

# Tücken im Grenz- und Näherbaurecht



**Markus Siegrist,**

*Dr. iur., Rechtsanwalt, Notar,  
Siegrist Ries und Partner, Aarau*

Bei der Einräumung von Grenz- und Näherbaurechten ist Vorsicht geboten. Oft werden deren Wirkung und ihre öffentlich-rechtlichen Folgen falsch eingeschätzt. Wo öffentlich-rechtliche Vorschriften zum Gebäudeabstand bestehen, bestimmt faktisch der zuerst bauende Eigentümer die Vorgaben zum Abstand des späteren Baus auf dem Nachbargrundstück.

Fehlen besondere Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.<sup>1</sup> Unterschreitet eine Baute auf dem Nachbargrundstück den Grenzabstand, muss eine Neubaute einen grösseren Grenzabstand einhalten, damit der Gebäudeabstand gewahrt bleibt.<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand dient einerseits den Interessen des Nachbarn am Schutz vor rechtserheblichen Einflüssen von Bauten und ihrer Benützung (Belichtung, Besonnung, Belüftung, Aussicht, Einsehbarkeit), und andererseits verwirklicht er öffentliche Interessen (Feuerpolizei, Wohnhygiene, Siedlungsgestaltung, Ästhetik).

Grenz- und Gebäudeabstände können, soweit die Gemeinden in ihren Bau- und Nutzungsordnungen nichts anderes festlegen, reduziert oder aufgehoben werden.<sup>3</sup>

Folgende Fälle sind möglich:

## **Einseitiges Grenzbaurecht**

Hat der Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Recht, bis ans March zu bauen, so ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks umgekehrt verpflichtet, die Ausübung des Rechts zu dulden und kann den Grenzbau nicht abwehren. Weitere privatrechtliche Pflichten bestehen nicht.

Der belastete Grundeigentümer muss nicht vorauseilend einen virtuellen Gebäudeabstand («Bauverbotsstreifen») beachten, bevor der Grenzbauberechtigte baut.<sup>4</sup> Das öffentliche Baurecht zieht diese Konsequenz, anders als beim Erstbau des Berechtigten, nicht automatisch nach sich. Die Abrückungspflicht müsste sich somit aus der Dienstbarkeit selber ergeben.

Öffentlich-rechtlich muss der belastete Grundeigentümer, wenn der Berechtigte bereits gebaut hat, den Gebäudeabstand einhalten. Faktisch beeinflusst der zuerst bauende Eigentümer die Vorgaben zum Abstand des späteren Baus auf dem Nachbargrundstück.<sup>5</sup>

Wird ein Grenzbaurecht begründet, muss dieses entweder als gegenseitiges begründet werden, oder aber es ist auch zu regeln, welchen Abstand Bauten auf der belasteten Parzelle einzuhalten haben.

## **Näherbaurechte**

Bei der Begründung von Näherbaurechten wird in der notariellen Praxis oft übersehen, dass eine genaue Umschreibung des Näherbaurechts notwendig ist. Privatrechtliche Näherbaurechte können sich sowohl auf den Grenzabstand als auch auf den Gebäudeabstand beziehen.<sup>6</sup>

Der ein Näherbaurecht einräumende Zweitbauende hat zu bedenken, dass er da-

mit allenfalls weiter von der Grenze abweichen muss, als es nach den privatrechtlichen Abmachungen zulässig wäre.<sup>7</sup>

Wer nur ein einseitiges Näherbaurecht einräumt, riskiert, auf seinem eigenen Grundstück einen grösseren Grenzabstand einhalten zu müssen, damit der öffentlich-rechtliche Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

Werden einseitig Näherbaurechte begründet, muss klar gesagt werden, wie sich dies auf Bauten auf dem belasteten Nachbargrundstück auswirkt (Gebäudeabstand). Ratsamer sind gegenseitige Näherbaurechte, die zu einer Reduktion des Gebäudeabstandes führen, sofern die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.<sup>8</sup>

<sup>1</sup> § 27 Abs. 1 BauV; AGVE 2010, S. 175

<sup>2</sup> § 20 Abs. 2 ABauV; VGE III/64 vom 21. September 2010, Erw. II/7.2.1

<sup>3</sup> § 47 Abs. 2 BauG

<sup>4</sup> Obergericht Bern in SJZ 2017, S. 93

<sup>5</sup> Obergericht Bern in SJZ 2017, S. 93

<sup>6</sup> Verwaltungsgericht Zürich (RB) 1992 Nr. 69, S. 113

<sup>7</sup> BEZ 2010 Nr. 9, S. 36 f.; BEZ 2007 Nr. 25, S. 29; BEZ 1995 Nr. 17, S. 23

<sup>8</sup> § 27 Abs. 2 BauV; § 20 Abs. 3 ABauV