

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



III 2016 99

Entscheid vom 20. März 2017

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
MLaw Joëlle Sigrist, Gerichtsschreiberin

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch H. _____

gegen

1. **Gemeinderat J.** _____,
2. **Amt für Raumentwicklung ARE**, Bahnhofstrasse 14,
Postfach 1186, 6431 Schwyz,
3. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,
Postfach 1260, 6431 Schwyz,
Vorinstanzen,
4. B. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch I. _____,

Gegenstand

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung; Grenzabstandsverlegung)

Sachverhalt:

A. A._____ ist Alleineigentümer des in der Wohnzone für drei Geschosse (W3) gelegenen, unüberbauten Grundstückes KTN C._____ J._____ im Halte von 598 m²; K._____ ist Alleineigentümer des westlich angrenzenden, überbauten Grundstückes KTN D._____ im Halte von 652 m². Die beiden Grundstücke befinden sich heute in der Wohnzone W3, vormals in der Wohnzone W2.

Am 23. September 2014 ersuchte A._____ den Gemeinderat J._____ um die Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (mit drei 3 ½-Zimmer-Wohnungen) mit Luft-Wärmepumpe auf dem Grundstück KTN C._____. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt L._____ publiziert und öffentlich aufgelegt. Hiergegen erhoben neben anderen auch B._____ am 4. November 2014 Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 17. April 2015 erteilte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die kantonale Baubewilligung (ohne Luft-Wärmepumpe) unter Auflagen und Nebenbestimmungen. Auf die beiden Einsprachen wurde, soweit keine kantonale Zuständigkeit bestand, nicht eingetreten. Die Baubewilligung der Gemeinde wurde vorbehalten.

Der Gemeinderat J._____ wies mit Beschluss (GRB) Nr. 540-2014/54 vom 11. Mai 2015 die Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen sowie bei gleichzeitiger Eröffnung des Gesamtentscheides des ARE.

B. Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss erhoben B._____ mit Eingabe vom 24. Mai 2015 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

- 1 Die vom Gemeinderat J._____ erteilte M._____ datiert vom 11. Mai 2015 ist vom Regierungsrat des Kt. Schwyz aufzuheben.
- 2 Das notariell eingetragene Näherbaurecht z.G. von GB/Kat N._____ muss in jedem Fall respektiert und eingehalten werden. Der eigene Grenzabstand ab der Baurechtlinie zur fiktiven Grenzlinie auf GB/KatO._____ ist dabei mit maximal 6 m zu berücksichtigen (gemäss Baureglement Art. 48).
3. Der grosse Grenzabstand von 6 m muss von der Bauherrschaft von GB/KatO._____ grundsätzlich auf der ganzen Westseite, d.h. auch gegenüber der fiktiven Grenzlinie zu GB/Kat. N._____, eingehalten werden (gemäss Baureglement Art. 25. Abs. 2 und Art. 37, Abs. 1 und 2).
4. Der gemäss Baureglement der Gemeinde J._____ notwendige Grenzabstand von mindestens 12 m ist dabei entlang der gemeinsamen Ost-/ Westgrenze, ab der Baurechtlinie auf der vereinbarten Länge von 22 m, einzuhalten.

5. Sämtliche Kosten dieses Verfahrens gehen zu Lasten der Baubehörde, respektive zu Lasten der Gemeinde J._____.

C. Mit Beschluss (RRB) Nr. 324/2016 vom 12. April 2016 hiess der Regierungsrat die Beschwerde gut und hob die Baubewilligung des Gemeinderates J._____ vom 11. Mai 2015 sowie den Gesamtentscheid des ARE vom 17. April 2015 auf (Disp.-Ziff. 1). Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 1'500.-- wurden je zur Hälfte der Gemeinde J._____ und A._____ auferlegt (Disp.-Ziff. 2). A._____ und die Gemeinde J._____ hatten überdies K._____ und P._____ eine Parteientschädigung von je Fr. 350.--, insgesamt Fr. 700.--, zu bezahlen (Disp.-Ziff. 3).

D. Gegen diesen RRB Nr. 324/2016 vom 12. April 2016 (versendet am 19.4.2016) erhebt A._____ mit Eingabe vom 10. Mai 2016 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit den folgenden Anträgen:

1. Der Beschwerdeentscheid RRB Nr. 324/2016 vom 12. April 2016 sei aufzuheben und es sei die nachgesuchte Baubewilligung in Bestätigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 540-2014/54 vom 11. Mai 2015 und des Gesamtentscheids ARE vom 17. April 2015 zu erteilen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % MWST) zulasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanz 3.

Zudem werden folgende Verfahrensanträge gestellt:

1. Es sei eine mündliche Verhandlung durchzuführen.
2. Anlässlich der mündlichen Verhandlung sei der Beschwerdeführer zum Sinn und Zweck der Dienstbarkeit vom 20. Februar 1986 zu befragen.

E. Das ARE teilt mit Schreiben vom 13. Mai 2016 seinen Verzicht auf die Einreichung einer umfangreichen Vernehmlassung mit; ebenso verzichtet der Gemeinderat J._____ am 17. Mai 2016 auf eine Vernehmlassung. Das Sicherheitsdepartement beantragt am 27. Mai 2016 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdegegner beantragen vernehmlassend am 12. August 2016 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers.

F. Am 24. Februar 2017 führte das Verwaltungsgericht die beantragte mündliche Verhandlung mit Befragung des Beschwerdeführers durch. Das ARE, die Gemeinde J._____ sowie das Sicherheitsdepartement (Rechts- und Beschwerdedienst) hatten vorgängig mit Schreiben vom 23. Dezember 2016 bzw. 17. Januar 2017 bzw. 20. Januar 2017 ihren Verzicht auf eine Teilnahme mitge-

teilt. Der Beschwerdeführer hielt an den mit der Beschwerde gestellten Anträgen fest; ebenso liessen die Beschwerdegegner am Antrag auf Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers festhalten.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Vorliegend ist einzig die Frage strittig, ob das vom Beschwerdeführer auf KTN C. _____ geplante Mehrfamilienhaus den Grenzabstand wahrt oder nicht.

1.2 Anlässlich der öffentlichen Verhandlung ersuchte der vorsitzende Richter den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers nach dessen Parteivortrag (Replik), allfällige Repliknotizen zu Händen des Gerichts einzureichen. Diesem Ansinnen leistete der Rechtsvertreter Folge, wobei er dem Rechtsvertreter der an der öffentlichen Verhandlung nicht anwesenden Beschwerdegegner ebenfalls ein Exemplar der Repliknotizen überreichte. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers wies gleichzeitig darauf hin, dass er mit dem mündlichen Vortrag von der schriftlichen Version abgewichen sei. Zu Händen des Protokolls wurde festgehalten, dass das gesprochene (und sinngemäss protokollierte) Wort gilt.

