

Dienstbarkeiten

Special Dossier



Autorenteam



Rechtsanwältin lic. iur. Silvia Eggenschwiler ist als Partnerin bei Kull Ruzek Eggenschwiler Rechtsanwälte in Zürich tätig. Sie hat an der Universität Zürich studiert und hat sich zur Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht weitergebildet. Sie ist nebenamtlich als Präsidentin der Schätzungskommission Kreis IV des Kantons Zürich sowie als Dozentin für Baurecht an der Fachschule TEKO tätig. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte liegen neben dem Dienstbarkeitsrecht im öffentlichen Bau- und Enteignungsrecht sowie im Werkvertrags-, Architektur- und Nachbarrecht.



BLaw Michael Stutz ist als Mitarbeiter bei Kull Ruzek Eggenschwiler Rechtsanwälte in Zürich tätig. Er studiert an der Universität Zürich und hat ein Praktikum bei der Staatsanwaltschaft im Kanton Zürich absolviert. Seine Interessengebiete liegen neben dem Dienstbarkeits- als auch im Strafrecht.



BLaw Ana Delic ist als Mitarbeiterin bei Kull Ruzek Eggenschwiler Rechtsanwälte in Zürich tätig. Sie studiert an der Universität Zürich. Ihre Interessengebiete liegen neben dem Dienstbarkeitsrecht im Familien- und Erbrecht.

Impressum

Dienstbarkeiten

Special Dossier

Autorenteam Silvia Eggenschwiler, Michael Stutz & Ana Delic

Projektleitung Ina Görke **Layout/Satz** Sarah Rutschmann **Korrektorat** Margit Bachfischer M.A., Bobingen

WEKA Business Media AG, Hermetschloosstrasse 77, 8048 Zürich, Tel. 044 434 88 34
info@weka.ch, www.weka.ch, www.weka-library.ch

Zürich • Kissing • Paris • Wien

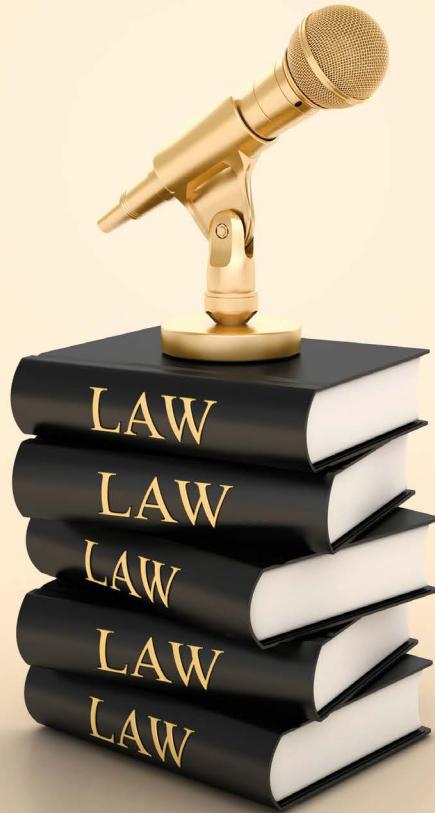
SD8127-2027-202503

© WEKA Business Media AG, Zürich

Alle Rechte, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, sind vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet oder verbreitet werden. Wenn möglich verwenden wir immer geschlechtsneutrale Bezeichnungen. Aus Platzgründen oder aufgrund einer besseren Lesbarkeit verwenden wir bei Texten nur eine Schreibweise.

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
2. Definition	5
3. Errichtung	6
4. Abgrenzungen	7
4.1 Abgrenzung allgemeiner Natur	7
4.2 Abgrenzung zum Grundpfand	7
4.3 Abgrenzung zur Grundlast	8
4.4 Abgrenzung zu Anmerkungen	8
4.5 Abgrenzung zu Vormerkungen	8
5. Arten	9
5.1 Grunddienstbarkeiten	9
5.2 Personaldienstbarkeiten	19
6. Auslegung	27
6.1 Kaskadenordnung gemäss Art. 738 ZGB	27
6.2 Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	30
6.3 Natürliche Publizität	31
6.4 Dienstbarkeitsplan	32
7. Ausübung der Grunddienstbarkeit	33
7.1 Gebot der schonenden Ausübung	33
7.2 Spezialfall Mehrbelastung	34
8. Änderung oder Löschung der Grunddienstbarkeit	35
8.1 Untergang	35
8.2 Vereinigung der Grundstücke	35
8.3 Verlegung der Belastung durch das Gericht	35
8.4 Teilung eines Grundstücks	36
8.5 Interessenverlust des Dienstbarkeitsberechtigten	36



1

Einführung

Was ist eigentlich eine Dienstbarkeit? Wie kommt sie zustande? Wie wird sie von ähnlichen Rechtsinstrumenten abgegrenzt?

