

Vorsicht schützt vor teuren Überraschungen

Der lange gehütete Wunsch scheint zum Greifen nah: Endlich ist der ideale Bauplatz für das eigene Heim gefunden! Doch bevor die Unterschrift unter den Kaufvertrag gesetzt wird, sollte jeder exakt überprüfen, inwieweit das Grundstück mit Dienstbarkeiten belastet ist oder bestehende Altlasten das Bauvorhaben extrem verteuern oder gar verunmöglichen könnten.

Von Claudia Bertoldi

Bauland ist rar, gute Standorte sind begehrt, deshalb wird jede potenzielle Möglichkeit des Erwerbs dieser Grundstücke als Glücksfall angesehen. Wenn sich die Parzelle in besiedeltem Gebiet befindet, also in unmittelbarer Nähe weitere Überbauungen bestehen, sollte immer damit gerechnet werden, dass sich auf der Liegenschaften sogenannte Dienstbarkeiten befinden. Besonders bei Immobilien älteren Datums und Grundstücken, die sich seit langem in Familienbesitz befinden oder mehrfach veräussert wurden, sind sich die aktuellen Besitzer oft nicht bewusst, welche Bedingungen und Einschränkungen an die Nutzung oder

den Umbau gekoppelt sind. Mit einem Blick in den Grundbuchauszug lässt sich dies direkt ersehen.

Wenn sich der Laie bezüglich der dort verwendeten Amtssprache nicht vollends über die inhaltlichen Festlegungen sicher ist, lohnt sich der Gang zum Fachmann. Denn diese Dienstbarkeiten können die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks erheblich einschränken. Kennt man die Beschränkungen genau, können eventuelle Risiken besser beurteilt und Massnahmen ergriffen werden, um langjährigen und teuren gerichtlichen Streitigkeiten mit den Nachbarn oder Behörden vorzubeugen. Im schlimmsten Fall ist der Erwerb eines

Grundstückes aufgrund eines nicht im vornherein ermittelten rechtlichen Risikos nutzlos oder ein Bauprojekt kann nicht verwirklicht werden.

Jede Dienstbarkeit hatte bei ihrer Auflegung einen Zweck. Dienstbarkeiten sind sogenannte «beschränkte dingliche Rechte». Sie betreffen in der Regel Liegenschaften, auf denen zum Vorteil eines anderen Grundstücks (Grunddienstbarkeit) oder einer bestimmten Person (Personaldienstbarkeit) bestimmte Rechte und Eingriffe eingeräumt werden müssen, die der Eigentümer dulden muss beziehungsweise durch die er sein Eigentumsrecht nicht uneingeschränkt ausüben darf. Die in der



Die Idylle der Einfamilienhaussiedlung wird nicht selten durch nachbarliche Zwistigkeiten gestört. Bestehende Dienstbarkeiten wie ein gemeinsamer Erschliessungsweg der Parzellen mit gemeinsam auszuführenden Erhaltungs- und Pflegearbeiten können Konflikte auslösen.

Dienstbarkeit festgehaltenen Rechte gelten gegenüber jedermann, unabhängig davon, ob man von den Dienstbarkeiten Kenntnis hat oder nicht.

Änderungen Grundeigentumsrecht

Silvia Eggenschwiler Suppan ist Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht und von Berufs wegen regelmässig in rechtliche Klärungen involviert und kennt die Risiken und ihre Folgen. Im Rahmen der «Bau und Wissen»-Veranstaltung «Dienstbarkeiten, nachbarliche Immissionen und Altlasten» in Wildegg gab sie einen kleinen Einblick in die Vielfältigkeit rechtlicher Konflikte.

