

Studer Anwälte und Notare AG

Grundbucheinträge: Dienstbarkeiten



MLaw Christian Suter, Notar
Geschäftsleitung Studer Anwälte und
Notare AG

I. Einleitung

Wer Grundeigentum hat, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit schon auf den Begriff der Dienstbarkeit gestossen. Die Dienstbarkeiten, auch unter dem Synonym Servitute bekannt, bilden eine eigene Rubrik (Abteilung) von Grundbucheinträgen und werden auch in einem Grundbuchauszug angegeben. Sie umfassen Einträge wie Fuss- und Fahrwegrechte, Näherbaurechte oder Baubeschränkungen, Wohn- und Nutzniessungsrechte, Durchleitungs- oder Kiesabbaurechte. Doch was genau regeln Dienstbarkeiten, wie entstehen sie und welche Punkte im Zusammenhang mit ihnen führen häufig zu Unklarheiten bis hin zu rechtlichen Streitigkeiten? Diesen Fragen möchte dieser Beitrag nachgehen.

II. Was sind Dienstbarkeiten?

Als Dienstbarkeiten werden – laienfreundlich ausgedrückt – zulässige Eingriffe in das Grundeigentum bezeichnet, welche ein Grundeigentümer bezüglich seines Grundstücks dulden muss oder zu unter-

lassen hat. Sie basieren auf einer privatrechtlichen Vereinbarung. Bei einer Fuss- und Fahrwegrechtsdienstbarkeit besteht bspw. eine Duldungspflicht in der Weise, dass der Eigentümer eines anderen Grundstücks – häufig eines Nachbargrundstücks – über eine Parzelle gehen und fahren darf. Anderes Beispiel: Um die schöne Aussicht von einer Liegenschaft mit Hanglage sicherzustellen, können die Eigentümer der tiefer gelegenen Grundstücke zur Unterlassung verpflichtet werden, keine mehrgeschossigen Gebäude zu erstellen (Baubeschränkungsdienstbarkeit). Demgegenüber ist es grundsätzlich nicht möglich, einen Grundeigentümer mit einer Dienstbarkeit zu einem aktiven Verhalten (Tun) zu verpflichten, z.B. zum Erstellen einer Grenzmauer oder einer Hecke (dazu wäre die Eintragung einer sogenannten Grundlast im Grundbuch notwendig).

Dienstbarkeiten können entweder zugunsten eines anderen Grundstücks (sogenannte Grunddienstbarkeiten) oder zugunsten einer bestimmten Person (sogenannte Personaldienstbarkeiten) vereinbart werden, wobei bei Letzteren sowohl Privatpersonen (natürliche Personen) als auch Firmen (juristische Personen) als Berechtigte in Frage kommen.

Um ein Dienstbarkeitsrecht tatsächlich ausüben zu können, muss auch das zwingende öffentliche Recht eingehalten werden. Entsprechende Bestimmungen, namentlich Bauvorschriften wie Gebäudeabstände, Ausnützungs- und Brandschutzvorgaben, oder auch gesetzliche Gewässerabstände gehen den Regelungen eines Dienstbarkeitsvertrages vor.

III. Wozu braucht es Dienstbarkeiten?

Es gibt Situationen, in denen einem anderen Eigentümer oder einer Person nicht das ganze Eigentum übertragen werden soll oder kann, sondern lediglich einzelne Befugnisse. Beispiele:

- Der Eigentümer einer Parzelle ohne direkten Strassenanschluss wird seinem Nachbarn, dessen Grundstück zwischen seiner Parzelle und der Strasse liegt,

häufig nicht das Land für die notwendige Zufahrt abkaufen können; hingegen können sich diese Parteien oft auf ein Fuss- und Fahrwegrecht einigen.

- Ein Eigentümer plant einen Anbau an das bestehende Einfamilienhaus, welcher den vorgeschriebenen Grenzabstand zur Nachbarparzelle unterschreitet. Statt dem Nachbarn das zur Einhaltung des Abstandes erforderliche Land abzukaufen (wozu der Nachbar im Regelfall nicht einwilligen wird), kann dem Eigentümer stattdessen ein Näherbaurecht eingeräumt werden. In aller Regel wird bereits die Baupolizeibehörde (Bauverwaltung) im Bau-bewilligungsverfahren den Bauenden auf diese Möglichkeit bzw. diese Voraussetzung hinweisen.
- Die Eltern mögen zwar das Eigentum an ihrer Liegenschaft auf die Kinder übertragen, aber nichtsdestotrotz auf Weiteres dort wohnen wollen (und zwar auch dann, wenn die Kinder die Liegenschaft weiterverkaufen sollten). Dazu bieten sich die Wohnrechts- als auch die Nutzniessungsdienstbarkeit an.

Die Beispiele zeigen, dass mit einer Dienstbarkeit der Gesetzgeber eine Möglichkeit vorsieht, abgegrenzte, klar umschriebene Einzelbefugnisse im Zusammenhang mit Grundstücken einzuräumen. In dieser Funktion bilden sie ein nützliches rechtliches Mittel für einen Ausgleich zwischen einem Mangel auf der einen und einem Überfluss auf der anderen Seite. Dementsprechend sind Dienstbarkeiten in der Grundbuchpraxis sehr weit verbreitet.

