

Merkblätter

Wir haben Ihnen eine Reihe von Informationsblättern aus unserem Tätigkeitsbereich zusammengestellt. Diese Blätter können eine umfassende Beratung durch uns nicht ersetzen.



1 Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück

Wenn der Nachbar baut und Sie das stört, können Sie sich wehren. Sie müssen aber auf Einiges achten.

2 Bauhandwerker-Pfandrecht

Bauhandwerker können, wenn sie für ihre Arbeit nicht bezahlt werden, auf dem Baugrundstück ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen lassen. Damit werden ihre Forderungen sichergestellt.

3 Kauf von Wohneigentum

Auf dem Weg zu einer eigenen Wohnung oder eines eigenen Hauses gilt es, etliche Hürden zu überwinden.

4 Stockwerkeigentum - das Wichtigste

Der Boden wird immer knapper, um Grundstücke einzeln zu überbauen. Immer mehr werden deshalb Grundstücke geteilt und in der Form von Stockwerkeigentum verkauft. Dieses Merkblatt weist Sie auf die Probleme im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum hin.

5 Dienstbarkeiten

Bei der Erstellung oder dem Betrieb von Bauten und Anlagen können Dienstbarkeiten (Beschränkungen des Grundeigentums) hinderlich sein. Dieses Merkblatt gibt Hinweise, wie im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen mit Dienstbarkeiten vorgegangen werden kann.

6 Quartierplan

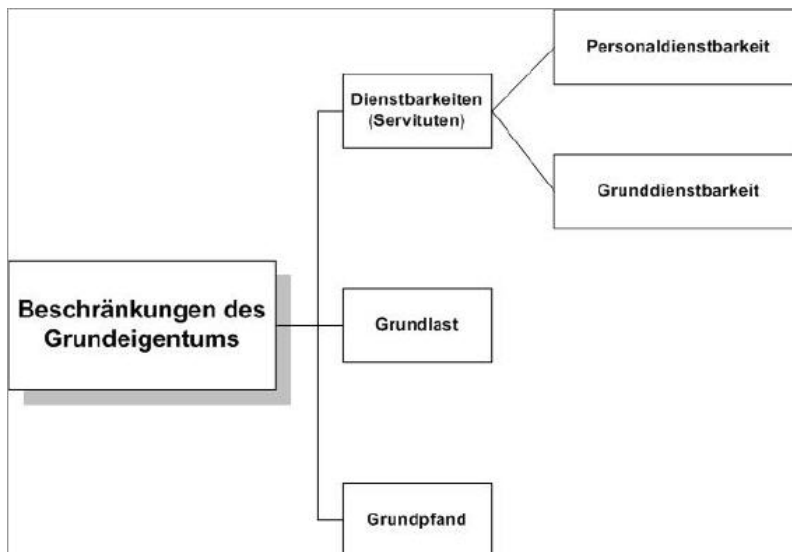
Baulandparzellen weisen zuweilen eine schlecht überbaubare Form auf. Manchmal fehlen auch notwendige Erschliessungsanlagen (Strassen, Leitungen). Mit dem Quartierplanverfahren werden solche Mängel behoben.

