

NÄHERBAURECHT

(nachbarrechtliche Zustimmung)

Projektbezogenes Näherbaurecht

Generelles Näherbaurecht

Der/die unterzeichnende Grundeigentümer/in der Parzelle Nr.

Name / Vorname:

Adresse:

Erteilt dem/der Eigentümer/in des Nachbargrundstück Parzelle Nr.

Name / Vorname:

Adresse:

die Zustimmung zum Näherbau

zum Bauvorhaben (Objektart: Hauptgebäude / Bewohnte oder Unbewohnte Nebenbaute*)

.....
.....
im Abstand von Meter zur gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Der/die Zustimmungende nimmt zur Kenntnis, dass der Gebäudeabstand gegenüber von Gebäuden auf dem Nachbargrundstück nach Massgabe des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG; BSG 721.0) und allfälliger baupolizeilicher Vorschriften der Gemeinde (Baureglement [BR]) zu wahren ist.

Ort, Datum

Unterschrift

Hinweise:

Die Einräumung gegenseitiger Näherbaurechte ist in dieser Form nicht möglich. Für die Zustimmung zur Reduzierung des Grenzabstandes bedarf es einer vorbehaltlosen Erklärung des Nachbarn; das blosses unterzeichnen des Situationsplanes reicht nicht (BVR 2003 S. 254). Blankozustimmungen auf Gegenseitigkeit, womöglich noch unter Nichteinhaltung des zwingenden Charakter aufweisenden Gebäudeabstandes, können deshalb nicht akzeptiert werden (vgl. Kommentar zu BauG von Prof. Dr. A. Zaugg, S. 146, Ziff. 12). Das heisst, dass der in den Näherbau einwilligende Nachbar mit eigenen Bauten entsprechend weiter von der gemeinsamen Grenze wegrücken muss. Liegt die Zustimmung vor, bedarf es keiner Ausnahme (Art. 26 BauG) vom Grenzabstand (VGE 20057 vom 15.9.1997, E. 3b).

Der Brandschutztechnische Gebäudeabstand kann ohne entsprechende Schutzmassnahmen mit dieser Zustimmung nicht unterschritten werden (Schutzabstände Brandabschnitte / 15-03d Ziff. 2 ff. der Brandschutzrichtlinien).

Die Zustimmung bindet einen Rechtsnachfolger nur, wenn eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen oder die Baubewilligung für das Vorhaben bereits rechtskräftig erteilt ist (BVR 1984 S. 322 f.).

Diese Form der Zustimmungserteilung ist nicht anwendbar, wenn die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch vorsieht.

Empfehlung:

Abweichende Zustimmungen, wie z.B. Befristungen aus Gründen der Rechtssicherheit sind als Näherbaurecht im Grundbuch eintragen zu lassen.

Es empfiehlt sich die Baugesuchspläne (Projektbezogenes Näherbaurecht) oder zumindest den Situationsplan (Generelles Näherbaurecht) noch mit zu unterzeichnen.

* Gemäss Definition des Baureglements