2.1 Gemäss § 52 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 gelten die kantonalen Bauvorschriften als Mindestvorschriften in allen Gemeinden. Abweichende kantonale Bestimmungen bleiben vorbehalten.

2.2 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen (§ 59 Abs. 1 PBG). Die (inhaltlich) gleichen Regeln kennen Art. 25 Abs. 1 und 3 des kommunalen Baureglements (BauR) vom 13. Mai 1990.

Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m (§ 60 Abs. 1 PBG; Art. 26 Abs. 1 Satz 1 BauR). In der Wohnzone W3 gilt ein kleiner und grosser Grenzabstand von 60 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4 m bzw. mindestens 6 m (Art. 48 Abs. 1 BauR). Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses (§ 60 Abs. 2 PBG; Art. 27 Abs. 1 Satz 1 BauR).

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden (§ 62 PBG; Art. 30 BauR).

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff. PBG (§ 63 Abs. 1 PBG; Art. 31 Abs. 1 BauR). Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge (§ 63 Abs. 3 PBG; Art. 31 Abs. 2 BauR). Steht bei Inkrafttreten des PBG (d.h. am 1.9.1988) auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze, als dieses Gesetz oder das Gemeinde-Baureglement vorschreiben, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes (§ 63 Abs. 4 PBG; Art. 31 Abs. 4 BauR).

2.3.1 Gemäss § 5 Abs. 1 des alten kantonalen Baugesetzes (aBauG) vom 30. April 1970 betrug der Grenzabstand bei Hochbauten bis und mit 15 m Höhe 50 % der Bauhöhe, mindestens aber 2.50 m. Der Gebäudeabstand entsprach der Summe der Grenzabstände gemäss § 5 Abs. 1 aBauG; der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wurde gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Stand bei Inkrafttreten des aBauG auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in einem geringeren Abstand von der gemeinsamen Grenze, als das aBauG vorschrieb, so war der Abstand unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse und unter Vorbehalt von § 27 aBauG von der Bewilligungsbehörde festzusetzen (§ 5 Abs. 5 aBauG). Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes konnten die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit war im Grundbuch einzutragen und konnte nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden (§ 5 Abs. 6 aBauG).

2.3.2 Art. 20 Abs. 2 lit. a des alten kommunalen Baureglements (aBauR) vom 2. Dezember 1979 legte für die Zonen W2 bis W4 und die Wohn- und Gewerbezone einen Grenzabstand von 60 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m fest. Art. 22 Abs. 1 aBauR definierte den Gebäudeabstand analog dem aBauG (wie auch dem PBG) als Summe zweier benachbarter Grenzabstände. Unter Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages konnte der Grenzabstand ungleich über die Grenze verteilt werden; diese Dienstbarkeit war im Grundbuch einzutragen (Art. 22 Abs. 1 Satz 2 aBauR). Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück war der Gebäudeabstand einzuhalten, wie wenn eine Grenze dazwischen läge (Art. 22 Abs. 2 aBauR). Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Inkrafttreten des aBauR erstellt wurden, galt der

Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene reglementarische Grenzabstand gewährleistet war (Art. 22 Abs. 3 aBauR).

2.4 Mit Schenkungs- und Erbverzichtsvertrag vom 20. Februar 1986 zwischen dem Beschwerdeführer und seinem Bruder (Beschwerdegegner) sowie deren Eltern schenkte der Beschwerdeführer seinem Bruder ab KTN C._____ das Grundstück KTN D._____. Unter Ziff. 6.b "Weitere Bestimmungen" vereinbarten sie folgende Grunddienstbarkeit zu Gunsten KTN D._____ und zu Lasten KTN C._____:

Näherbaurecht und Grenzabstandsverlegung und Verbot der Löschung des Eintrages ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde

Der jeweilige Eigentümer von Grundbuchblatt E._____ räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer von Grundbuchblatt F._____ das Recht ein, eine Hauptbaute bis maximal 50 cm an die im Plan ad acta, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, grün eingezeichnete Grenzstrecke zu stellen.

Massgeblich für Ausmass und Form der Baute sind die der Baubewilligungsbehörde eingereichten Pläne.

Der jeweilige belastete Grundeigentümer verpflichtet sich weiter, zum eigenen auch den dem Berechtigten gemäss Baugesetz und Baureglement fehlenden Grenzabstand zulasten seiner eigenen Liegenschaft zu übernehmen.

Dieser Dienstbarkeitsvertrag kann nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

2.5.1 Der Gemeinderat erachtete mit der Baubewilligung vom 11. Mai 2015 gegenüber KTN D._____ sowohl den grossen Grenzabstand von 6 m wie auch den kleinen Grenzabstand von 4 m und ebenso "das Näherbaurecht zugunsten KTN D._____" sowie den Gebäudeabstand mit einem Abstand von 10 m als eingehalten (Erw. 1.1).

2.5.2 Mit Verwaltungsbeschwerde vom 24. Mai 2015 rügten die Beschwerdeführer (Beschwerdegegner im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren), ein Gebäudeabstand von 10 m sei aus den bewilligten Projektplänen nicht ersichtlich (Ziff. 4). Gegenüber ihrem Grundstück KTN D._____ sei ein Näherbaurecht auf einer Länge von 22 m gültig und im Grundbuch eingetragen (Ziff. 5). Im Bereich der Baurechtlinie werde gegenüber der fiktiven Grenze statt 6 m nur der kleine Grenzabstand von 4 m eingehalten (Ziff. 6 f.).

Mit der Replik vom 24. August 2015 machten sie – neben weiteren Rügen (betr. Baugesuchsunterlagen; Erschliessung, behindertengerechtes Bauen, Parkplatzordnung, Wärmepumpe) – geltend, dass das Bauprojekt den

Gebäudeabstand nicht einhalte und den Grenzabstand verletze. Das Gebäude auf KTN D._____ befinde sich nahe (ca. 1 m) an der Grundstücksgrenze; es müsse daher der kleine Grenzabstand von 4 m eingehalten werden. Die Summe der beiden Grenzabstände betrage folglich 10 m, was dem (geforderten) Gebäudeabstand entspreche (S. 2 f. Rz. 5). Im Sinne des Näherbaurechts vom 20. Februar 1986 müsse ein Grenzabstand von 9.50 m (4 m + 6 m abzüglich 0.5 m gemäss Näherbaurecht) eingehalten werden (S. 3 Rz. 7).