5 Dienstbarkeiten



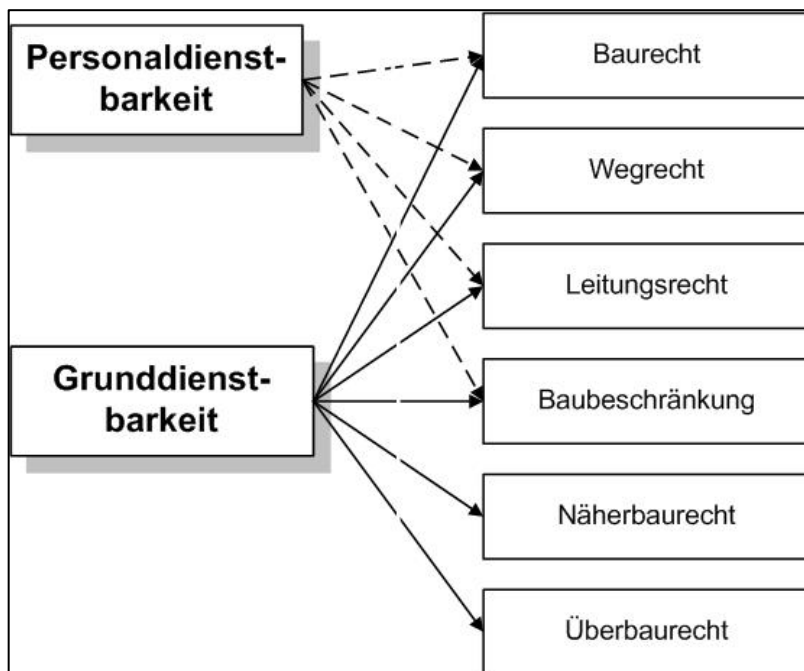
Begriff der Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten (= Servituten) sind Rechte einer Person oder eines Grundeigentümers zu Lasten eines anderen Grundstücks, welche die Nutzungsmöglichkeiten des betreffenden Grundstücks einschränken.



Arten von Dienstbarkeiten

Wie das untenstehende Schema aufzeigt, können einige Dienstbarkeiten nur als Personaldienstbarkeit begründet werden und einige wiederum nur als Grunddienstbarkeiten. Im Schema nicht gezeigt sind Nutznießungs- und Wohnrechte. Diese können nur zugunsten von Personen bestehen.



Baurecht (Art 779 ff. ZGB)

Mit dem Baurecht erhält der Berechtigte das Recht, auf einem fremden Grundstück eine Baute zu errichten und zu Eigentum zu halten. Damit wird der im Sachenrecht geltende Grundsatz, dass Gebäude und Boden demselben Eigentümer gehören, durchbrochen.

Es ist möglich, solch ein Baurecht selbstständig auszugestalten und wie ein «Grundstück» mit separatem Grundbuchblatt im Grundbuch einzutragen. Das Baurecht hat in diesem Fall eine Dauer von max. 100 Jahren. Für das Baurecht hat der Berechtigte in der Regel dem Grundeigentümer einen Baurechtszins zu entrichten. Nach Ablauf des Baurechts fällt das Gebäude gegen eine Entschädigung an den Grundeigentümer zurück (= Heimfall). Vor allem die öffentliche Hand verkauft ihre nicht benötigten Grundstücke immer weniger, sondern gibt sie im Baurecht an Interessenten ab (z.B. Wohnbaugenossenschaften).

Wegrecht (Art 781 ZGB)

Der Zugang zu einem Grundstück kann durch ein Wegrecht auf einem davor liegenden Grundstück gesichert werden. Dem Grundbuch ist der Umfang des Wegrechts zu entnehmen (Breite und Lage des Weges, aber auch, ob nur Fuss- oder auch Fahrweg).

Leitungsrecht (Art 776 ZGB)

Mit dem Leitungsrecht erhält ein Grundeigentümer das Recht, eine Leitung durch ein fremdes Grundstück hindurchzuführen.

Näherbaurecht

Nachbarn können sich einseitig oder auch gegenseitig das Recht einräumen, näher an die Grenze zu bauen, als die Bau- und Zonenordnung es vorschreibt.

Baubeschränkungsdiensbarkeit

Im nachbarlichen Verhältnis werden zuweilen Dienstbarkeiten vereinbart, welche die Baumöglichkeiten auf dem belasteten Grundstück einschränken (Näherbaurechte, Grenzbaurechte, Gewerbebeschränkungen, Aussichtsservitute).

