



Franz-Xaver Ulrich, M.A.
HSG in Law, Rechtsanwalt
bei Spiess+Partner Büro
für Baurecht, Zürich.
www.baurecht.ch

Wenn alte Dienstbarkeiten die Überbauung behindern: Vor Einführung des öffentlichen Bau- und Planungsrechts wurde die Wohnqualität häufig durch baubeschränkende Dienstbarkeiten gesichert. Diese haben teils heute noch Bestand und können eine neue Überbauung der belasteten Grundstücke behindern.

Baubeschränkende Dienstbarkeiten sind beispielsweise Bauverbote oder Höhenbeschränkungen. Ihre Löschung durch das Gericht setzt voraus, dass der Berechtigte das Interesse an der Dienstbarkeit, zu dessen Zweck sie errichtet wurde, verloren hat. Ist dieses Interesse noch vorhanden, im Vergleich zur Belastung aber von geringer Bedeutung, erfolgt die Löschung gegen Entschädigung. Der Zweck einer Dienstbarkeit ist meist weder im Grundbucheintrag noch im Dienstbarkeitsvertrag explizit vermerkt und muss durch Auslegung ermittelt werden. Häufig stehen sich nicht mehr dieselben Parteien gegenüber wie bei der Errichtung der Dienstbarkeit. Diesfalls können nur Umstände in die Auslegung einbezogen werden, welche anhand des Grundbucheintrags (inkl. Grundbuchbelegen) objektiv erkennbar sind. Der Nachweis des ursprünglichen Interesses ist für den Belasteten oft schwierig. Dass das Bauen heute durch das öffentliche Baurecht umfassend reguliert ist, lässt das ursprüngliche Interesse nicht ohne Weiteres entfallen. Oft besteht das Interesse auch nach Jahrzehnten noch unverändert. Eine gerichtliche Löschung ist oft unmöglich. Die Überbauung ist dann nur unter Einhaltung der Dienstbarkeiten zulässig. Neue baubeschränkende Dienstbarkeiten sollten daher nur mit grösster Zurückhaltung errichtet werden. Vor dem Kauf eines Grundstücks empfiehlt sich zudem, die bestehenden Dienstbarkeiten sorgfältig zu prüfen. ■

Haben Sie eine Frage an unseren
Rechtsexperten? Mailen Sie diese an
redaktion@intelligentbauen.ch

Die höchsten Gebäude der Welt

Wir beschliessen das Rekordjahr mit dem Klassiker: dem Rennen um das höchste Gebäude der Welt. Bald nämlich soll es dem Burj Khalifa in Dubai als Spitzenreiter an den Kragen gehen.

Text: Beat Matter

Der Burj Khalifa wurde zwar erst Anfang 2010 eingeweiht, dennoch fühlt sich der Super-Wolkenkratzer mittlerweile irgendwie alt an. Zwischen 2004 und 2009 in Dubai nach den Plänen von Skidmore, Owings and Merrill erstellt, ist das Gebäude bereits seit April 2008 das höchste der Welt. Seit Erreichen der Schlusshöhe von 828 Meter (829,8 Meter mit Spitze) im Januar 2009 ist nichts mehr gebaut worden, das dem Burj auch nur annähernd den Höhenrekord hätte streitig machen können.

Zwar gab es immer wieder Anläufe. Bereits kurz nach Baustart des Burj Khalifa war es beispielsweise das Projekt «Al Burj», basierend auf einem amerikanischen Entwurf, das mit surreal anmutenden 1600 Meter Höhe den im Bau befindlichen Burj Khalifa um das Doppelte überragen sollte. Es wurde nichts daraus. Zwar flackerte das redimensionierte Projekt unter dem Namen «Nakheel Tower» ein paar Jahre später nochmals auf. Als eines, das nach wie vor die 1000-Meter-Grenze knapp durchbrechen wollte. Doch auch dieses Projekt wurde nicht zu Ende geführt. Als Grund dafür wurde die Finanzkrise angegeben, die ab dem Jahr 2008 auch den Immobilienmarkt der Wüstenmetropole Dubai erschütterte. Just bei deren Ausbruch wurde der Burj Khalifa fertiggestellt. Deshalb trägt er seit bald acht Jahren das Etikett des höchsten Gebäudes der Welt.

Neuer Anlauf in Saudi-Arabien

Mittlerweile läuft die nächste Angriffswelle. Seit dem 1. April 2013 wird in Dschidda (Saudi-Arabien) am Roten Meer am Kingdom Tower gebaut. Er soll Ende 2018 fertiggestellt sein und dann eine Höhe von ungefähr 1007 Meter erreichen. Gelingt dies, so überragt er dann den Burj Khalifa um fast 180 Meter. Hinter dem Projekt steht mit der «Kingdom Holding Company» ein Unternehmen der saudischen Königsfamilie. Dieses will in

Dschidda mit Kingdom City ein ganzes Ensemble aus mehreren über 500 Meter hohen Türmen erstellen. Allein in das Herzstück, den Kingdom Tower, sollen 1,2 Milliarden Dollar investiert werden.

Wie schon andere Burj-Khalifa-Herausforderer, war auch der Kingdom Tower zunächst noch höher gedacht worden. Auch am Roten Meer standen unter dem damaligen Projektnamen «Mile High Tower» zunächst 1600 Meter auf den Ideenskizzen. Trotz Redimensionierung ist der Kingdom Tower der designierte neue Höhen-Rekordhalter.

Basra mischt sich ein

Dass sich der Kingdom Tower nicht allzu lange auf seinem Thron ausruhen kann, dafür wird womöglich am Persischen Golf in der südost irakischen Stadt Basra gesorgt. Wie im November berichtet wurde, laufen dort nämlich die mehr oder weniger konkreten Arbeiten an «The Bride». Wie beispielsweise der «Guardian» berichtete, wurde das britisch-irakische Büro AMBS damit beauftragt, ein komplett neues Zentrum für die Hafenstadt zu konzipieren. «The Bride» soll Höhepunkt der Neuentwicklung werden – mit einer avisierten Höhe von 1152 Meter.

Die Planer betonen gegenüber den Medien zwar, ihr Hauptziel liege nicht in der Höhe, sondern in der Herausforderung, eine Stadt in der Senkrechten zu kreieren. Man mag es ihnen glauben. Dass den Planern und Auftraggebern der Rekord nicht unwichtig ist, zeigt sich allerdings in einem Detail: Soweit bekannt, soll der eigentliche Gebäudekörper von «The Bride» in Basra in einer Höhe von 964 Meter abgeschlossen werden. Das würde heute reichen, um den Burj Khalifa vom Thron zu schubbsen. Es reicht aber in ein paar Jahren nicht mehr, um den Kingdom Tower in Dschidda zu verdrängen. Deshalb soll «The Bride» zusätzlich eine 188 Meter lange Antenne aufgesetzt werden. ■