



Vereinbarung über ein gegenseitiges Näherbaurecht (Regelung des Gebäudeabstands)

Mit Einführung des Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der dazugehörigen Verordnung (RBV) vom 8. Jan. 1998 hat der Gesetzgeber des Kantons Basel-Landschaft die Regelung über die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften wesentlich geändert. Bei der Gewährung von Näherbaurechten verlangt er nicht mehr zwingend die Einhaltung eines Gebäudeabstandes. Direkte Nachbarn können somit eine **„Vereinbarung über den Gebäudeabstand“** treffen.

Die Vereinbarung betrifft nur den gegenseitigen Gebäudeabstand. Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften sind dadurch nicht betroffen.

Die Vertragsfreiheit wird durch zonen- und baurechtliche Masse und Nutzungsmöglichkeiten beschränkt. Einschränkungen können damit unter anderem Vorschriften über Fassaden-, Gebäude- oder SockelgeschoSSHöhen, Fassadenbreiten, Nutzungsarten, gesetzliche Abstände zu Strassen, Gewässern, Schienenwegen, Wald, Friedhöfen und zum Baugebietsperimeter. Zudem können die Brandschutzvorschriften bei der Errichtung von Bauten mit reduzierten Abständen zu höheren, resp. teureren brandschutztechnischen Lösungen führen. Bei der Planung ist es deshalb sinnvoll, sich rechtzeitig um die gesetzlichen Rahmenbedingungen (RBG, RBV, sowie das Zonenreglement der entsprechenden Gemeinde) zu kümmern.

Die Vereinbarung kann aber auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu beträchtlichen privatrechtlichen Komplikationen führen. Während dem die Vertragsparteien in aller Regel den Gebäudeabstand noch klar definieren, kann es bei der Frage, wofür der reduzierte Abstand gewährt wurde, zu Differenzen kommen. Es ist nicht nur wichtig zu wissen, was und wie heute auf der einen Seite der Grenze gebaut wird, sondern auch womit auf der anderen Seite der Grenze in Zukunft zu rechnen ist. Wurde zum Beispiel bedacht, wie breit oder wie hoch ein Gebäude wird, wie hoch seine Fassaden werden, dass das Mansardendach mehr in Erscheinung tritt, als ein Satteldach, oder dass der Nachbar später ein nicht immissionsfreies Gewerbe betreiben möchte usw.? Über solche Aspekte lohnt es sich vor Vertragsschluss klar zu werden.

Die vorliegende Checkliste beinhaltet die wesentlichsten Aspekte einer Vereinbarung über den Gebäudeabstand. Dabei handelt es sich um:

- Die Gemeinde und die Parzellennummern der betroffenen Parzellen.
- Die Nutzungsart der Bauten.
- Das Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe und Fassadenbreite).
- Die Dachform.
- Die Grenz- und Gebäudeabstände, sowie
- Die Befensterung der betroffenen Fassaden.

Der Klarheit willen empfiehlt es sich, die Vereinbarung über den Gebäudeabstand mit den notwendigen Planunterlagen zu versehen:

- Dem Situationsplan mit Angabe der Position der Gebäude oder Fassadenfluchten
- Den Fassadenplänen mit Angabe der vereinbarten Masse und allfälliger Befensterungen.

Die Parteien können weitere Abmachungen treffen, soweit sie nicht zwingendem öffentlichem Recht widersprechen.

Definitionen und Erklärungen zu den Begriffen

Die Nutzungsart der Bauten

Die Nutzungsart regelt den Verwendungszweck einer Baute (Wohnen, Garage, Büro, Gewerbe usw.). Soll die Zweckänderung einer Baute im Rahmen des zonenrechtlich Zulässigen möglich sein, so muss die Nutzungsart privatrechtlich frei bleiben. Ist dagegen beabsichtigt, sich zukünftig vor Überraschungen zu sichern, so können die Parteien die zonenrechtlich zulässigen Nutzungen einschränken. Eine solche Einschränkung wird grundsätzlich jedoch nicht empfohlen, weil sie meist in keinem Verhältnis zur Berechtigung näher an eine Grenze zu bauen steht.

Das Gebäudeprofil

Beim Gebäudeprofil handelt es sich um die Grundmasse, welche ein Gebäude einnehmen kann. Die Definitionen für die vorliegende Wegleitung richtet sich nach dem RBG (Gebäudehöhe, Fassadenhöhe und Fassadenlänge). Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Parteien sich privatrechtlich zwar ein Näher- oder Grenzbaurecht in beliebiger Höhe vereinbaren können. Die Zonenrechtlichen Maximalmasse dürfen trotzdem nicht überschritten werden.

