



Kanton Zug

**Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt
Verordnung (V PBG)**



Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

| | | |
|--------|----------------------------------|--|
| | Inhalt | |
| 3.3.25 | § 29 Näherbau- und Grenzbaurecht | |

3.3.25 § 29 Näherbau- und Grenzbaurecht

¹ Die Grenzabstände dürfen – mit Ausnahme gegenüber der Nichtbauzone – unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbau- oder Grenzbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

² In Zonen mit einer maximalen Gebäudelänge dürfen Grenzabstände:

- a) mit Unterschreitung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts der beiden direkt betroffenen Nachbarschaften reduziert werden, sofern die Reduktion des jeweiligen Grenzabstands zur einen Grundstücksgrenze auf der gegenüber liegenden Grundstücksgrenze im gleichen Umfang kompensiert wird;
- b) durch Vereinbarung eines gegenseitigen Grenzbaurechts durch die betroffene Nachbarschaft aufgehoben werden.

Materialien

Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Die Grenzabstände dürfen – mit Ausnahme gegenüber der Nichtbauzone – durch Vereinbarung eines Näherbau- oder Grenzbaurechts durch die betroffene Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass dies nur unter Wahrung des Gebäudeabstands geschehen kann, andernfalls würden die Vorschriften zum Gebäudeabstand zu dispositivem Recht. Nachbarn könnten einvernehmlich den Gebäudeabstand zulasten der dahinter liegenden Nachbarschaften verringern. Mit dem Näherbau kann also lediglich der Grenzabstand unterschiedlich verteilt werden, mehr nicht.

In Zonen, in denen eine maximale Gebäudelänge gilt, dürfen Grenzabstände sogar mit Unterschreitung des Gebäudeabstands mittels Vereinbarung eines Näherbaurechts durch die betroffene Nachbarschaft reduziert werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Reduktion des jeweiligen Grenzabstands zwischen den beiden Gebäuden zur einen Grundstücksgrenze auf der gegenüber liegenden Grundstücksgrenze im gleichen Umfang kompensiert wird. Dafür wird ermöglicht, dass die dahinter liegenden Grundeigentümerschaften per Saldo denselben Durchblick erhalten, wie wenn der Gebäude- sowie die jeweiligen Grenzabstände eingehalten würden. Würde man auf diese Bestimmung verzichten, könnten zwei sich wohl gesinnte Nachbarschaften ihre Gebäude bis 1 Meter an die Grenze stellen und jeweils gleichzeitig Gebäude mit der maximal zulässigen Gebäudelänge auf ihren Grundstücken erstellen. Die dahinter liegenden Grundeigentümerschaften würden dadurch eine Gebäudefront mit einem Durchblick von 2 Metern vorgesetzt bekommen, die zweimal die maximale Gebäudelänge umfassen würde.

Durch Vereinbarung eines gegenseitigen Grenzbaurechts können Nachbarschaften die Grenzabstände und damit auch den Gebäudeabstand aufheben. Durch den Zusammenbau der auf beiden Grundstücken liegenden Gebäudeteile wird der Bau jedoch baurechtlich betrachtet zu einem Gebäude. Dies hat zur Folge, dass sich dieses Gebäude an der maximal zulässigen Gebäudelänge orientieren muss. Den dahinter liegenden Grundeigentümerschaften ist damit klar, womit sie im für sie schlimmsten Fall rechnen müssen.

Stichwortverzeichnis

Grenzabstand, 4

Nauml;herbau- oder Grenzbaurecht, 4