2.6 Der Regierungsrat führte im angefochtenen Entscheid aus, die Dienstbarkeit über die ungleiche Verteilung des Grenzabstandes habe öffentlich-rechtlichen Charakter und müsse im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen berücksichtigt werden (Erw. 3.3). Der Inhalt einer Dienstbarkeit sei als zivilrechtliche Vorfrage nötigenfalls durch Auslegung zu ermitteln. Vorliegend lasse sich der Inhalt der Dienstbarkeit "aufgrund ihres eindeutigen Wortlauts und ihrer Zweckbestimmung mit hinreichender Klarheit" ermitteln (Erw. 3.4 f.). Art. 738 ZGB bestimme die Reihenfolge der für die Auslegung massgebenden Kriterien: erstens Grundbucheintrag, zweitens Erwerbgrund, drittens Art der längeren, gutgläubigen Auslegung (Erw. 4.1). Die Vertragsparteien hätten sich beim Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages offensichtlich auf § 5 Abs. 6 aBauG und Art. 22 Abs. 1 aBauR gestützt. In der Baubewilligung, welche dem Beschwerdegegner für sein Einfamilienhaus auf KTN D._____ am 30. April 1986 erteilt worden sei, habe der Gemeinderat ausgeführt, dass die erforderlichen Grenzabstände mit Ausnahme desjenigen zu KTN C._____ eingehalten seien. Gestützt auf den Dienstbarkeitsvertrag sei die Baute als bewilligungsfähig beurteilt worden. Art. 22 Abs. 3 aBauR (heute § 63 Abs. 4 PBG und Art. 31 Abs. 4 BauR) sei beim Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages keine Bedeutung zugekommen (Erw. 4.6). Beim Verweis im Dienstbarkeitsvertrag auf "Baugesetz und Baureglement" sei von einem statischen Verweis auszugehen (Erw. 4.7). Die Parzellen KTN D._____ und KTN C._____ hätten sich zum Zeitpunkt des Dienstbarkeitsvertrages in der W2-Zone befunden, womit ein Grenzabstand von mindestens 5 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 10 m erforderlich gewesen sei. Die Baute auf KTN D._____ stehe in einem Abstand von etwa 1.10 m zur Grenze. Das Bauvorhaben des Beschwerdeführers weise gegenüber KTN D._____ einen Grenzabstand von 7.50 m auf. Der Abstand betrage somit insgesamt etwa 8.60 m, womit der erforderliche Grenzabstand von 10 m deutlich unterschritten sei (Erw. 5.1). Dasselbe würde auch bei einem dynamischen Verweis (auf das geltende Recht) gelten (kleiner Grenzabstand von 4 m plus grosser Grenzabstand von 6 m entsprechend insgesamt 10 m) (Erw. 5.2).

2.7.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, die zivilrechtliche Vorfrage der Auslegung des Dienstbarkeitsvertrages betreffe einen Streit zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien. Es habe daher der Erwerbsgrund und nicht der Eintrag die Wirkung inhaltlicher Gestaltung. Für die Auslegung des Vertrages sei in erster Linie der übereinstimmende wirkliche Wille massgebend. Lasse sich dieser nicht mehr feststellen, komme das Vertrauensprinzip zum Zug. Entgegen dem Regierungsrat sei Art. 738 ZGB vorliegend nicht anwendbar (Beschwerde S. 5 Ziff. 1.2).

Der Dienstbarkeitsvertrag sei mit Bezug auf ein konkretes Bauprojekt abgeschlossen worden. Die Ermöglichung dieses Bauprojektes sei der einzige Zweck des Dienstbarkeitsvertrages gewesen. Auf das damals bereits eingereichte Bauprojekt werde im Dienstbarkeitsvertrag auch Bezug genommen. Es sei den Parteien nicht um die Einhaltung eines Gebäudeabstandes gegangen. Die Begründung der Dienstbarkeit sei notwendig geworden, weil das damalige kommunale Baureglement dies bei Unterschreitung des Grenzabstandes verlangt habe (Beschwerde S. 5 f. Ziff. 1.3; Protokoll der mündlichen Verhandlung S. 7 f.). Mit Erlass des PBG und des BauR habe sich die Rechtslage betreffend den Gebäudeabstand geändert; gegenüber bestehenden Gebäuden genüge anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des "eigenen" Grenzabstandes (§ 63 Abs. 4 PBG und Art. 31 Abs. 4 BauR) (Beschwerde S. 6 Ziff. 1.4). Diese Möglichkeit der Änderung einer Rechtslage sei beim Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags nicht bedacht worden. Es bestehe also eine Lücke, die mittels Auslegung zu füllen sei. Bezüglich des zu eruiierenden hypothetischen Parteiwillens könne kein Zweifel bestehen, dass die Parteien das Näherbaurecht, nicht aber zusätzlich eine Grenzabstandsverlegung zu Lasten von KTN C. _____ vereinbart hätten. Es sei schliesslich nicht die Absicht gewesen, die Überbaubarkeit von KTN C. _____ zu beschränken, sondern die Bebaubarkeit von KTN D. _____ zu ermöglichen (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 1.5). Eine Beschränkung von KTN C. _____ wäre auch nicht sachgerecht gewesen angesichts der Tatsache, dass der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner das Grundstück KTN D. _____ geschenkt habe (Beschwerde S. 9 f. Ziff. 1.7.3). Aufgrund der Änderung des Baureglements bestehe gar kein "fehlender Grenzabstand" mehr. Hätte dieselbe Rechtslage bereits bei Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages bestanden, hätten die Parteien keine Grenzabstandsverlegung zu Lasten von KTN C. _____ vereinbart. Der Wortlaut führe also zum Schluss, dass die in der Dienstbarkeitsvereinbarung vereinbarte Abstandsregelung nicht weiter gehen könne als dies das Baureglement vorsehe (Beschwerde S. 7 f. Ziff. 1.6; vgl. Protokoll der mündlichen Verhandlung S. 8). Ergänzend seien bei der Auslegung die

Umstände des Vertragsabschlusses zu berücksichtigen. Hätte das aBauR keine Grenzabstandsverlegung vorgesehen, hätten die Parteien eine solche nicht vereinbart, sondern nur das erforderliche Näherbaurecht. Die Parteien hätten damals auch davon gesprochen, dass der Beschwerdeführer bei einer späteren Überbauung seines Grundstücks so nahe an die Grenze bauen dürfe wie der Beschwerdegegner (Beschwerde S. 8 f. Ziff. 1.7.1). Die Überbaubarkeit des Grundstücks des Beschwerdeführers habe nur soweit eingeschränkt werden sollen, als dies für die Realisierung des Bauprojekts des Beschwerdegegners erforderlich gewesen sei. Der Inhalt der Dienstbarkeit könne nicht weiter gehen, wie dies die Vorschriften des geltenden Baurechts zum Gebäudeabstand vorsähen; dies entspreche auch dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Beschwerde S. 9 f. Ziff. 1.7.2 ff.).

