



**Pavillonarchitektur in der Schweiz 35/36:** Am neugestalteten Ufer des Zürichsees in Schmerikon errichteten Raeto Studer und Benjamin Theiler 2015 einen heiteren, skulptural zwischen Zelt und Pizzeria oszillierenden Restaurantpavillon mit grossem Panoramafenster, das einen weiten Blick über das Wasser bietet.

RUEDI WALTI

## Inhalt

### Aus der Politik

Initiativen und andere Vorstösse zu Raumplanung und Infrastruktur beschäftigten die Räte in der Frühlings-session. **3**

### Aus der Branche

<b>Verkauf Wohneigentum</b>	
Stadt und Kanton Zürich	<b>2</b>
Übrige Schweiz	<b>2</b>
Ausland	<b>4</b>
Kaufgesuche	<b>4</b>
<b>Anlageobjekte</b>	
Stadt und Kanton Zürich	<b>4</b>
Übrige Schweiz	<b>4</b>
Ausland	<b>4</b>
<b>Bauland</b>	
<b>Vermietung Wohnen</b>	
Stadt und Kanton Zürich	<b>4</b>
<b>Vermietung Büro und Gewerbe</b>	
Stadt und Kanton Zürich	<b>4</b>
Übrige Schweiz	<b>4</b>
<b>Anzeigenverkauf</b>	
Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70	
inserate@nzz.ch	

### Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch

### Impressum

NZZdomizil

**Chefredaktion:** Eric Gujer. **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm. **Redaktion und Verlag:** Neue Zürcher Zeitung AG, Postfach, 8021 Zürich, Telefon, 044 258 11 11.

## Haus und Recht

# Neue Überbauung und alte Dienstbarkeiten

Zahlreiche Grundstücke sind mit jahrzehntenbaubeschränkenden Dienstbarkeiten belastet, z. B. mit Bauverböten, Höhenbeschränkungen oder Einschränkungen bei der Nutzungsart. Häufig gingen solche Baubeschränkungen zum Zeitpunkt ihrer Errichtung nur geringfügig über die gesetzlichen Vorgaben hinaus und wurden deshalb nur als leichte Belastung empfunden.

### Gerichtliche Löschung ist schwierig

Die Dienstbarkeiten haben aber auch nach Jahrzehnten noch unverändert Bestand, während sich die gesetzlichen Vorgaben verändert haben und diese in den Bauzonen oft eine wesentlich intensivere Bodennutzung erlauben. Was früher als leichte Einschränkung empfunden wurde, kann heute die Überbaubarkeit eines Grundstücks gegenüber dem rechtlich zulässigen Mass erheblich einschränken. Grundsätzlich bestehen Dienstbarkeiten auf unbeschränkter Dauer. Häufig ist eine einvernehmliche Löschung der

Dienstbarkeit nicht möglich, weil der Berechtigte die Zustimmung verweigert. Eine Löschung gegen den Willen des Eigentümers des berechtigten Grundstücks ist indessen nur unter besonderen Voraussetzungen möglich. Eine gerichtliche Löschung der Dienstbarkeit kann verlangt werden, wenn das berechtigte Grundstück das ursprüngliche Interesse an der Dienstbarkeit verloren hat. Ist dieses Interesse zwar noch vorhanden, im Vergleich zur Belastung aber von geringer Bedeutung, erfolgt die Löschung gegen Entschädigung. Dabei ist nur das ursprüngliche Interesse massgeblich, zu dessen Zweck die Dienstbarkeit errichtet wurde. Ein allfälliges neues Interesse, die Dienstbarkeit zu einem anderen Zweck zu erhalten, ist hingegen unbeachtlich.

Nachträglich lässt sich oft nicht mehr ermitteln, zu welchem Zweck die damaligen Vertragsparteien die Dienstbarkeit effektiv errichtet haben. Dann ist von jenem ursprünglichen Zweck auszu-

gehen, welcher sich aufgrund der damaligen Verhältnisse aus den Bedürfnissen des berechtigten Grundstücks vernünftigerweise ergab. Bei baubeschränkenden Dienstbarkeiten besteht dieser ursprüngliche Zweck typischerweise darin, Aussicht, Umschwung und eine unverbaute Lage zu bewahren oder künftige Emissionen zu verhindern.

Bestehen diese Interessen unverändert, ist eine Löschung der Dienstbarkeit auch nach Jahrzehnten ausgeschlossen. Der Umstand, dass das öffentliche Baurecht inzwischen wesentlich umfangreichere Überbauungen zulassen würde, vermag keinen Lösungsanspruch zu begründen.

### Beschränkte Geltungsdauer möglich

Im Einzelfall können gute Gründe für die Errichtung von baubeschränkenden Dienstbarkeiten sprechen. Ihre Auswirkungen sind zum Zeitpunkt der Errichtung jedoch schwer absehbar. Es kann kaum beurteilt werden, für wie lange die

Dienstbarkeit Bestand haben wird oder in welchem Ausmass eine spätere Überbauung nach den dann zumal geltenden öffentlichrechtlichen Bauvorschriften zulässig wäre. Der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks muss sich im Klaren sein, dass baubeschränkende Dienstbarkeiten langfristig eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks bewirken können. Eine gewisse Zurückhaltung bei der Errichtung solcher Dienstbarkeiten ist deshalb ratsam.

Durch eine umsichtige Vertragsgestaltung kann das Risiko einer langfristigen Beeinträchtigung reduziert werden. Die spätere Löschung der Dienstbarkeit lässt sich erheblich vereinfachen, wenn der ursprüngliche Zweck klar aus dem Dienstbarkeitsvertrag ersichtlich wird. Ausserdem kann beispielsweise auch eine Beschränkung der Geltungsdauer der Dienstbarkeit vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden. Mit Ablauf der Befristung fällt die Dienstbarkeit dahin. Auch andere Bedingungen können

vereinbart werden, mit deren Eintritt die Dienstbarkeit dahinfällt. Von der Möglichkeit solcher Befristungen und Bedingungen wird in der Praxis noch kaum Gebrauch gemacht. Dies liegt zumindest teilweise am fehlenden Bewusstsein für die möglichen langfristigen Auswirkungen baubeschränkender Dienstbarkeiten.

### Vorsicht beim Grundstückskauf

Baubeschränkende Dienstbarkeiten bewirken stets eine Wertminderung des Grundstücks. Dies insbesondere, weil ihre langfristigen Auswirkungen kaum absehbar sind und beträchtlich sein können. Diese Wertminderungen werden beim Verkauf eines Grundstücks häufig nicht beachtet. Ein umsichtiger Käufer prüft vor dem Kauf, mit welchen Dienstbarkeiten das Grundstück belastet ist. Dadurch können Überraschungen vermieden werden.

Franz-Xaver Ulrich  
www.baurecht.ch

## IHRE IMMOBILIENWELT

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	10. Juni	23. Mai	«NZZ am Sonntag»
«Residence»	23. September	5. September	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

Bei «Residence» ist der Reservierungsschluss für Immobilienkunden 8 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter [www.nzzmediasolutions.ch](http://www.nzzmediasolutions.ch), [inserate@nzz.ch](mailto:inserate@nzz.ch) oder unter Telefon +41 44 258 16 98. Änderungen vorbehalten.



**NZZ** Media Solutions