

## Teil 6: Näherbaurecht



Bei einem Neubauprojekt warten viele Hürden auf die Planer. Eine davon ist die Einhaltung der gesetzlichen Abstände laut dem Baureglement in der jeweiligen Gemeinde. Je nach Form, Lage oder Ausrichtung des Gebäudes, können sich diese Vorschriften bei der Planung als unüberwindbare Hindernisse darstellen. Dafür gibt es das sogenannte Näherbaurecht.

### Näherbaurecht Eigenschaften

Das Näherbaurecht berechtigt den jeweiligen Eigentümer, die gesetzlich vorgesehenen Grenz- respektive Gebäudeabstände zu verringern. Das Näherbaurecht ist eine Dienstbarkeit, welche im Grundbuch festgehalten wird. Für den Eintrag in das Grundbuch bedarf diese Dienstbarkeit der schriftlichen Form, dabei wird ein ausführlicher Dienstbarkeitsvertrag, welcher öffentlich beurkundet werden muss, aufgesetzt. So können keine zukünftigen Probleme oder Rechtsstreitigkeiten entstehen.

### Näherbaurecht Zustimmung

Damit das Näherbaurecht ausgeübt werden darf, benötigt es die Zustimmung der Eigentümer der benachbarten Grundstücke respektive der betroffenen Grundstücke. Sind die Eigentümer eine Erbengemeinschaft, so bedarf es die Zustimmung von allen Mitgliedern der Erbengemeinschaft. Es kann danach das einseitige oder das beidseitige Näherbaurecht erteilt werden. Beim einseitigen Näherbaurecht hat nur der eine Nachbar das Recht den vorgeschriebenen Gebäude- oder Grenzabstand zu verringern und beim beidseitigen Näherbaurecht sind dagegen beide Seiten befugt näher an das Nachbarsgrundstück zu bauen.

### Wie beeinflusst diese Dienstbarkeit den Wert der Liegenschaft?

Das belastete Grundstück, welches das Näherbaurecht duldet, kann teilweise eine Wertminderung aufweisen. Je nach Fall, kann es durch das nähere Bauen weniger Licht oder eine schlechtere Aussicht zur Folge haben. So spiegelt dieser Nachteil sich im Wert der Immobilie wieder. Es würde sich je nach Fall empfehlen eine Entschädigung für diese Dienstbarkeit gemeinsam festzulegen. Diese Entschädigung kann in verschiedenen Formen oder Ausmass festgelegt werden.

Haben Sie weitere Fragen zum Thema Näherbaurecht? Wir helfen Ihnen gerne weiter.

### Kontaktieren Sie uns.

Wir freuen uns auf Sie!

### Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)