Gebäudehöhe

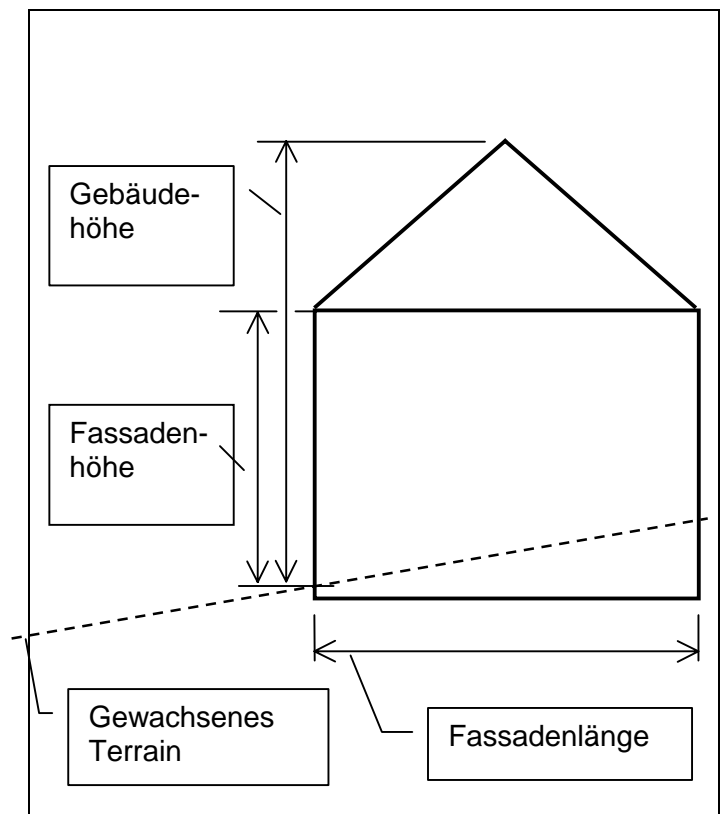
Die massgebende Gebäudehöhe bemisst sich ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren (Rohmass) beim Dachfirst.

Fassadenhöhe

Die massgebende Fassadenhöhe bemisst sich ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren (Rohmass) bei der Dachtraufe.

Fassadenlänge

Bei der Fassadenlänge handelt es sich um die Länge der zur Nachbargrenze hin orientierten Fassade.



Die Dachform

Dachformen können für die Nachbarschaft mehr oder weniger in Erscheinung treten. Es empfiehlt sich die Dachform frei, resp. nach dem zonenrechtlich zulässigen Mass zu vereinbaren.

Der Grenzabstand

Der Grenzabstand bestimmt den Abstand eines Gebäudes zur Grenze eines Nachbargrundstückes. Der Abstand richtet sich gemäss § 52 RBV nach der Fassadenhöhe und der Fassadenlänge. Das bedeutet, dass der Abstand je nach Grösse des Gebäudes variiert.

Der Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ermittelt sich aus der Summe der Grenzabstände zweier Gebäude (§ 91 RBG)

Die Befensterung der betroffenen Fassaden

Gerade bei reduzierten Abständen ist es wichtig, dass sich die Parteien bei Vertragsschluss einig sind, wie eine Befensterung der gegenseitigen Fassaden aussehen soll. Die gegenseitigen Einsichts- und Belichtungsmöglichkeiten führen bei späteren Bauprojekten oft zu Streit. Deshalb sollten Vereinbarungen über Fenster an den Fassaden in den Fassadenplänen dargestellt werden.

Lage der Gebäude und Fassaden

Da die Vertragsparteien in der Erteilung eines Rechtes grundsätzlich frei sind, empfiehlt es sich die Lage der Gebäude oder Fassaden inklusive Masse auf einem Situationsplan verbindlich darzustellen.

Das ordentliche Näherbaurecht

Mit der Gewährung des ordentlichen Näherbaurechtes wird der Bauherrschaft das **Recht** erteilt um ein von den Parteien zu bestimmendes Mass näher an die Grenze zu bauen, als dies gesetzlich vorgesehen wäre. Da der Gebäudeabstand beim ordentlichen Näherbaurecht einzuhalten ist, hat dies für die Nachbarschaft eine **Last** zur Folge. Sie muss später bei der Errichtung eines eigenen Bauprojektes weiter von der Grenze wegrücken.

Die Vereinbarung über den Gebäudeabstand

Die Nachbarn können nach dem Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 jeden beliebigen Grenz- und Gebäudeabstand frei wählen.

**Beleg für das Grundbuchamt:
Projektgemeinde:**

Parzelle Nr.:	Parzelle Nr.:
Nutzungsart: <input type="checkbox"/> Nach Zonenreglement oder <input type="checkbox"/> Konkret	Nutzungsart: <input type="checkbox"/> Nach Zonenreglement oder <input type="checkbox"/> Konkret
Gebäudeprofil: <input type="checkbox"/> Maximal gemäss Zonenreglement oder <input type="checkbox"/> Definiert: max. Fassadenhöhe: m max. Gebäudehöhe: m max. Fassadenlänge: m	Gebäudeprofil: <input type="checkbox"/> Maximal gemäss Zonenreglement <input type="checkbox"/> Definiert: max. Fassadenhöhe: m max. Gebäudehöhe: m max. Fassadenlänge: m
Dachform: <input type="checkbox"/> Nach Zonenreglement oder <input type="checkbox"/> Konkret	Dachform: <input type="checkbox"/> Nach Zonenreglement oder <input type="checkbox"/> Konkret
Abstände: Grenzabstand m Gebäudeabstand m	Abstände: Grenzabstand m Gebäudeabstand m
Position der Bauten oder Fassaden gemäss Situationsplan.	
Befensterung der vom/von den Recht/en betroffenen Fassade: <input type="checkbox"/> Keine Fenster <input type="checkbox"/> Frei <input type="checkbox"/> Gemäss beiliegendem Fassadenplan	Befensterung der vom/von den Recht/en betroffenen Fassade: <input type="checkbox"/> Keine Fenster <input type="checkbox"/> Frei <input type="checkbox"/> Gemäss beiliegendem Fassadenplan