Im Grundeigentumsrecht wurden in den vergangenen Jahren Änderungen und damit Vereinfachungen vorgenommen:

1. Für die Errichtung von Dienstbarkeiten (Art. 732, 746 und 779a ZGB) und Grundpfandrechten (Art. 799 ZGB) ist ein öffentlich beurkundeter Vertrag notwendig. Jedoch sind Dienstbarkeiten auch mittels eigenhändigem Testament oder schriftlichem Erbteilungsvertrag möglich. Dienstbarkeiten können ebenfalls als Legalservitut mittels schriftlichem Gerichtsurteil auferlegt werden. Sie entstehen auch bei der Erstellung äusserlich wahrnehmbarer Leitungen (Art. 676 Abs. 3 ZGB) sowie bei einem notwendigen Durchleitungsrecht (Art. 691, ZGB). Gemäss Artikel 958 des Zivilgesetzbuches sind die Dienstbarkeiten stets in das Grundbuch einzutragen. Das bedeutet, dass sie erst mit der Eintragung ins Grundbuch als dingliches Recht entstehen (Art. 971 ZGB). Dem Eintrag ins Grundbuch geht in der Regel ein Dienstbarkeitsvertrag voraus, welcher von den Parteien ausgehandelt wird. Zu seiner Gültigkeit bedarf dieser seit dem 1. Januar 2012 der öffentlichen Beurkundung eines Notars.

2. Zudem sind seit diesem Datum nur noch zwei Grundpfandarten, nämlich die Grundpfandverschreibung und der Schuldbrief möglich. Neu wurde der Register-Schuldbrief eingeführt. Dabei handelt es sich um eine papierlose, elektronische Eintragung durch das Grundbuchamt. «Diese Registrierung verhindert, dass sich bei Verlust von Schuldbriefen der Kauf oder Verkauf eines Grundstücks oder einer Immobilie unnötig verzögert», erläutert die Anwältin. Einen weiteren Ratschlag gibt sie: «Schuldbriefe sollte man möglichst nie löschen, da deren Neubegründung mit Notariats- und Grundbuchkosten verbun-



Rechtsstreit ist nerven-, kosten- und zeitaufwendig. Bevor man einen Anwalt einschaltet, sollte versucht werden, sich auf privater Ebene zu einigen.

den sind und zukünftig, zum Beispiel für die Finanzierung eines Bauprojekts, von Nutzen sein können.»

3. Änderungen wurden auch beim Bauhandwerkerpfandrechte vorgenommen. Das Pfandrechte für Abbrucharbeiten, Gerüstbau, Baugrubensicherung und weiteres wurde gesetzlich geklärt (Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB). Nimmt ein Mieter bauliche Veränderungen an der Immobilie vor, bedarf es der Zustimmung des Grundeigentümers (Art. 837 Abs. 2 ZGB). Das Doppelzahlungsrisko für den Grundeigentümer im Falle eines Konkurses des Generalunternehmers bleibt unverändert bestehen. Bei ausstehenden Zahlungen stehen Handwerkern jetzt eine vier- statt dreimonatige Eintragungsfrist zur Verfügung, um Bauhandwerkerpfandrechte zur Sicherung der Werklohnforderung im Grundbuch vormerken zu lassen

Was ist zulässig, was nicht?

Dienstbarkeiten können die Nutzung einer Liegenschaft belasten, indem sie ein Dulden oder ein Unterlassen von Seiten des Grundeigentümers beinhalten. «Eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen kann mit der Dienstbarkeit nur nebensächlich verbunden werden», betont Silvia Eggenschwiler Suppan. Dies sei beispielsweise bei der Unterhaltungspflicht für die Nutzung von Fuss- und Fahrwegen möglich, wenn dem Dienstbarkeitsberechtigten dafür ein Benutzungsrecht eingeräumt wurde. Betreffender muss sich unter anderem aktiv oder finanziell an der Säuberung und Schneeräumung dieser Wege beteiligen.

