

Rathaus / Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
Telefon 032 627 20 79
Telefax 032 627 22 69
pd@sk.so.ch
www.parlament.so.ch

A 073/2012 (FD)

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

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.

Begründung (19.06.2012): schriftlich.

Gemäss Kantonalen 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.

Unterschriften: 1. Georg Nussbaumer, 2. Silvia Meister, 3. Markus Flury, Sandra Kolly, Irene Froelicher, Urs Allemann, Willy Hafner, Edgar Kupper, Roland Heim, Stephan Baschung, Fabio Jeger, Theophil Frey, Susanne Koch Hauser, Bernadette Rickenbacher, René Steiner, Susan von Sury-Thomas, Barbara Streit-Kofmel, Peter Brotschi, Annelies Peduzzi, Rolf Späti (20)