

Regierungsratsbeschluss

vom 5. November 2012

Nr. 2012/2190
KR.Nr. A 073/2012 (FD)

**Auftrag Georg Nussbaumer (CVP, Hauenstein): Handhabung von Eintragungen von Dienstbarkeiten in Landkaufverträgen und Mutationen durch die Grundbuchämter (19.06.2012);
Stellungnahme des Regierungsrates**

1. Vorstosstext

Die zweifelhafte Praxis des Eintrages von gegenseitigem Näherbaurecht ist den Grundbuchämtern zu verbieten, da solche Eintragungen für Laien missverständlich sind. Sollte es aus juristischen Gründen nicht möglich sein, auf den Eintrag von gegenseitigem Näherbaurecht zu verzichten, sollen diese nur noch gemacht werden, wenn durch die zuständige Baukommission vorgängig eine Ausnahmeregelung gemäss § 29 KBV bestätigt wurde und dem Grundbuchamt als Beschluss vorliegt.

2. Begründung

Gemäss Kantonaler Gesetzgebung (Kantonale Bauverordnung KBV) gibt es im Kanton Solothurn im Gegensatz zum Grenzbaurecht kein gegenseitiges Näherbaurecht im verständlichen Sinn. Mit Ausnahme von § 29 KBV muss der Gebäudeabstand zwingend der Summe der Grenzabstände entsprechen. Nach Angaben des Grundbuchamtes Olten-Gösgen ist es aber offenbar langjährige Praxis, gegenseitige Näherbaurechte einzutragen. Leider ist es so, dass der „Normalbürger“ oft bei Käufen, bzw. bei Begehren von Nachbarn aus dem Begriff „gegenseitiges Näherbaurecht“ den falschen Schluss zieht, er könne in jedem Falle näher an die Grenze des Nachbarn bauen. Dies ist jedoch eindeutig nicht so, denn gemäss KBV § 26 Abs. 1 kann zwar der Grenzabstand auf beiden betroffenen Grundstücken ungleich verteilt werden, was aber nicht bedeutet, dass beide Parteien den Grenzbauabstand unterschreiten können, sondern nur diejenige, der das Recht als erster geltend macht. Wenn also eine Partei ein gegenseitiges Näherbaurecht ausübt und bei einem gesetzlichen Bauabstand von 2 m auf 1 m an die Grenze des Nachbarn baut, kann der Nachbar seinerseits seine Parzelle nur noch bis auf 3 m (2 m gemäss KBV plus 1 m des vom Nachbarn beanspruchten Näherbaurechtes) bebauen. Es sind mindestens in der Region Olten-Gösgen Fälle bekannt, in welchen sich ein Landbesitzer auf Drängen des Nachbarn auf ein gegenseitiges Näherbaurecht einliess, um anschliessend zu merken, dass er sein eigenes Bauvorhaben aufgrund fehlender Grenzabstände nicht mehr verwirklichen konnte, da der Nachbar das Recht bereits beansprucht hat.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

Der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages ist eine privatrechtliche Vereinbarung aufgrund des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, die der öffentlichen Beurkundung im Kanton Solothurn durch den Amtschreiber oder die Amtschreiberin bedarf. Der Auftrag dazu kommt von den jeweils betroffenen Grundeigentümern. Ausgelöst wird diese Errichtung meistens durch ein geplantes Bauvorhaben eines Eigentümers, der für sein Bauvorhaben den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten will. Die gegenseitige Begründung eines Näherbaurechtes

kommt nicht sehr oft vor. Zumeist sind die Vertragsparteien zur Errichtung einer Näherbaudienstbarkeit nur einverstanden, wenn die näher bauende Partei der anderen Partei ein Gegenrecht einräumt. Dies entspricht in vielen Fällen den Wünschen der Vertragsparteien. Der Grund dafür liegt oftmals auch bei den durch einen Dienstbarkeitsvertrag anfallenden Gebühren, die man sich "sparen" möchte. Der Notar oder die Notarin hat die Pflicht, die Parteien auf die Folgen dieser Dienstbarkeitsbegründungen hinzuweisen. Dazu wird neben den Erklärungen anlässlich der Beurkundung seit langem eine Bestimmung im Vertrag aufgenommen, worin die Parteien auf die Vorschriften des öffentlichen Rechtes, insbesondere diejenigen des Bau- und Planungsrechtes aufmerksam gemacht und baupolizeiliche Vorschriften vorbehalten werden. Die Parteien wissen somit bei der Beurkundung, dass der "Zweitbauende", obwohl er näherbauberechtigt ist, eine Gebäudeabstandsunterschreitung verursacht und dass diese einer separaten Bewilligung der zuständigen Baubehörde bedarf. Wenn die Vertragsparteien also nach der Beratung durch den Notar oder die Notarin im Wissen um die Konsequenzen am Dienstbarkeitsvertrag festhalten, ist an dessen Eintragung im Grundbuch nichts auszusetzen. Wir gehen vielmehr davon aus, dass ein generelles Verbot des Eintrages von gegenseitigen Näherbaurechten gar nicht zulässig wäre. Ein solches würde nicht nur den Willen und auch den Wunsch der Vertragsparteien unverhältnismässig einschränken, sondern auch einen unverhältnismässigen Eingriff in die Vertragsfreiheit darstellen. Gerade der in der Begründung zitierte § 29 KBV stellt klar, dass eine Gebäudeabstandsunterschreitung mit Einwilligung der Baubehörde durchaus möglich ist. Der Abschluss eines gegenseitigen Näherbaurechts sichert in diesem Fall die Bebauungsmöglichkeit für ein künftiges Vorhaben.

Der Vorstoss fordert weiter, dass – falls es aus juristischen Gründen nicht möglich sei, auf den Eintrag von gegenseitigem Näherbaurecht zu verzichten – diese nur noch gemacht werden sollen, wenn durch die zuständige Baukommission vorgängig eine Ausnahmeregelung gemäss § 29 KBV bestätigt wurde und dem Grundbuchamt als Beschluss vorliegt. Eine solche Vorgehensweise ist jedoch ausgeschlossen. Die Baubehörde kann eine Reduktion des Gebäudeabstandes zum voraus, d.h. ausserhalb eines Baugesuchsverfahrens gar nicht bewilligen, weil die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung nur angesichts eines konkreten Bauvorhabens geprüft werden können. Ausserhalb eines solchen Verfahrens ist ein Beschluss nicht möglich. Somit kann ein solcher auch nicht dem Grundbuchamt zugestellt werden.

4. Antrag des Regierungsrates

Nichterheblicherklärung.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Vorberatende Kommission

Finanzkommission

Verteiler

Finanzdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst
Amtschreiberei-Inspektorat
Amtschreiberei Solothurn
Kantonale Finanzkontrolle
Aktuarin Finanzkommission
Ratsleitung
Traktandenliste Kantonsrat