



CHRISTOPH RUCKSTUHL

Die Schweiz in der Vogelschau entdecken: Wo ist das? (Die Auflösung des NZZ-Bilderrätsels findet sich in diesem Bund weiter hinten.)

## Haus und Recht

# Vereinbarungen unter Nachbarn

Je enger die Platzverhältnisse, desto mehr sind Nachbarn darauf angewiesen, untereinander Vereinbarungen über die Nutzung oder die Beschränkung der Nutzung von Grundstücken zu treffen. Besonders häufig sind Dienstbarkeiten unter Eigentümern von Grundstücken verdichteter Siedlungen und von Terrassenbauten. Beispiele solcher nachbarlicher Vereinbarungen sind: Näherbaurecht, Baubeschränkung, Pflanzbeschränkung, Wegrechte, Nutzungsbeschränkungen usw. Abgesehen von zwingenden Vorschriften

ten des öffentlichen Rechts (z. B. Feuerpolizei oder Strassenabstände) sind die Nachbarn in der Gestaltung solcher Vereinbarungen weitgehend frei.

Verträge über die Nutzung und Nutzungsbeschränkungen von Grundstücken können in der Regel ohne Mitwirkung eines Notars schriftlich abgeschlossen werden. Zustimmung muss der Eigentümer des belasteten Grundstückes. Damit die Dienstbarkeit am Grundstück selbst entsteht, ist der Eintrag im Grundbuch erforderlich.

Der wichtigste Bestandteil einer nachbarrechtlichen Vereinbarung sind Pläne, die von den beteiligten Grundeigentümern zu unterzeichnen sind. Allerdings genügt der Plan allein nicht. In einer Vereinbarung sind die gegenseitigen Rechte und Pflichten (auch Nebenpflichten) zu umschreiben. Soll eine Dienstbarkeit, zum Beispiel ein Näherbaurecht, auf ein bestimmtes Bauprojekt bezogen werden, muss die Vereinbarung diese Voraussetzung klar umschreiben. Weil Dienstbarkeiten die Rechte des belasteten Grundstückes bzw. dessen Eigentümers oft erheblich einschränken, empfiehlt sich eine sorgfältige Formulierung der Absichten. Eine eingetragene Dienstbarkeit kann nicht einseitig widerrufen werden.

Dienstbarkeiten sind Belastungen von Grundstücken. Berechtig ist aus einer Grunddienstbarkeit der jeweilige Eigentümer des anderen Grundstücks, aus einer Personaldienstbarkeit eine bestimmte natürliche oder juristische Person. Hauptinhalt kann nach Gesetz nur ein Dulden oder ein Unterlassen, nicht die Verpflichtung zur Vornahme einer bestimmten Handlung sein. Über die Beschränkung der Nutzung des Grundstückes hinaus kann die Dienst-

barkeit den Eigentümer nicht in seiner persönlichen Freiheit einschränken. So ist z. B. eine Dienstbarkeit, in einem Gasthaus Bier nur einer bestimmten Marke auszuschenken, unzulässig.

Im Grundbuch wird die Dienstbarkeit in Stichworten mit «Last» und «Recht» eingetragen. Der Grundbucheintrag soll deren Inhalt und Umfang knapp in Stichworten umschreiben, zum Beispiel «Näherbaurecht». Diese Formulierung ist Aufgabe des Notars bzw. des Grundbuchverwalters. Entstehen Streitigkeiten über den Inhalt der eingetragenen Dienstbarkeit, so ist zur Auslegung auf den zugrundeliegenden Dienstbarkeitsvertrag zurückzugreifen und zu ermitteln, welches der übereinstimmende Wille der Parteien beim Vertragsabschluss war. Zuständig für die Beurteilung von Streitigkeiten ist der Zivilrichter.

Dienstbarkeiten können aufgehoben und im Grundbuch gelöscht werden, wenn das berechtigte Grundstück oder die berechtigte Person das Interesse an der Dienstbarkeit verloren hat. Die Rechtsprechung hält jedoch in diesem Bereich die Rechtssicherheit hoch und lässt einmal vorgenommene Einträge im Grundbuch im Streitfall nur unter strengen Voraussetzungen löschen. Daher ist die Einräumung von Dienstbarkeiten gut zu überlegen und eine entsprechende Vereinbarung besonders sorgfältig zu formulieren.

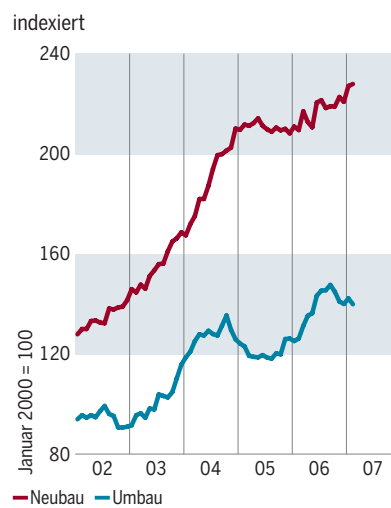
Hans Rudolf Spiess  
www.baurecht.ch

**NZZ Online**

Die Immobilienplattform:  
[www.nzzdomizil.ch](http://www.nzzdomizil.ch)