Zulässige Dienstbarkeiten sind insbesondere das Wegerecht, das Durchleitungsrecht, das Baurecht, also die Errichtung

eines Bauwerks auf einem Grundstück, das Überbaurecht sowie ein Bauverbot oder Gewerbe- und Wettbewerbsbeschränkungen. Auch Nutzniessungs- und Wohnrechte an Grundstücken zählen dazu. Unzulässige Dienstbarkeiten sind hingegen Verbote und Rechtsmittel gegen Baugesuche und Zonenpläne zu erheben sowie eine Wasserlieferungspflicht aus einer Quelle einzufordern. Die Wasserlieferungspflicht kann allerdings als Grundlast eingetragen werden. Die Grundlast ist eine Verpflichtung des Grundeigentümers zu einer Leistung, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 782 Abs. 1 ZGB). Zulässige Grundlasten sind beispielsweise der Unterhalt von Mauern und die Pflege von Hecken entlang der Bahnlinie oder Strasse, das Bepflanzen eines Grundstücks oder die Erstellung von Wegen. Nicht zulässig ist hingegen eine Energiebezugs- pflicht oder die Verpflichtung zur Abtretung eines Grundstücks.

Beispiele aus dem Rechtsalltag

Viele übliche nachbarliche Streitigkeiten, die unter anderem Hecken, Zäune oder Grenzabstände von Bäumen betreffen, sind über die Zivilgesetze der Kantone geregelt. Indessen sind diese Themen auch über Dienstbarkeitsverträge regelbar. Eine gebräuchliche Verpflichtung in einem solchen Vertrag ist beispielsweise, eine gewisse Bauhöhe nicht zu überschreiten, um dem Nachbarn nicht die Sicht zu versperren. «Das Motiv des Belasteten für die Errichtung einer derartigen Dienstbarkeit ist häufig die finanzielle Entschädigung. Der Grund für die Errichtung einer die eigene Liegenschaft beschränkenden Dienstbarkeit kann aber auch darin bestehen, dass man im Gegenzug vom Vertragspart-



Hochspannungsleitungen durchs eigene Grundstück müssen geduldet werden. Auch nach Auslauf der 50-jährigen Betriebskonzession ist eine Verlängerung der Dienstbarkeit möglich. Dem Grundeigentümer steht aber eine Entschädigung zu.

ner dasselbe Dienstbarkeitsrecht erhält, zum Beispiel ein gegenseitiges Näherbaurecht», konkretisiert die Anwältin.

In einem konkreten Fall sollte durch die Dienstbarkeit der Eigentümer des belasteten Grundstücks untersagt werden, auf dem Dach Aufbauten oder Bauteile jeglicher Art zu errichten, die den Ausblick auf den See beeinträchtigen und eine fest definierte Höhe überschreiten. Zudem sollte dem Eigentümer das Aufstellen von Gegenständen, welche die freie Sicht auf den See beeinträchtigen, untersagt werden. «Die Auslegung einer derartigen Dienstbarkeit kann beim Heranziehen mehrerer Notare unterschiedliche Ergebnisse bringen», so Silvia Eggenschwiler Suppan. In diesem Fall war der betreffende Notar damit einverstanden, den zweiten Absatz so anzupassen, dass unterlassen wird, sichtmindernde Gegenstände oder dergleichen anzubringen, anstelle von «aufzustellen», welche den freien Seeblick beeinträchtigen.

Bauen trotz Vertragsklausel

In einem vor dem 1. Januar 2012 abgeschlossenen schriftlichen Vertrag kamen zwei Nachbarn überein, dass auf dem bisher unbebauten Nachbargrundstück eines Einfamilienhauses maximal ein Doppelhaus errichtet werden darf. Dieser Vertrag wurde allerdings nicht ins Grundbuch eingetragen. Als das Grundstück erneut veräussert wird, wird der neue Besitzer von dieser Klausel nicht in Kenntnis gesetzt. Das Grundstück ist gross genug, um

ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen zu errichten, was nun geschehen soll. Darf er bauen oder ist er an die damalige Vereinbarung gebunden? Schriftliche Dienstbarkeitsverträge waren bis zum 31. Dezember 2011 nämlich gültig. In diesem Fall sollte jedoch für den ahnungslosen Käufer dessen Gutgläubigkeit gelten. Er durfte das Mehrfamilienhaus bauen. Der Verkäufer hat sich jedoch gegenüber dem Nachbarn verpflichtet, den Dienstbarkeitsvertrag auf einen Rechtsnachfolger, sprich den Käufer zu übertragen. Da er dies unterliess, wurde er gegenüber dem Nachbarn schadenersatzpflichtig. «Indessen kann der Schaden in diesem Fall nur mittels kostspieligen Gutachten eruiert werden», ist die Expertin überzeugt.