2.7.2 Die Beschwerdegegner sind der Auffassung, der Wille der Vertragsparteien ergebe sich unmissverständlich aus dem Wortlaut. Der fehlende Grenzabstand auf KTN D. _____ (4.50 m [5.00 m - 0.50 m]) sei vom belasteten Grundstück KTN C. _____ zu übernehmen; hinzu komme der zu wahrende Gebäudeabstand von 10 m (Vernehmlassung S. 5 Rz. 16). Das vorliegende Projekt halte diese Abstände nicht ein, was auch dann gelte, wenn von einer dynamischen Rechtsverweisung im Dienstbarkeitsvertrag ausgegangen werde (Vernehmlassung S. 5 Ziff. 17). Eine Vertragslücke liege nicht vor. Für eine Lückenfüllung sei überdies allein der Zivilrichter zuständig (Vernehmlassung S. 6 Rz. 18 f., S. 4 Rz. 11). In der Schweiz gelte der Grundsatz, dass Verträge auch dann zu halten seien, wenn sich die Verhältnisse geändert hätten; vorbehalten bleibe eine neue Regelung der Parteien (Vernehmlassung S. 6 Rz. 20). Im Vertrag finde sich kein Hinweis für die Richtigkeit der Vertragsauslegung des Beschwerdeführers. Nach dem Vertrauensprinzip hat der Beschwerdegegner darauf vertrauen dürfen, dass das Nachbargebäude nicht zu nahe an sein zukünftiges Wohnhaus gebaut werde (Vernehmlassung S. 6 f. Rz. 21 ff.). Art. 31 BauR und § 63 Abs. 4 PBG, die ohnehin keine Anwendung finden könnten, hülften dem Beschwerdeführer nicht, da diese Bestimmungen im Gegensatz zum Dienstbarkeitsvertrag nur den Gebäudeabstand regelten (Vernehmlassung S. 7 f. Rz. 23 und Rz. 25 ff.).

2.7.3 Anlässlich der mündlichen Verhandlung mit Parteibefragung schilderte der Beschwerdeführer unter anderem die Vorgeschichte. 1983 habe er von den Eltern den bäuerlichen Familienbetrieb käuflich übernommen und dadurch auch die Parzelle KTN C. _____, welche damals noch nicht in der Bauzone gelegen habe. Sein Bruder habe dann ein Haus bauen wollen. Er habe dem Bruder deshalb ungefähr die Hälfte der Parzelle abgetreten. Sein Vorschlag sei

allerdings zunächst gewesen, ein Zweifamilienhaus (mit Tiefgarage) zu bauen. Sein Bruder habe jedoch lieber ein separates Haus auf einer eigenen Parzelle bauen wollen; das Grundstück sei dann auch nach dem Wunsch des Bruders geteilt worden. Er habe dem Bruder mitgeteilt, dass seine Hälfte der Parzelle später – allenfalls für seine Kinder – auch einen Bauplatz abgeben solle. Sein Bruder habe ihm hierauf gesagt, er könne sein Haus dann auch an die Grenze bauen. Er sei sich deshalb überhaupt nicht bewusst gewesen, dass dies aufgrund des Dienstbarkeitsvertrages nicht möglich sein könnte. Er sei einfach gutmütig gewesen und habe das Grundstück, das er den Eltern abgekauft habe, dem Bruder geschenkt. Treibende Kraft sei der Bruder gewesen; dieser habe auch alles im Zusammenhang mit der Teilung des Grundstückes, so auch den Dienstbarkeitsvertrag, organisiert.

Unter Bezugnahme auf die Sachverhaltsdarstellung legte der Rechtsvertreter dar, dass bei einer Einhaltung des Gebäudeabstandes von zehn Metern keine vernünftige Überbauung der Parzelle KTN C. _____ möglich sei. Es sei die Absicht der Beschwerdegegner, diese Parzelle dadurch in ihrem Wert zu mindern, um sie zwecks Realisierung einer Gesamtüberbauung günstig übernehmen zu können. (Protokoll der mündlichen Verhandlung S. 8). Der Beschwerdeführer habe sich nicht selbst beschränken wollen (Protokoll der mündlichen Verhandlung S. 9). Das kantonale Baurecht kenne keine § 274 Abs. 2 PBG-ZH entsprechende Bestimmung, wonach die Begünstigung im Sinne von § 274 Abs. 1 PBG-ZH (Abstandsprivilegierung bei einem nachbarlichen Gebäude, das näher an der Grenze steht, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist) (nur) dann nicht gilt, wenn der Eigentümer des nunmehrigen Baugrundstücks gegenüber der Baubehörde die Erklärung abgegeben hat, er habe Kenntnis davon, dass er wegen des nachbarlichen Näherbaus selber einen grösseren Grenzabstand werde einhalten müssen, oder wenn durch eine nachträgliche Grenzänderung ein vorher ausreichender Abstand ungenügend gemacht worden ist (Protokoll der mündlichen Verhandlung S. 9). Müsse ein Haus 9.5 m von der Grenze weichen, sei eine vernünftige Überbauung von KTN C. _____ nicht mehr möglich, und dies in Zeiten, in denen eine verdichtete Bauweise grossgeschrieben werde (Protokoll der mündlichen Verhandlung S. 16).

