


Claudia Mattig

dipl. Lm.-Ing. ETH,
Master of Arts HSG in Accounting and Finance,
dipl. Wirtschaftsprüferin
E-MAIL: claudia.mattig@mattig.ch



Blog > Rechtsberatung > Nachbarschaftliche Vereinbarungen

12.2023

Nachbarschaftliche Vereinbarungen

Unter Nachbarn gibt es Situationen, die einvernehmlich geregelt werden muss(t)-en. Man kann sich dann mündlich bzw. per Handschlag einigen, z.B. auf eine vorübergehende Baustellenzufahrt über ein Nachbargrundstück, doch manchmal bleibt unklar, über was man sich genau geeinigt hat. Die Parteien haben vielleicht unterschiedliche Erinnerungen und eine privatschriftliche Vereinbarung wäre für eine Klärung der Sachlage hilfreich gewesen. Oder: Darf der Nachbar eine unter Verletzung des Grenzabstands erstellte Gartenlaube zeitlich unbeschränkt stehen lassen? Und gilt dies auch gegenüber einem neuen Käufer, wenn eine entsprechende vertragliche Vereinbarung nicht im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen ist und der Erwerber von ihr keine Kenntnis hatte?



© iStock.com/Dacharie

Zu Beweis Zwecken ist Schriftlichkeit grundsätzlich empfehlenswert. Allenfalls ist Schriftlichkeit aber ein Gültigkeitserfordernis für eine Berechtigung. Nachbarrechte können nämlich grundsätzlich nicht durch Zeitablauf erloschen werden. Wer also eine Garantie haben will, dass er seine Gartenlaube auch bei einem Verkauf des Nachbargrundstücks stehen lassen kann, dem sei der Eintrag einer Grunddienstbarkeit (Näherbaurecht) ins Grundbuch empfohlen. Mit einer Dienstbarkeit wird eine Berechtigung in dem Sinne versachlicht, als sie nicht einfach nur gegen einer bestimmten Vertragspartei gilt, sondern mit einem Grundstück verknüpft wird. Bin ich nicht bloss auf eine vorübergehende Baustellenzufahrt angewiesen, die mir mein Nachbar konzidiert hat, sondern benötige ich auf Dauer eine Zufahrt über ein fremdes Grundstück, so wird diese Berechtigung mit einem Fuss- und Fahrwegrecht als Servitut von den Vertragsparteien losgelöst und steht mit dem Eintrag ins Grundbuch dem entsprechenden Grundstück bzw. dem jeweiligen Grundeigentümer zu.

Stein des Anstosses sind oftmals Bäume, die mit den Jahrzehnten quasi in den Himmel wachsen und mir die wunderbare Aussicht auf See und Berge rauben, oder zonenkonform erstellte hohe Neubauten. Bei nahe an der Grenze stehenden Bäumen sind die kantonalen Regelungen zu konsultieren, denn allenfalls kann man nach jahrzehntelanger Duldung eines an sich rechtswidrigen Zustandes beim Nachbarn keine Baumfällung mehr durchsetzen. Wer sich die Aussicht auf Dauer erhalten will, dem sei empfohlen, ein Höherbauverbot, eine Sichtzone oder ein bestimmtes Pflanzverbot mit dem Nachbarn zu vereinbaren und im Grundbuch als Dienstbarkeit eintragen zu lassen.

Die Parteien sollten sich auch darüber einigen, wer die Kosten im Zusammenhang mit einer Dienstbarkeit trägt. Wer bezahlt für den Unterhalt einer Strasse, für welche ich ein Fahrwegrecht (über ein fremdes Grundstück) habe? Wie steht es mit der Kostenverteilung für eine Lifanlage auf einem fremden Grundstück, die der Eigentümer aber ebenfalls mitbenützen darf?

Das Gesetz (Artikel 741 ZGB) sieht zwar vor, dass die Unterhaltslasten mangels konkreter Vereinbarung zwischen den Parteien im Prinzip von den Berechtigten zu tragen sind. Oftmals dient eine Vorrichtung (z.B. eine Lifanlage) verschiedenen Berechtigten und auch noch der belasteten Partei selber. Dann sind die Kosten, vorbehältlich konkreter Vereinbarung, im Streitfall den Parteien nach Massgabe «ihres Interesses» aufzuerlegen.

Wenn man sich im Voraus auf den Kostenschlüssel einigt, dann vermeidet man zwistigkeitsstiftende Diskussionen darüber, was «im Interesse» der Beteiligten liegt.

Tags: Rechtsberatung, Nachbarn, Vereinbarung, Grenzabstand, Dienstbarkeit, Grundbuch, Unterhaltslast