Eigentum wird geschützt

Ein weiterer Rechtsstreit: Auf einem bisher unbebauten Grundstück wurde ein Mehrfamilienhaus errichtet. Der Grenzabstand ist eingehalten, alle rechtlichen Bedingungen sind erfüllt. Doch für die Sicherung der Baugrube mussten Anker gesetzt werden. Diese ragten im Untergrund mehrere Meter ins nachbarliche Grundstück hinein. Das Vorhandensein dieser Anker kam zufällig zutage, woraufhin sich der Eigentümer des beeinträchtigten Grundstücks Rechtsbeistand suchte. Das Erdreich gehört bis in eine Tiefe von 10 Metern zum Grundstück. Der Besitzer kann laut Artikel 667 Absatz 1 des Zivilgesetzbuchs die Entfernung der Anker fordern, soweit

er hierfür ein Interesse geltend machen kann. Dies sei unter anderem gegeben, wenn auf dem Grundstück bei zukünftigen Nutzungen des Grundstücks, beispielsweise bei zukünftigen Baumassnahmen, ebenfalls Anker gesetzt werden müssen und deren Einbau durch besagte vorhandene Anker behindert werden könnte. «Wird allerdings ein nur auf Entschädigung ausgerichtetes Interesse angemeldet, ist dies nicht schützenswert und wird nicht anerkannt», betont die Fachanwältin. Sie empfiehlt, möglichst eine aussergerichtliche Einigung zu erreichen. Diese könnte unter anderem eine Ausgleichszahlung mit der Festlegung beinhalten, dass die Anker im Falle von zukünftigen Baumassnahmen ohne weiteres entfernt werden können.

Auch beim sogenannten Wegrecht reiben sich oft die Gemüter aneinander. Muss geduldet werden, dass der Nachbar mein Land überquert, um sein Grundstück zu erreichen? Im betreffenden Fall befinden sich drei nebeneinander liegende Häuser auf einem ehemals zusammengehörenden Grundstück. Sie werden durch eine öffentliche Strasse erschlossen, von der am Grundstück A ein Zufahrtsweg für alle drei Parzellen abzweigt. Beim Vertragsabschluss wurde vergessen, die Dienstbarkeit des Wegerechts der Grundstücke B und C ins Grundbuch einzutragen. Nun will der Eigentümer des Grundstücks A dem Grundstückseigentümer B das Wegerecht entziehen, seine Fahrzeuge sollen nicht mehr zu seinem Haus gelangen dürfen.

Diese Forderung ist unberechtigt. Zur Lösung dieses Streits könnte sich die Klage auf Eintragung eines sogenannten Notwegerechts anbieten. Davon rät Silvia Eggenschwiler Suppan ab, da dieser nicht mittels eines kostspieligen Zivilverfahrens, sondern über die Baubehörden zu lösen sei. Denn den Gemeinden unterliege die Verpflichtung, das Bauland zu erschliessen. Sei dies mittels eines Dienstbarkeitsvertrages mit dem Nachbarn nicht erreichbar, bestehe im Kanton Zürich die Möglichkeit eines sogenannten Quartierplanverfahrens, in welchem der Weg zwangsenteignet wird. Im vorliegenden Fall wurden bisher keine rechtlichen Schritte eingeleitet, denn ausser der Androhung der Strassenblockade sind bisher keinerlei einschränkende Massnahmen durch den Eigentümer des Grundstücks A vorgenommen worden.

Wer muss zahlen?