2.7.4 Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner führte zur Vorgeschichte aus, die Eltern hätten eingesehen, dass der Beschwerdegegner ungerecht behandelt worden sei, weil das landwirtschaftliche Heim während dessen RS-bedingter Abwesenheit an den Beschwerdeführer verkauft worden sei. Man habe sich daher darauf geeinigt, dass der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner die

Parzelle KTN D._____ übertrage (Duplik S. 2 Ziff. 2). Die Parteien hätten dienstbarkeitsvertraglich neben dem Näherbaurecht ausdrücklich auch eine Grenzabstandsverlegung vereinbart. Für den Beschwerdegegner sei die Wahrung des Grenz- und Gebäudeabstandes wichtig und aus Gründen der Wohnqualität Essentiale des Vertrags gewesen. Für den Standpunkt des Beschwerdeführers finde sich im Dienstbarkeitsvertrag kein Hinweis. Andernfalls hätte der Notar einen entsprechenden Vorbehalt angebracht. Die Behauptung, es sei den Parteien nie um die Einhaltung des Gebäudeabstandes gegangen, sondern die betreffende Regelung sei nur in den Dienstbarkeitsvertrag aufgenommen worden, weil das aBauR dies verlangt habe, sei falsch und widersprüchlich (Duplik S. 3 ff.). Falsch sei auch die Auffassung, der Dienstbarkeitsvertrag weise eine Lücke auf. Namentlich könne eine Vertragsergänzung nicht durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (Duplik S. 5 ff. Ziff. 4). Der Wortlaut der Dienstbarkeit sei klar. Art. 31 Abs. 4 BauR und § 63 Abs. 4 PBG könnten keine Rolle spielen (Duplik S. 7 f. Ziff. 5).

3.1.1 Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag im Grundbuch ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Im Rahmen des Eintrages kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB).

3.1.2 Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 130 III 554 Erw. 3.1 mit Hinweisen) gibt Art. 738 ZGB für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit eine Stufenordnung vor (vgl. auch BSK ZGB II [5. Aufl., 2015]-Petitpierre, Art. 738 N 1). Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d.h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ist auch der Erwerbgrund 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 (Art. 738 Abs. 2 ZGB).

3.1.3 Ordentlicher "Erwerbgrund" im Sinne des Gesetzes ist der Dienstbarkeitsvertrag. Seine Auslegung erfolgt in gleicher Weise wie die sonstiger

Willenserklärungen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR bestimmt sich der Inhalt des Vertrags nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien. Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang.

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 dessen Auslegung können gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind. In diesem Umfang wird der Vorrang der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung eingeschränkt. In diesem Sinn wird auch im BGE 137 III 145 (Erw. 3.2.2) ausgeführt, dass im Rahmen der Auslegung des Begründungsakts (zweite Stufe der Auslegungsordnung gemäss Art. 738 ZGB) die allgemeinen Grundsätze der Vertragsauslegung durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 Abs. 1 ZGB) begrenzt werden, wenn sich im Streit um den Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit nicht mehr die ursprünglichen Vertragsparteien, sondern Dritt-erwerber (oder eine ursprüngliche Vertragspartei und ein Drittererwerber) gegenüberstehen.

An der grundsätzlichen Gültigkeit bzw. Anwendbarkeit der Stufenfolge gemäss Art. 738 ZGB auch auf die ursprünglichen Vertragsparteien ändert sich im Lichte der dargelegten Rechtsprechung nichts.

3.2.1 Das Vertrauensprinzip besagt, dass eine Willenserklärung so auszulegen ist, wie sie von der andern Partei nach den gesamten Umständen in guten Treuen verstanden werden durfte und musste (Bundesgerichtsurteil 5A_599/2013 vom 14.4.2014 Erw. 4.3 [betr. Bauverbotsdienstbarkeit]). Bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip hat der klare Wortlaut Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln (BGE 128 III 169 [betr. Grenzbaurecht]), es sei denn, er erweise sich auf Grund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiteren Umständen als nur scheinbar klar. Den wahren Sinn einer Vertragsklausel erschliesst zudem erst der Gesamtzusammenhang, in dem sie steht (BGE 128 III 265 Erw. 3.a mit Hinweisen). Vom klaren Wortlaut ist jedoch nicht abzuweichen, wenn keine ernsthaften Zweifel daran bestehen, dass

er dem Willen der Parteien entspricht (Bundesgerichtsurteil 5A_136/2008 vom 25.9.2008 Erw. 3.2 [betr. Pflanzbeschränkung]).

3.2.2 Ein lückenhafter Vertrag liegt vor, wenn die Parteien eine Rechtsfrage, die den Vertragsinhalt betrifft, nicht oder nicht vollständig geregelt haben. Dabei ist zunächst mittels Auslegung zu bestimmen, ob der Vertrag der Ergänzung bedarf.

Die Vertragsauslegung nach der Vertrauens Theorie ist von der richterlichen Vertragsergänzung zu unterscheiden, wobei in beiden Fällen eine normative Betrachtungsweise erfolgt. Bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip hat das Gericht (wie erwähnt) den mutmasslichen Willen der Parteien festzustellen. Bei der Vertragsergänzung ist demgegenüber der hypothetische Wille zu ermitteln. Dieser besteht in der Feststellung, was die Parteien gewollt haben würden, falls sie die offen gebliebene Frage geregelt hätten. Der Unterschied zwischen der Auslegung und der Ergänzung liegt darin, dass die Auslegung die Bestimmung des objektiven Sinngehalts einer von den Parteien selber getroffenen vertraglichen Regelung betrifft, über deren Auslegung sich die Parteien nicht einig geworden sind. Die Vertragsergänzung hingegen betrifft Fragen, die nach Ansicht der Parteien gar keiner Regelung bedurften (vgl. Bundesgerichtsurteil 4C.287/2000 vom 8.2.2001 Erw. 2.a mit zahlreichen Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung).

3.3 Selbst wenn mit dem Beschwerdeführer bei der Auslegung einer Dienstbarkeit die von Art. 738 ZGB vorgegebene Stufenfolge nicht zur Anwendung käme – wovon indessen im Sinne der vorstehend dargelegten Rechtsprechung nicht auszugehen ist –, rückt jedenfalls dann, wenn auf der zweiten Stufe (Ermittlung von Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit aufgrund des Erwerbsgrunds) die empirische Vertragsauslegung erfolglos bleibt, der Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags wieder ins Zentrum (vgl. vorstehend Erw. 3.2.1).

4.1 Das Grundbuch weist bei den Dienstbarkeiten und Grundlasten auf KTN C. _____ als Last ein "Näherbaurecht und Grenzabstandsverletzung und Verbot der Löschung des Eintrages ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde zugunsten N. _____" aus. Diesem Wortlaut lassen sich keine weiteren Angaben zu Umfang/Dimensionierung des Näherbaurechts und der Grenzabstandsverletzung entnehmen. Zur Ermittlung desselben ist mithin auf die zweite Stufenfolge gemäss Art. 738 ZGB, den Erwerbsgrund bzw. den Begründungsakt, zurückzugreifen.

