger vollumfänglich abzuweisen. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt zu Lasten der Berufungsbeklagten/Kläger."

### **E. 2.2**

Mit Berufungsantwort vom 26. Juni 2023 beantragten die Kläger die kostenfällige Abweisung der Berufung.

### **E. 2.3**

Mit Entscheid vom 23. September 2023 hiess das Obergericht die Berufung gut, hob den Entscheid des Gerichtspräsidiums Baden vom 14. Dezember 2022 vollständig auf und wies die Klage ab.

- 4 - 3. Die gegen diesen Entscheid von den Klägern erhobene Beschwerde vom 20. November 2023 hiess das Bundesgericht mit Urteil vom 8. November 2024 teilweise gut. Es hob den Entscheid des Obergerichts vom 23. September 2023 auf und wies die Sache zu neuem Entscheid im Sinne der bundesgerichtlichen Erwägungen an das Obergericht zurück.

### **E. 3**

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. und zzgl. Rückerstattung der Verfahrenskosten des Friedensrichteramtes Kreis III im Betrag von CHF 300.00 zu Lasten der Beklagten."

### **E. 3.1**

Nach den Vorgaben des Bundesgerichts steht zunächst fest, dass der Sichtschutz nur "für den unteren Sitzplatz" bestehen muss (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5D\_213/2023 vom 8. November 2024 E. 6.5.4). Dazu hat die Vorinstanz festgehalten, der Sitzplatz befinde sich nur an einem Teilabschnitt der Westfassade (= Hangrichtung), die Metallwand erstrecke sich jedoch über weite Teile der West- und Südseite (angefochtener Entscheid E. 6.2.2.3, S. 22). Diesbezüglich stellt sich zunächst die Frage, ob das beklagte Grundstück auch mit Bezug auf die Terrasse auf der Südseite des beklagten Grundstücks Sichtschutz geniessen soll. Dagegen spricht allenfalls der Umstand, dass im Dienstbarkeitsvertrag von einem Sitzplatz (im Singular) die Rede ist. Wie es sich damit verhält, kann indes im Lichte der nachstehenden Ausführungen (E. 3.2) offenbleiben.

### **E. 3.2**

Die Gerichtskosten werden mit dem Vorschuss der Kläger von Fr. 2'700.00 und dem Vorschuss der Beklagten von Fr. 300.00 verrechnet, so dass die Beklagte den Klägern solidarisch Fr. 3'000.00 (inkl. der von den Klägern bereits bezogenen Pauschale für das Schlichtungsverfahren) direkt zu ersetzen hat. Die Beklagte hat dem Gericht sodann den Betrag von Fr. 897.10 nachzuzahlen.

### **E. 3.2.1**

Das Bezirksgericht stellte gestützt auf seinen Augenschein fest, bei einem Standpunkt des Betrachters vor der gläsernen Wand (klägerische Absturzsicherung) auf der Westseite bestehe keine Sichtlinie und ebenso wenig zwischen oberer Terrasse und Sitzplatz (angefochtener Entscheid E. 6.2.2.3, S. 22).

### **E. 3.2.2**

Die Beklagte bringt mit der Berufung vor, auf der Abbildung 2 (anlässlich des Augenscheins erstelltes Foto und im Protokoll enthaltenes Foto, act. 312), auf welche die Vorinstanz verweise, lasse sich nur wegen des von der Beklagten angebrachten Metallgeländers nicht auf den Sitzplatz der Beklagten blicken. Dies ergebe sich auch aus den Fotos vom 25. April 2021 (Duplikbeilage 6), wo man den offenen Sonnenschirm auf der Terrasse der Kläger von unten klar und deutlich sehen könne, und decke sich mit den Feststellungen, die man anlässlich des Augenscheins im Verfahren VZ.2015.93 betreffend Besitzschutz gemacht habe.

### **E. 3.2.3**

Die Kläger machen demgegenüber geltend, es bestünden keinerlei "Sichtlinien" auf den Sitzplatz der Beklagten (Berufungsantwort S. 34, lit. c).

### **E. 3.2.4**

Der vom Obergericht am 29. April 2025 durchgeführte Augenschein von der unteren (Haupt-) Terrasse der Kläger hat Folgendes ergeben:

- 8 - Von der unteren Terrasse der Kläger aus gesehen war durch den Spalt zwischen der Aufmauerung und dem von der Beklagten angebrachten Sichtschutz sowohl Richtung Westen (als auch Richtung Süden) das Gesicht einer auf den Sitzplätzen des beklagten Grundstücks stehenden (Gerichts-) Person erkennbar (vgl. Protokoll zum Augenschein, Abbildungen 23a, 31-33). Allerdings war dies nur dann der Fall, wenn die (1.83m grosse und damit eher überdurchschnittlich grossgewachsene) Person in der äussersten nordwestlichen Ecke des Sitzplatzes, von wo das Terrain recht steil abfällt, stand. Setzte sich die Person auf dem Sitzplatz der Beklagten, verschwand sie aus dem Blickfeld einer hinter der Plexiglasabschrankung stehenden Person. Dieser Befund trifft auch für die nach Süden ausgerichtete Terrasse auf dem beklagten Grundstück zu; auch dort war der Kopf der überdurchschnittlich grossen Gerichtsperson nur dann erkennbar, wenn sie in der äussersten Ecke stand. Dieser Befund, dass auch eine grosse, am äussersten Rand der Sitzplätze stehende Person nur gerade mit dem Gesicht im Spalt erkennbar wird, bedeutet aber nichts weniger, als dass der von der Beklagten angebrachte Sichtschutz gerade nicht taugt, um die verbleibende restliche Einsehbarkeit auf den Sitzplatz bzw. die Sitzplätze zu beseitigen, sondern im Ergebnis lediglich dem klägerischen Grundstück die Aussicht entzieht. Im Übrigen ist festzustellen, dass der von der Beklagten angebrachte Sichtschutz auf jeden Fall insoweit übermässig ist, als er über die gesamte Fassadenlänge angebracht wurde und sich nicht auf den Bereich oberhalb ihrer Sitzplätze beschränkt. Insbesondere dient auch das auf der grünen Platte aufgesetzte Geländer nicht dem Sichtschutz. Etwas anders präsentieren sich die Dinge von der oberen Terrasse der Kläger aus betrachtet. Von dort aus konnte von einer stehenden Person im Spalt zwischen der Aufmauerung und dem von der Beklagten montierten Sichtschutz nicht nur das Gesicht einer auf dem Sitzplatz auf der Westseite sitzenden Person erblickt werden, sondern sogar der Bauch, wenn die Person stand (Protokoll zum Augenschein S. 22). Dennoch ist deswegen keine Verletzung des

vom Eigentümer des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks ausbedungenen Sichtschutzes zu erblicken. Die entsprechende Vertragsbestimmung ist nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie eine redliche Person nach Treu und Glauben verstehen konnte und musste (zum Vertrauensprinzip vgl. z.B. BGE 144 III 43 E. 3.3). Eine der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip vorgehende Auslegung nach dem Willensprinzip nach Art. 18 OR scheidet von vornherein aus, weil es sich bei den Parteien des vorliegenden Verfahrens nicht um die ursprünglichen Vertragsparteien handelt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5C.20/2003 vom 18. Juni 2003 E. 1.1). Nachdem nun aber im Dienstbarkeitsvertrag von einem Sichtschutz für den Sitzplatz die Rede ist, ist dies – nach dem Vertrauensprinzip – so zu interpretieren, dass kein "absoluter Sichtschutz" gemeint ist in dem Sinne, dass jede noch so grosse und dazu noch an der äussersten Peripherie des Sitzplatzes stehende Person unter keinen Umständen mehr

- 9 - gesehen werden darf. Massgebend ist vielmehr, ob eine auf dem beklagten Sitzplatz befindliche Person, wenn sie sitzt, von einer auf der Terrasse (ebenfalls) sitzenden Person gesehen (beobachtet) werden kann. Ansonsten können bei derart engen Verhältnissen (verdichtete Bauweise), wie sie hier gegeben sind, die Terrassen auf dem dienstbarkeitsberechtigten Grundstück kaum ohne massgebliche Beschneidung der Aussicht genutzt werden. Dies kann aufgrund des vom Obergericht anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen ausgeschlossen werden. Nach dem Gesagten verstösst die von der Beklagten montierte Wand gegen den Anspruch der Kläger auf Aussicht, weshalb der vorinstanzliche Entscheid, mit dem die Klage gutgeheissen wurde, zu schützen ist. Unter diesen Umständen ist die Berufung schon unter dem Aspekt der actio confessoria gutzuheissen, sodass die von den Klägern ebenfalls als Anspruchsgrundlage angerufene Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria, Art. 641 Abs. 2 ZGB) nicht zu prüfen ist.

#### **E. 4**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beklagte auch für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von Fr. 20'000.00 ist die Entscheidgebühr auf Fr. 2'490.00 und die Grundentschädigung für die Parteientschädigung auf Fr. 4'850.00 (§ 7 VKD bzw. § 3 Abs. 1 lit. a AnwT) festzusetzen. Auf dieser Grundentschädigung, die die Berufungsantwort und die Augenscheinsverhandlung abdeckt (§ 6 Abs. 1 AnwT), ist bei zwei zusätzlichen Rechtsschriften insgesamt ein Zuschlag von 30 % (20 % für die Stellungnahme vom 23. Januar 2025 und 10 % für die Stellungnahme vom 2. Juni 2025) zu gewähren (§ 6 Abs. 3 AnwT). Unter Berücksichtigung eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 8 AnwT) einerseits sowie einer Spesenpauschale von 3 % (Fr. 141.85) sowie der Mehrwertsteuer andererseits ist die den Klägern von der Beklagten geschuldete zweitinstanzliche Parteientschädigung auf Fr. 5'265.15 (= Fr. 4'850.00 x

#### **E. 4.1**

Mit Stellungnahme vom 23. Januar 2025 hielten die Kläger an ihren Anträgen fest.

#### **E. 4.2**

Mit Eingabe vom 28. Februar 2025 hielt die Beklagte sinngemäss an ihren Anträgen fest.

#### **E. 4.3**

Am 29. April 2025 führte das Obergericht einen Augenschein durch.

#### **E. 4.4**

Es folgten weitere Stellungnahmen vom 2. Juni 2025 (Kläger), vom 17. Juni 2025 (Beklagte) und vom 30. Juni 2025 (Beklagte). Das Obergericht zieht in Erwägung: 1.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.