Überbaurecht (Art 674 ZGB)

Im Gegensatz zum Baurecht setzt das Überbaurecht voraus, dass von einem Grundstück auf das Nachbargrundstück hinüber gebaut wird. Unter Überbau ist die Errichtung einer Baute über die nachbarliche Grenze hinweg zu verstehen. Die Baute kann oberirdisch (Terrassenhaus) oder auch unterirdisch auf das Nachbargrundstück ragen (Unterniveaugarage).

Nutzniessungs- und Wohnrechte

Nutzniessungs- und Wohnrechte erlauben der berechtigten Person die alleinige oder geteilte Nutzung von Sachen, meist Liegenschaften. Je nach Ausgestaltung hat der Berechtigte mehr oder weniger Rechte oder Unterhaltspflichten.

Dienstbarkeiten - Baumöglichkeiten

Dienstbarkeiten als Beschränkung des Grundeigentums können unter Umständen die Nutzungs- und Baumöglichkeiten eines Grundstücks erheblich einschränken (Beispiele: Eine mit einer Dienstbarkeit gesicherte Wegfläche kann nicht überbaut werden. Eine Gewerbebeschränkung verhindert die Erstellung eines Gewerbebetriebs). Umgekehrt benötigt ein Grundeigentümer für die Erstellung einer Baute von seinem Nachbarn eine Dienstbarkeit.

Es gibt verschiedene Wege, um lästige Dienstbarkeiten zu löschen oder zu verlegen. Sodann gibt es auch Mittel, um notwendige Dienstbarkeiten zu «beschaffen».

Löschung von Dienstbarkeiten

Wenn Verhandlungen mit dem betreffenden Nachbarn zu keinem Ziel führen, kann nach Art. 736 ZGB in einem Zivilprozess die Löschung einer Dienstbarkeit beantragt werden:



- Ohne Entschädigung, wenn eine Dienstbarkeit für das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren hat (Wegrecht abgeschnitten, Aussicht bereits durch anderes Gebäude verbaut).
- Gegen Entschädigung, wenn ein Interesse des Berechtigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung ist (Quellenrecht auf einem Bauzonengrundstück, welches nur noch wenig Wasser bringt).

Verlegung von Dienstbarkeiten

Nach Art. 742 ZGB kann, wenn eine Dienstbarkeit nur einen Teil des Grundstückes in Anspruch nimmt, der belastete Eigentümer, wenn er ein Interesse nachweist und die Kosten übernimmt, die Verlegung auf eine andere, für den Berechtigten nicht weniger geeignete Stelle verlangen. Kleinere Komforteinbussen hat der Berechtigte dabei in Kauf zu nehmen (z.B. etwas längere Wegstrecke bei einem Wegrecht). Für die Verlegung von Leitungen bestehen spezielle Bestimmungen (Art. 691 - 693 ZGB).

Wenn Verhandlungen mit dem betreffenden Nachbarn zu keinem Ziel führen, kann in einem Zivilprozess die Verlegung einer Dienstbarkeit beantragt werden.

«Beschaffung» von Dienstbarkeiten

Der einfachste Weg, wenn Sie eine Dienstbarkeit benötigen, um einen Bau erstellen zu können, sind Verhandlungen mit dem betreffenden Nachbarn. Wenn dies zu keinem Ziel führt, gibt es in bestimmten Fällen die Möglichkeit vom Richter ein Notwegrecht oder ein Notleitungsrecht einräumen zu lassen. Dieser Weg kommt aber nur bei ausgesprochenen Notsituationen in Frage.

In öffentlich-rechtliche Raumplanungsverfahren (z.B. Quartierplan, Gestaltungsplan) können je nach Situation Dienstbarkeit gelöscht, geändert oder verlegt werden.

Unser Angebot

Wir können Sie als Grundeigentümer bei Verhandlungen im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten unterstützen. Wir entwerfen für Sie passende Dienstbarkeitsverträge. Wir vertreten Sie allenfalls gerne, wenn Sie die Löschung oder die Verlegung von Dienstbarkeit gerichtlich durchsetzen müssen.