4.2 Ein übereinstimmender wirklicher Wille lässt sich vorliegend aufgrund der schriftlichen und mündlichen Parteivorbringen nicht feststellen; die empirische Vertragsauslegung versagt. Dies wird einerseits durch die Bemerkung des Beschwerdegegners illustriert, der Beschwerdeführer anerkenne, dass die Einhaltung des damals gültigen Gebäudeabstandes dem übereinstimmenden Willen der Parteien entsprochen habe (Vernehmlassung S. 3 f. Rz. 10; S. 4 Rz. 13). Eine solche Anerkennung kann der Beschwerde (S. 6 oben) nicht entnommen werden. Andererseits hat die mündliche Verhandlung mit Befragung des Beschwerdeführers ergeben, dass nicht nur betreffend die Vorgeschichte des Dienstbarkeitsvertrages voneinander abweichende Darstellungen und Deutungen bestehen, sondern dass betreffend die (damalige) Motivation und die Zielsetzung des vereinbarten Näherbaurechts und vor allem der Grenzabstandsverlegung diametrale Auffassungen bestehen.

Mithin ist der mutmassliche übereinstimmende Wille der Parteien nach dem Vertrauensprinzip zu eruieren.

4.3.1 Die vertragliche Regelung der Dienstbarkeit enthält einen Titel, der dem Eintrag im Grundbuch entspricht und der hinsichtlich des Verständnisses der Regelung nicht weiterführt.

Mit dem ersten Absatz wird das Näherbaurecht definiert. Unter Bezugnahme auf den beiliegenden Plan (ad acta), d.h. den Mutationsplan Nr. 2476 im Massstab 1:500, wird eine grün markierte Strecke von rund 22 m (im Plan 4.4 cm) entlang des südlichen Bereichs der gemeinsamen (insgesamt rund 35 m langen) Grenze von KTN G._____ definiert, in deren Bereich der Beschwerdegegner bzw. der jeweilige Eigentümer von KTN D._____ eine Baute bis an 0.50 m an die gemeinsame Grenze stellen kann. Der planerisch illustrierte Wortlaut ist klar.

Als Nächstes wird auf die Massgeblichkeit der der Baubewilligungsbehörde eingereichten Pläne "für Ausmass und Form der Baute" verwiesen. Damit wird die Bezugnahme des Näherbaurechts und der Grenzabstandsverlegung auf ein konkretes Bauvorhaben hergestellt. Mit Blick auf die Dimensionen des Näherbaurechts (und der Grenzabstandsverlegung) lässt sich hieraus indes nichts entnehmen. Aus dem Umstand, dass sich das Haus des Beschwerdegegners gemäss den (im WebGis) überprüfbaren Feststellungen des Regierungsrates in einem Abstand von rund 1.1 m zur gemeinsamen Grenze befindet, lässt sich nur ableiten, dass der Beschwerdegegner vom Näherbaurecht nicht im maximalen Umfang Gebrauch gemacht hat, was an der grundsätzlichen Berechtigung, eine Baute bis an 0.50 m an die Grenze zu stellen, jedoch nichts ändert.

Mit dem dritten Absatz wird der Beschwerdeführer bzw. der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, zum eigenen Grenzabstand hinzu den fehlenden Grenzabstand des berechtigten Grundstücks zu übernehmen. Dieser Wortlaut ist grundsätzlich ebenfalls unmissverständlich.

Der vierte Absatz schliesslich ist nur eine Wiedergabe der entsprechenden (bau-)gesetzlichen Vorschrift.

Es ist weiter aufgrund der Vorbringen des Beschwerdeführers zu prüfen, ob der Wortlaut im Gesamtkontext (Zweck, weitere Umstände) als nur scheinbar – vordergründig – klar erscheint, indessen vom Beschwerdeführer in guten Treuen im vom ihm geltend gemachten Sinn abweichend verstanden werden durfte.

4.3.2 Im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbegründung galten kommunal nach dem aBauR mit einem minimalen Grenzabstand von 5 m schärfere Grenzabstandsbestimmungen als kantonal nach dem aBauG (2.50 m). Für den Gebäudeabstand galt die gleiche Regelung (Summe der Grenzabstände).

Der Beschwerdeführer schenkte dem Beschwerdegegner als seinem Bruder das (von KTN C._____ abzuparzellierende) Grundstück KTN D._____. Auch wenn zu jenem Zeitpunkt nur der Beschwerdegegner ein konkretes Bauprojekt hatte, kann kein Zweifel daran bestehen, dass auch der Beschwerdeführer, wie er es an der mündlichen Verhandlung ausführte, bereits beim Abschluss des Schenkungs- und Erbverzichtsvertrags mit Einräumung eines Näherbaurechts und Grenzabstandsverlegung beabsichtigte, die ihm verbleibende (Rest-)Parzelle KTN C._____ dereinst zu überbauen, oder dass er davon ausging, dass ein allfälliger Rechtsnachfolger (Nachkomme) sie dereinst zu überbauen wünscht. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass das zu Gunsten von KTN D._____ und zu Lasten von KTN C._____ ebenfalls als Dienstbarkeit vereinbarte und im Grundbuch eingetragene Fuss- und Fahrwegrecht gemäss dem Mutationsplan Nr. 2476 (in einer Breite von rund 3 m) unmittelbar entlang der südlichen Grenze von KTN C._____ verläuft und dieses Grundstück somit minimal beeinträchtigt. Der Beschwerdeführer muss mithin zwangsläufig – und trotz (mit Blick auf eine heutige Bebauungsabsicht) anderer Darstellung an der mündlichen Verhandlung – davon ausgegangen sein, dass seine Liegenschaft KTN C._____ trotz der Dienstbarkeiten und somit insbesondere auch unter Beachtung der Grenzabstandsverlegung noch angemessen überbaut werden kann. Aspekte praktischer und/oder tatsächlicher Natur, welche der vereinbarten Regelung betreffend Übernahme des der Baute auf KTN D._____ mit der Dienstbarkeit zugestandenem fehlenden Grenzabstandes entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Es spricht auch nichts für diesbezügliche Vorbehalte seitens der Vertragsparteien.

4.3.3 Das Rechtsgeschäft über Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 732 Abs. 2 ZGB). Die öffentliche Beurkundung bezweckt den Schutz der Parteien vor Übereilung und soll eindeutige Rechtsgrundausweise zur Führung der öffentlichen Register (Grundbuch, Handelsregister) sowie Beweismittel mit erhöhter Beweiskraft i.S.v. ZGB 9 schaffen (Kley/Seferovic, in: Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser, Kommentar ZGB, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 55 Schlusstitel N 2).

