Dienstbarkeitsvertrag   
(gegenseitiges Näherbaurecht)

Überblick

Verdichtetes Bauen bedarf gelegentlich der nachbarrechtlichen Absprachen und sogar bei Unterschreitungen des gesetzlichen Grenzabstands der entsprechenden Zugeständnisse.

Arten von Näherbaurechten

Die Unterschriften des Nachbarn auf den Baugesuchsplänen des Bauherrn entsprechen einem einseitigen und auf ein spezifisches Bauprojekt bezogenen Näherbaurecht, gelegentlich sogar Grenzbaurecht. Dieses eingeräumte Recht findet keinen Weg ins Grundbuch und kann daher nur für das konkrete Bauprojekt beansprucht werden.

Soll das Grenz- oder Näherbaurecht auf Dauer bestehen und auch spätere Umbauten, Umnutzungen, Aufstockungen etc. umfassen, so sind die Rechte genereller abzufassen und grundbuchlich zu fixieren. Dazu benötigt man einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag.

Der Dienstbarkeitsvertrag muss öffentlich beurkundet werden, einfache Schriftlichkeit genügt nicht. Meist verwendet jeder Notar (Urkundsperson) eigene Vertragsvorlagen, welche dann an den konkreten Fall angepasst werden. Daher ist es ratsam, bei einem notwendigen Grenzbau- oder Näherbaurecht mit dem zuständigen Notar Kontakt aufzunehmen und nicht in Eigenregie umständliche Vertragsgrundlagen zu erarbeiten (die dann doch nicht verwendet werden können).

Das nachfolgende Muster soll eine Idee und einen Überblick über die möglichen Dienstbarkeiten verschaffen; ohne Präjudiz und ohne Gewähr:

Dienstbarkeitsvertrag

Zulasten und zugunsten der Parzellen XXX und YYY, GB (betreffende Gemeinde)

Die jeweiligen Eigentümer von

Parzelle XXX (gegenwärtig [Vorname Name], wohnhaft [Adresse], geb. [Datum])

und

Parzelle YYY (gegenwärtig [Vorname Name], wohnhaft [Adresse], geb. [Datum])

räumen sich gegenseitig ein Näher- und Grenzbaurecht auf einer Länge von x Metern und y Zentimetern entlang der im Servitutenplan hellblau eingezeichneten Linie ein. Das Recht ist zeitlich unbefristet und besteht für ober- und unterirdische Bauten bis zu einer Gesamthöhe von z Metern. Es dient ausschliesslich für Bauten zu Wohnzwecken/nicht zu Wohnzwecken/nur für Tierhaltung etc. Dieses Recht umfasst kein Anlehnungsrecht (Bauten haben selbstständig zu bestehen).

Die zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten. Die Gewährung dieser Rechte erfolgt gegenseitig unentgeltlich, aber nicht schenkungsweise.

Dieser Grunddienstbarkeitsvertrag ist im Grundbuch der Gemeinde (betreffende Gemeinde) wie folgt einzutragen:

1. Auf Grundbuchblatt XXX (Bezeichnung der betroffenen Seite: Nord, Ost, Süd, West): Grenz- und Näherbaurecht zulasten und zugunsten von Parzelle YYY.
2. Auf Grundbuchblatt YYY (Bezeichnung der betroffenen Seite: Nord, Ost, Süd, West): Grenz- und Näherbaurecht zulasten und zugunsten von Parzelle XXX.

Anmeldung

Die unterzeichneten Parteien melden vorstehenden Grunddienstbarkeitsvertrag zum Grundbucheintrag an und ermächtigen das Grundbuchamt *(betreffende Gemeinde)*, die erforderlichen Eintragungen vorzunehmen. Die aus der Eintragung resultierenden Kosten des Grundbuchamts übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

Beilagen:

* Servitutenplan
* ggf. weitere

Die Parteien

| Eigentümer Parzelle XXX |  | Eigentümer Parzelle YYY |
| --- | --- | --- |
| Ort, Datum |  | Ort, Datum |
|  |  |  |
| Unterschrift |  | Unterschrift |
|  |  |  |

(Durch das öffentliche Recht kann diese Vertragsfreiheit eingeschränkt werden!)