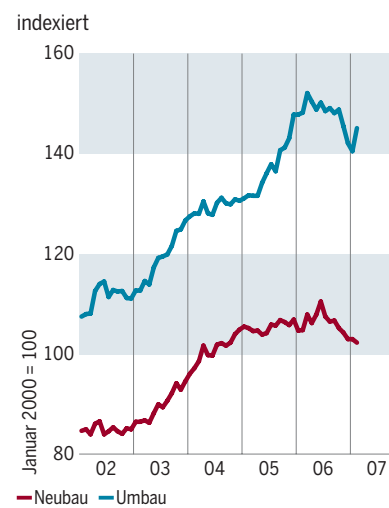
## DER SCHWEIZER BAUMARKT

### Baugesuche für Mehrfamilienhäuser



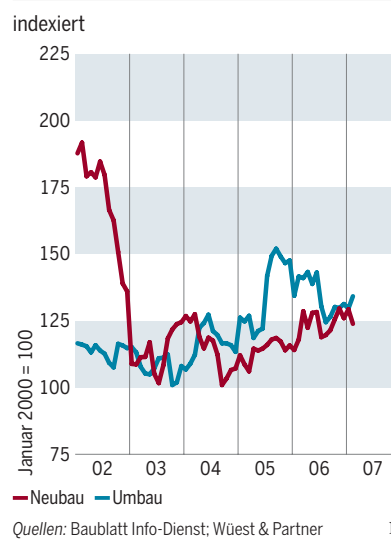
Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

### Baugesuche für Einfamilienhäuser



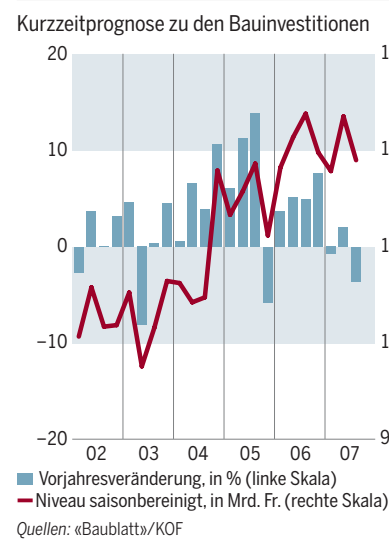
Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

### Baugesuche für Geschäftsgebäude



Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest & Partner NZZ

### KOF-«Baublatt»-Indikator



Quellen: «Baublatt»/KOF NZZ

## NZZdomizil

Wohnimmobilien	
<b>Verkauf EFH/Mehrfamilienhäuser</b>	2
Stadt und Kanton Zürich, Aargau	2
ZG, SZ, LU, UR, OW, NW	3
SH, TG, SG, GL, AI, AR, BS, BL, GR, TI	3
<b>Verkauf Eigentumswohnungen</b>	4
Stadt Zürich	4
Kanton Zürich	5
Aargau, ZG, SZ, LU, UR, OW, NW	6
SH, TG, SG, AI, AR, BS, BL, GR	6
<b>Vermietungen</b>	7
Stadt Zürich	7
Kanton Zürich	8
Aargau, ZG, SZ, LU, UR, OW, NW	8
<b>Verkauf Geschäftsimmobilien</b>	9
Stadt und Kanton Zürich	9
Schweiz	9
<b>Vermietungen</b>	10
Stadt und Kanton Zürich	10
Schweiz	12
<b>Ausland</b>	12
<b>Anzeigenverkauf</b>	
Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70	
<a href="mailto:anzeigen@nzzmedia.ch">anzeigen@nzzmedia.ch</a>	

# 48 WEITERE LIEGENSCHAFTEN UNTER [WWW.WALDE.CH](http://WWW.WALDE.CH)

BUBIKON (NÄHE GOLFPFLATZ)

### INVESTIEREN MIT (GOLF)SPIELRAUM

An traumhafter See- und Fernsichtslage, teilweise mit Strassenimmissionen: Vollvermietetes 2-Familien-Haus mit Büros und 9½-Zimmer-Landhaus mit Komfort und Charme (ev. Eigennutzung).

CHF 1'760'000.-

Sie sind herzlich willkommen bei [thomas.moser@walde.ch](mailto:thomas.moser@walde.ch)

NEUBAU IN ZÜRICH WIEDIKON

### FÜR ZÜRICH-FREAKS MIT SICHT AUF DIE SKYLINE

Beim Triemli, zentral städtisch, ruhig, Tram, Bus und Bahn vor der Haustür, Einkauf zu Fuss: Vier lichtvolle, apart materialisierte Wohneinheiten mit traumhaftem Aussenraum. Blick auf die Zürcher Skyline. Bezug Januar 2008.

CHF 850'000.- bis 1'670'000.-  
[sandra.iten@walde.ch](mailto:sandra.iten@walde.ch)

UETIKON AM SEE

### ENDLICH VIEL (FREI)RAUM FÜR IHRE FAMILIE

An verkehrssicherer, idyllischer Seesichtslage, 10 Minuten vom Bus: Sonniges, modernes 140 m²-Eckhaus mit 5½ grosszügigen Zimmern, 2 Terrassen und 2 Sitzplätzen. Eltern- und Kindertrakt voneinander getrennt. Offene Küche. Hochwertige Materialien. CHF 1'200'000.-, [marcellina.bagnolo@walde.ch](mailto:marcellina.bagnolo@walde.ch)

ZÜRICH WITIKON

### MIT STADT- UND SEESICHT

An privilegierter, sonniger, ruhevoller Lage, 2 Gehminuten vom Bus und 5 vom Zentrum: Lichte, aparte, gut gestylte 3½-Zimmer-Attika-Loge mit gigantisch grosszügiger, lässiger Sonnenterrasse mit Blick auf Stadt, See und Berge. Bulthaup Küche. Ahorn-Parkett.

CHF 1'950'000.-, [angela.preisig@walde.ch](mailto:angela.preisig@walde.ch)

Walde & Partner Immobilien AG  
Telefon 044 396 60 60  
[info@walde.ch](mailto:info@walde.ch) | [www.walde.ch](http://www.walde.ch)



ZOLLIKON | LUZERN | THALWIL | USTER