Auf dem Nachbargrundstück wird das bestehende Haus umgebaut und erweitert.

In diesem Zusammenhang erneuert der Bauherr die Zu- und Abwasserleitungen, an denen auch die benachbarte Parzelle angeschlossen ist und für die ein Durchleitungsrecht besteht. Nun fordert der Bauherr vom Nachbarn eine Beteiligung an den Kosten der neu verlegten Leitung ein.

Die alte Leitung war nicht erneuerungsbedürftig, allerdings unzureichend für die Versorgung der neuen vergrösserten Immobilie. Dementsprechend weigert sich der Nachbar, die sehr hohe geforderte Summe zu zahlen. «Als Grundsätzlich gilt nämlich: Wer baut oder umbaut, der zahlt! Dies gilt mit Ausnahme von Notleitungen», erklärt Silvia Eggenschwiler Suppan. Die Verlegung einer Grunddienstbarkeit geht immer auf Kosten des belasteten Grundeigentümers. Die ideale Lösung wäre, auch um gutnachbarliche Beziehungen zu optimieren, dem Bauherrn eine freiwillige Beteiligung anzubieten, da die neue Leitung auch einen Mehrwert für das Nachbargrundstück darstellt.

Muss der Mieter ausziehen? Auch bei Personaldienstbarkeiten wie beim Nutznießungsrecht ergeben sich oft unklare

Situationen. Dem Nutznießer eines Grundstücks steht das Recht zu, dieses vollumfänglich für seine Zwecke zu gebrauchen oder zu nutzen, auch ohne selber darin zu wohnen. Die Liegenschaft kann daher auch an Dritte weitervermietet werden. Der Nutznießer ist aber auch zur Erhaltung des Grundstücks verpflichtet. Diese Dienstbarkeit wird oft angewendet, wenn Immobilien zwar an die Nachkommen überschrieben werden, die bisherigen Eigentümer sich allerdings ein Nutzungsrecht bis ans Lebensende daran einräumen möchten.

In einem diesbezüglichen Streitfall war zu klären, ob der Mieter, der im Mietverhältnis mit dem Nutznießer stand, nach dessen Ableben ausziehen muss. Die Antwort lautet: Nein. Da der Untergang des Nutznießungsrechts durch den plötzlichen Tod des Nutznießers nicht voraussehbar ist, verbleibt der Vertrag wie bei einem Eigentümerwechsel bestehen», begründet Silvia Eggenschwiler Suppan.

Baulärm ist zumutbar

Es rattert von früh bis abends, sechs Tage in der Woche – innerstädtisches Bauen

bedeutet heute meistens Verdichtung. Wieviel und wie lange muss ein Anrainer den Lärm ertragen? Prinzipiell immer. Ein Baustopp ist so gut wie ausgeschlossen. Man kann allerdings Schadenersatz geltend machen, wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten sind.

Allfällige Schädigungen könnten durch Mietzinsreduktionen, mögliche Leerstände oder Umsatzeinbussen, beispielsweise von Detailhändlern und Restaurants, entstehen. Schadenersatzanspruch besteht allerdings nur bei sehr langer Dauer der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch eine Baustelle. «Auch in diesem Fall ist eine Klage jedoch aufwändig und kompliziert, da die Schadenersatzhöhe schwer zu beurteilen ist. Ideal wäre es, eine Einigung zu erzielen, die für beide Parteien akzeptabel ist», rät Silvia Eggenschwiler Suppan.

Die Liste der Rechtsfälle ist lang und sehr facettenreich. Doch oft würde ein klärendes Gespräch und guter Willen beider Streitparteien zu einer wesentlich schnelleren und vor allem auch kostengünstigeren Einigung führen. ■

INSERAT

Das Gebäudeprogramm

Jetzt Projekte planen

Haus sanieren. Energie und Geld sparen.
Das Gebäudeprogramm unterstützt energetische Sanierungen finanziell.
www.dasgebaeudeprogramm.ch