Gemäss § 4 Abs. 1 der bis Ende 2000 geltenden Verordnung über die Beurkundung und Beglaubigung vom 28. Juni 1979 (nGS 176) waren Beurkundungen und Beglaubigungen mit aller Sorgfalt vorzubereiten. Die mit der öffentlichen Beurkundung betraute Urkundsperson hatte insbesondere den Willen der Parteien zu ermitteln, sie über die Form und die rechtliche Tragweite eines Geschäfts zu belehren, auf die Beseitigung von Widersprüchen und Unklarheiten zu dringen und dafür zu sorgen, dass der Wille der Parteien klar und vollständig zum Ausdruck kam (Abs. 2). Die (inhaltliche und weitgehend auch wörtliche) Umschreibung der Sorgfaltspflicht findet sich in § 4 des geltenden Gesetzes über die Beurkundung und Beglaubigung (SRSZ 210.210) vom 24. Mai 2000.

An die notarielle Beurkundung des Dienstbarkeitsvertrages und insbesondere an deren Ablauf konnte sich der Beschwerdeführer an der mündlichen Verhandlung nicht mehr genau erinnern. Die diesbezüglichen Vorbereitungen seien durch seinen Bruder getroffen worden (vgl. vorstehend Erw. 2.7.3). Indes darf ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass der Schenkungs- und Erbverzichtsvertrag Punkt für Punkt und so auch die Grunddienstbarkeit (zumindest kurz) behandelt wurde. Sollte dies nicht der Fall gewesen sein, wäre gerade hierin ein nicht unbedeutendes Indiz dafür zu sehen, dass auch vom Notar das Näherbaurecht mit Grenzabstandsverlegung aufgrund des Wortlautes als klar und dem (jedenfalls mutmasslich) übereinstimmenden Willen der Parteien entsprechend erachtet wurde.

4.4.1 Bereits im Zeitpunkt der Dienstbarkeiterrichtung sah Art. 22 Abs. 3 aBauR (gestützt auf § 5 Abs. 5 aBauG i.V.m. § 27 aBauG) vor, dass gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Inkrafttreten des aBauR erstellt worden waren, der Gebäudeabstand als eingehalten gilt, wenn der eigene reglementarische Grenzabstand gewährleistet war (vgl. vorstehend Erw. 2.3.1 f.). Hieran hat sich mit Inkrafttreten des PBG sowie des BauR nichts geändert; vielmehr wurden diese jeweiligen Regelungen ins neue Recht überführt. Die Rechtslage blieb in dieser Hinsicht unverändert. Damit entfällt das Fundament für

die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Lücke, die es mittels Auslegung zu füllen gälte.

Zu beachten ist ohnehin, wie bereits der Regierungsrat zutreffend ausgeführt hat, dass die Auslegung der Dienstbarkeit grundsätzlich eine zivilrechtliche (Vor-) Frage darstellt, bei welcher sich die Verwaltungsbehörde und das Verwaltungsgericht in Zurückhaltung üben, was zwangsläufig bedeutet, dass der Inhalt der Dienstbarkeit für die Verwaltungsbehörde bzw. das Verwaltungsgericht leicht feststellbar sein und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergeben muss (vgl. auch Bundesgerichtsurteile 1C_474/2015 vom 17.6.2016 Erw. 4.5.2 [i.Sa. J. vs. Verwaltungsgericht Schwyz]; 1C_246/2015 vom 4.3.2016 Erw. 2.4; 1C_237/2010 vom 30.8.2010 Erw. 2.4.2; VGE III 2013 204 vom 28.8.2014 [= EGV-SZ 2014 B.8.11, nicht publ.] Erw. 2.3). Erweist sich eine Dienstbarkeit im Rahmen der Auslegung als lückenhaft, ist ihr Inhalt grundsätzlich weder leicht feststellbar noch steht er zweifelsfrei fest. Eine (vorfrageweise) Lückenfüllung durch das Verwaltungsgericht wäre unzulässig. Vorliegend ergibt die Auslegung des Dienstbarkeitsvertrages jedoch keine ergänzungsbedürftige Lückenhaftigkeit desselben.

Nachdem die Rechtslage unverändert blieb, stellt sich auch die Frage nicht, ob die Änderung einer Rechtslage grundsätzlich überhaupt Auswirkungen auf den Inhalt einer Dienstbarkeit haben kann, soweit durch die Rechtsänderung nicht deren Zulässigkeit im Grundsatz in Frage gestellt wird.

Ein (Grundlagen-)Irrtum kann vorliegend nicht erkannt werden. Abgesehen davon ist einerseits ein Irrtum über einen zukünftigen Sachverhalt nur unter bestimmten Voraussetzungen zu bejahen (BGE 118 II 297 Erw. 2.c). Es ist anzunehmen, dass angesichts des Grundsatzes "pacta sunt servanda" das Vertrauen auf das Fortbestehen gleichen Rechts wie auch die Erwartung späterer Rechtsänderungen kaum objektiv wesentliche Vertragsgrundlagen bilden können, deren (Nicht-)Verwirklichung einen (wesentlichen) Grundlagenirrtum zur Folge haben können. Andererseits liegt es insbesondere nicht in der Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts, hierüber zu befinden.

Selbst wenn es sich um eine veränderte Rechtslage handeln würde, lägen andererseits konkret nicht derart veränderte Verhältnisse vor, dass (im Sinne der "clausula rebus sic stantibus") auf eine wesentliche Äquivalenzstörung (vgl. BGE 135 III 1 Erw. 1; BGE 127 III 300 Erw. 5.a/bb) zu Lasten des Belasteten (d.h. des Beschwerdeführers) erkannt werden müsste. Die Summe der zu wahrenenden Grenzabstände bleibt trotz revidiertem Baurecht unverändert (5 m + 5 m nach altem Recht; 4 m und 6 m nach neuem Recht). Das neue Baurecht im Verbund mit der Dienstbarkeit hat keine Auswirkungen auf die Überbaubarkeit des

Grundstücks, soweit die Dienstbarkeit die Grenzabstandsverlegung betrifft. Im Übrigen wäre für eine Löschung auch die Zustimmung der Bewilligungsbehörde erforderlich.

