

Grundbuch – Buch der Bücher

Das zur Verfügung stehende Bauland in der Schweiz wird immer knapper, so dass die bauliche Verdichtung in den bestehenden Bauzonen und vor allem in den städtischen Zentren und Agglomerationen unumgänglich ist. Je enger die Platzverhältnisse desto mehr müssen die Nachbarn Vereinbarungen über die Nutzung oder die Beschränkung der Nutzung der Grundstücke treffen. Dafür genügt die einfache Schriftlichkeit.

Sollen diese Vereinbarungen nicht nur die aktuellen Vertragspartner, sondern auch jeden späteren Grundeigentümer binden, müssen sie als sogenannte Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden. Das Grundbuch ist öffentlich, und jeder Eigentümer (auch spätere Käufer) einer Liegenschaft hat sich die darin enthaltenen Einträge und Anmerkungen von einem Berechtigten entgegen halten zu lassen, das heisst, er kann Ansprüche von berechtigten Nachbarn nicht mit dem Hinweis zurückweisen, er habe davon keine Kenntnis. Wie wichtig der Eintrag solcher Dienstbarkeiten sein kann, sei anhand folgender Beispiele kurz aufgezeigt.

Beispiel 1: Herr X hat vor 30 Jahren ein Grundstück gekauft und bebaut. Die Erschliessung führt über ein Nachbargrundstück Y. Das entsprechende „Fuss- und Fahrwegrecht“ wurde weder in einer schriftlichen Vereinbarung festgehalten noch im Grundbuch eingetragen. Plötzlich erhält Herr X eine hohe Rechnung für „Verbreiterung der Strasse und Erneuerung des Strassenbelags“. Die Zahlungsaufforderung ist mit der Drohung verbunden, dass bei Nichtbezahlung die Zufahrt gesperrt werde. Was ist zu tun?

Die Lage des Herrn X ist auf jeden Fall ungemütlich. Er hat zwar – sofern er auf diesen Zugang zwingend angewiesen ist – den Anspruch auf ein sogenanntes Notwegrecht, gestützt auf Artikel 694 ZGB. Er müsste aber Herrn Y für dieses Recht voll entschädigen. Trotz der ungünstigen Ausgangslage muss Herr X wohl das Gespräch mit seinem Nachbarn suchen und die Situation wenigstens für die Zukunft als Grunddienstbarkeit (inklusive Regelung Strassenunterhalt, Schneeräumung, usw.) über einen Grundbucheintrag verbindlich zu regeln versuchen. Dabei muss er sich bewusst sein, dass das Einräumen von Rechten auf Nachbargrundstücken normalerweise nicht kostenlos zu haben ist.

Beispiel 2: Besser gestellt ist der Grundeigentümer X, zu dessen Gunsten eine Bauhöhenbeschränkung zulasten des Nachbargrundstücks im Grundbuch eingetragen ist. Als der Nachbar Y ein diese Höhenbeschränkung verletzendes Baugesuch einreicht, kann Herr X über ein beschleunigtes Verfahren (Befehlsverfahren) ein sofortiges Bauverbot erwirken.

Der Wortlaut der Dienstbarkeit beziehungsweise des Dienstbarkeitsvertrages lässt sich als klares Recht schnell und ohne nennenswerte Kosten durchsetzen. Der lediglich zur Verhinderung der Rechtskraft eingereichte Rekurs gegen den baurechtlichen Entscheid (Baubewilligungsverfahren im Kanton Zürich) wird damit aus privatrechtlichen Gründen (Bauverbot) hinfällig, weil dem Nachbarn Y ein schützenswertes Interesse an dieser Baubewilligung fehlt.

Diese Beispiele zeigen, dass beim Kauf einer Liegenschaft genau zu prüfen ist, welche Inhalte die stichwortartig aufgeführten Grundbucheinträge haben. Ist der Bestand oder der Inhalt eines Rechts strittig, hat immer derjenige eine Tatsache (also eine entsprechende Vereinbarung) zu beweisen, der daraus Rechte ableiten will. Umgekehrt ist zu beachten, dass dauerhafte nachbarliche Rechte und Lasten auf Grundstücken im Grundbuch als Grunddienstbarkeiten einzutragen sind.