IV. Wie entstehen Dienstbarkeiten?

Im Normalfall ist ein öffentlich zu beurkundender Dienstbarkeitsvertrag erforderlich, d.h. eine Notarin oder ein Notar (Urkundsperson) setzt eine entsprechende Urkunde auf. In vielen Fällen bildet ein vom Geometer beglaubigter Situationsplan eine Beilage zum Vertrag. In diesem Plan wird der genaue Ort, an dem die Dienstbarkeit aus-

geübt wird, eingezeichnet. Jeder berechnete und belastete Grundeigentümer (bei Erbengemeinschaften jeder Erbe), welcher von dieser Dienstbarkeit unmittelbar betroffen ist, muss den Dienstbarkeitsvertrag unterzeichnen. Anschliessend wird dieser Vertrag dem Grundbuchamt eingereicht, und dieses trägt die Dienstbarkeit mit einem entsprechenden Stichwort (z.B. Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Liegenschaft Möhlin Nr. 100, zulasten Liegenschaft Möhlin Nr. 101) ins Grundbuch ein. Der Grundbucheintrag erfüllt eine wichtige Funktion: Er stellt sicher, dass die Rechte und Pflichten, die unmittelbar mit der Dienstbarkeit in Zusammenhang stehen, ohne weiteres Zutun auch auf jeden späteren Grundstückeigentümer übergehen. Treffen Parteien schriftliche oder rein mündliche Abmachungen, ohne einen Dienstbarkeitseintrag im Grundbuch vorzunehmen, oder werden in einem Dienstbarkeitsvertrag Vereinbarungen getroffen, die nur zwischen den Vertragsparteien gelten sollen (sogenannte Bestimmungen mit rein obligatorischer Wirkung), ist nicht gewährleistet, dass sie auch gegenüber künftigen Eigentümern verbindlich sind.

V. Vorrichtungen im Zusammenhang mit einer Dienstbarkeit und Unterhaltspflicht

Um ein Dienstbarkeitsrecht ausüben zu können, ist in den meisten Fällen eine ent-

sprechende Baute oder Anlage notwendig, auch Vorrichtung genannt. Ein Fahrwegrecht wird in aller Regel auf einer Strasse oder einem Weg ausgeübt; bei einem Kiesabbau werden entsprechende Abbaukräne aufgestellt; um eine Wasserleitung durch ein anderes Grundstück durchzuleiten, wird eine entsprechende Leitung erstellt. Doch wer ist für den Unterhalt und für Reparaturen dieser Vorrichtungen zuständig? Der Gesetzgeber stellt in Art. 741 Absatz 1 ZGB den Grundsatz auf, dass die Lasten des Unterhalts an solchen Vorrichtungen durch den Berechtigten getragen werden. Im Absatz 2 von Art. 741 wird dieser Grundsatz jedoch relativiert, indem sich auch der belastete Eigentümer am Unterhalt beteiligen muss, wenn ihm die Vorrichtung ebenfalls dient. Diese bewusst offen gehaltene Formulierung eröffnet Auslegungsspielraum. Es empfiehlt sich aus diesem Grund, im Dienstbarkeitsvertrag nach Möglichkeit eine klare Regelung mit entsprechenden Kostenanteilen (z.B. je hälftige Kostentragung) festzulegen. Wenn diese Kostenregelung im Dienstbarkeitsvertrag festgelegt wird und dieser Vertrag dem Grundbuchamt eingereicht wird, ist er auch für künftige Grundeigentümer verbindlich. Als Grundstückserwerber ist es deshalb wichtig, auch die Schriftstücke, welche einem Dienstbarkeitseintrag zugrunde liegen, auf solche Regelungen zu überprüfen.

VI. Exkurs: Bereinigungspflicht bei Grenzänderungen (Parzellierungen und Vereinigungen)

Wenn ein Grundstück einen Flächenzuwachs oder -abgang (Parzellierung und/oder Vereinigung) erfährt, trifft den Grundeigentümer von Gesetzes wegen die Pflicht, die bestehenden Einträge im Grundbuch zu bereinigen, somit auch die bestehenden Dienstbarkeitseinträge. Der Grundeigentümer, bzw. der von ihm beauftragte Notar, muss aufzeigen, was mit den einzelnen Einträgen passiert. Unter Umständen ist es erforderlich, dass Drittpersonen (z.B. Nachbarn), die von den bestehenden Dienstbarkeiten betroffen sind, dieser Bereinigung ausdrücklich zustimmen müssen. Es lohnt sich aus diesem Grund, bei geplanten Grenzänderungen mit Hilfe des Notars frühzeitig abklären, ob Zustimmungserklärungen weiterer Parteien erforderlich sind.

Das Büro Studer Anwälte und Notare AG steht Ihnen für Fragen und persönliche Auskünfte gerne zur Verfügung.

Studer Anwälte und Notare AG

Bahnhofstrasse 77

4313 Möhlin

Tel.: 061 855 70 70

Fax: 061 855 70 80

E-Mail: office@studer-law.com

Internet: www.studer-law.com