4.4.2 Ebenso wenig kann die Argumentation verfangen, die Parteien hätten keine Grenzabstandsverlegung vorgesehen, wenn das aBauR keine solche Regelung enthalten hätte. Auch diesbezüglich hat sich mit dem geltenden Baurecht nichts geändert. Das gleiche gilt für das Argument, der Inhalt der Dienstbarkeit könne nicht weiter gehen, als dies die Vorschriften des geltenden Baurechts zum Gebäudeabstand vorsähen, da sowohl die Anwendung des aBauR (unter der Annahme eines statischen Verweises der Dienstbarkeit) wie auch des geltenden BauR (unter der Annahme eines dynamischen Verweises der Dienstbarkeit) im konkreten Fall, wie gesagt, zum gleichen Gebäudeabstand führen. Insbesondere knüpfen sowohl die altrechtlichen wie neurechtlichen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften die Ungleichverteilung der Grenzabstände mittels einer Dienstbarkeit an die Einhaltung des Gebäudeabstandes (vgl. nachstehend Erw. 4.5; analog auch Art. 14 Abs. 1 des bernischen Dekrets über das Normalbaureglement [NBRD; BSG 723.13] vom 10.2.1970, vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 70 N 18; anders § 47 des aargauischen Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG; SAR 713.100] vom 19.1.1993, wonach die Abstände ungleich verteilt, verkleinert oder aufgehoben werden können, soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen [Abs. 2]; zur damit verbundenen Problematik der Wahrung des öffentlichen Interesses an der Wohnhygiene vgl. Häuptli, in: Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 47 N 32 ff.). Dass und inwiefern vorliegend in diesem Zusammenhang der Verhältnismässigkeitsgrundsatz verletzt sein könnte, ist nicht ersichtlich.

4.5 Schliesslich hat das Verwaltungsgericht bereits mit VGE 51/96 vom 22. November 1996 (Erw. 3.c) entschieden, dass eine Unterschreitung des Grenzabstandes nach (dem nach wie vor geltenden) § 62 PBG nur in Frage kommt, wenn bei Einhaltung des Gebäudeabstandes die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Eine Ungleichverteilung des Grenzabstandes ermögliche es der einen Vertragspartei, näher an die Grenze zu bauen, als dies nach den geltenden Vorschriften möglich wäre. Für die andere Vertragspartei beinhalte dies die Pflicht, mit allfälligen eigenen Bauprojekten einen grösseren Grenzabstand einzuhalten, als dies die massgebenden Bestimmungen vorsähen, damit auch der Gebäudeabstand eingehalten werden könne.

Im konkreten Fall war im (unter dem vor dem aBauG geschlossenen) Dienstbarkeitsvertrag (vom 16.4.1969) keine Ungleichverteilung des Grenzabstandes im Sinne von § 62 PBG (bzw. des anwendbaren kommunalen Baureglements) vereinbart worden. Enthält aber der betreffende Dienstbarkeitsvertrag – so das Verwaltungsgericht – keine Verpflichtung, welche dem Nachbarn die Einhaltung eines grösseren Grenzabstandes auferlegt, kann sich derjenige Nachbar, der den Grenzabstand unterschreiten will, auch nicht auf eine Unterschreitung des Grenzabstandes im Sinne von § 62 PBG berufen. Das mit dem betreffenden Dienstbarkeitsvertrag privatrechtlich eingeräumte gegenseitige Näherbaurecht vermag die öffentlichrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften nicht aus den Angeln zu heben (mit Hinweis auf BGE 89 I 513ff. betr. Kanton Schwyz [S. 525], wonach u.a. die beteiligten Nachbarn die öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften nicht durch private Vereinbarung ausser Kraft setzen können). Wenn vorliegend die Parteien die Ungleichverteilung des Grenzabstandes unter Wahrung des gesetzlich vorgegebenen Gebäudeabstandes vereinbart haben, haben sie mithin implizit im Sinne und Geiste dieser Rechtsprechung gehandelt.

Anzufügen ist, dass die baugesetzliche Bestimmung, wonach zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück der Abstand gemessen wird, wie wenn eine Grenze dazwischen läge (§ 62 Abs. 2 PBG), im konkreten Fall zum gleichen Ergebnis führen würde, auch wenn die Parzelle KTN C. _____ nicht geteilt worden wäre. Bei einem Gebäudeabstand von etwa 8.60 m bei gesetzlich geforderten 10 m (vgl. vorstehend Erw. 2.5.2 und 2.6) wäre der gesetzliche Gebäudeabstand auch bei ungeteilter Parzelle nicht gewahrt.

4.6 Aus den vorstehenden Ausführungen erhellt, dass die Dienstbarkeitsvereinbarung auch in Würdigung des Gesamtkontextes, in den sie einzuordnen ist, sowie nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht anders zu verstehen sein konnte und kann, als es mit ihrem Wortlaut bereits hinreichend klar zum Ausdruck gebracht wird. Insbesondere liesse sich eine vom Wortlaut abweichende Auslegung auch nicht mit den gesetzlichen Vorgaben und der Rechtsprechung vereinbaren. Der Dienstbarkeitsvertrag weist keine Lücke auf und ist entsprechend auch nicht ergänzungsbedürftig (wozu die Verwaltungsbehörden und das Verwaltungsgericht, wie erwähnt, auch nicht befugt wären).

4.7 Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist daher abzuweisen. Eine Prüfung der weiteren von den Beschwerdegegnern im regierungsrätlichen Verfahren vorgebrachten und von den Parteien auch vor dem Verwaltungsgericht thematisierten Rügen (Verkehrssicherheit, Parkplätze etc.; vgl. Vernehmlassung

der Beschwerdegegner S. 10 ff. Rz. 41 ff.; Protokoll der mündlichen Verhandlung S. 9 ff.; Duplik S. 9) ist bei diesem Ergebnis nicht mehr vorzunehmen.

5.1 Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr inkl. öffentliche Verhandlung, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 3'000.-- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 VRP).

5.2 Ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Beschwerdeführer den beanwalteten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht und in § 2 die Bemessungskriterien erwähnt, unter Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf insgesamt Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr inkl. öffentliche Verhandlung, Kanzleikosten und Barauslagen) von insgesamt Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 18. Mai 2016 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt. Die Restanz von Fr. 500.-- ist vom Beschwerdeführer innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. Der Beschwerdeführer hat den bewohnten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung (inkl. Barauslagen und MwSt) von insgesamt Fr. 3'000.-- zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdegegner (2/R)
 - den Gemeinderat J. _____ (R)
 - den Regierungsrat
 - das Sicherheitsdepartement
 - und das kantonale Amt für Raumentwicklung.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 31. März 2017