Wie werden Dienstbarkeiten unterteilt, welche Arten sind üblich und möglich oder eben nicht möglich? Wie werden Sie bei unklaren resp. unvollständigen Regelungen ausgelegt? Können Dienstbarkeiten wieder aufgehoben resp. gelöscht werden?

Das vorliegende Dossier soll Aufschluss über diese Fragen geben sowie der Leserin/dem Leser die Dienstbarkeitsmaterie anhand von Praxisbeispielen näherbringen.

2

Definition

Dienstbarkeiten (oder auch «Servituten» genannt) gehören zu den sogenannten **beschränkten dinglichen Rechten**, welche die Beherrschung einer Sache zu einem beschränkten Teil zugunsten eines bestimmten Berechtigten erlauben. «Dinglich» bedeutet, dass sich diese Rechte auf Sachen, d. h. auf körperliche Gegenstände, insbesondere auf Grundstücke beziehen.

Im Gegensatz zu den beschränkten dinglichen Rechten gehört das Eigentum zu den dinglichen Vollrechten, mithin zu den umfassenden (unbeschränkten) Herrschaftsrechten an einer Sache. Die Dienstbarkeiten geben dem Berechtigten die Befugnis, eine Sache zu einem bestimmten Mass zu gebrauchen und zu nutzen. Umgekehrt muss sich der belastete Eigentümer bestimmte Eingriffe in seine Sache gefallen lassen bzw. muss diese Gebrauchs- und Nutzungsrechte dulden (positive Dienstbarkeit) oder darf sein Eigentum in gewisse Richtungen nicht ausüben bzw. hat sein Eigentumsrecht in gewisser Hinsicht zu unterlassen (negative Dienstbarkeit).

Bei einer Dienstbarkeit verhält sich somit der belastete Eigentümer passiv. Inhalt einer Dienstbarkeit ist also zwingend ein **Dulden oder ein Unterlassen einer Handlung**. Eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen kann mit der Dienstbarkeit nur nebensächlich verbunden werden.

Beispiel

Es ist zulässig, dem Dienstbarkeitsberechtigten eine nebensächliche Unterhaltspflicht des Fuss- und Fahrwegs aufzuerlegen, wenn ihm hierfür ein Benützungsrecht eingeräumt worden ist.

Das Dienstbarkeitsrecht ist Teil des Sachenrechts, welches in Art. 730 bis 781a des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (nachfolgend «**ZGB**» genannt) geregelt ist.

3

Errichtung

Seit dem 1. Januar 2012 muss jeder Dienstbarkeitsvertrag **öffentlich beurkundet**, d.h. vor einem Notar unterzeichnet werden (Art. 732 Abs. 1 ZGB). Gestützt darauf wird die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Erst mit dieser Grundbucheintragung entfaltet die Dienstbarkeit ihre Wirkung gegenüber jedermann (Art. 731 Abs. 1 und 973 Abs. 1 ZGB), so insbesondere auch gegenüber einem Käufer eines mit dieser Dienstbarkeit belasteten Grundstücks.

Einzig bei der Errichtung einer Dienstbarkeit mittels eines eigenhändigen Testaments oder eines Erbteilungsvertrags sowie bei den gesetzlichen Dienstbarkeiten, den sog. Legalservituten (Notleitung-, Notweg- und Notbrunnenrecht), genügt die Schriftlichkeit des Rechtsgrundausweises für die Eintragung im Grundbuch. Des Weiteren entstehen Dienstbarkeiten an äußerlich wahrnehmbaren Leitungen bereits mit der Erstellung der Leitung (Art. 676 Abs. 3 ZGB). Ein notwendiges Durchleitungsrecht kann zudem auch ohne Grundbucheintrag einem Erwerber entgegengehalten werden (Art. 691 ZGB).

Die Eintragung ins Grundbuch bewirkt, dass die Dienstbarkeiten so lange bestehen bleiben, bis sie darin gelöscht werden. So ist es nicht selten, dass im Grundbuch Dienstbarkeiten eingetragen sind, welche ihre Bedeutung bereits seit langer Zeit verloren haben.

Praxistipp

Wenn Sie daran sind, neue Dienstbarkeiten oder andere neue Rechte in das Grundbuch einzutragen oder bestehende Rechte anzupassen, prüfen Sie bei dieser Gelegenheit, ob Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, welche nicht mehr benötigt werden. Mit dem Einverständnis aller involvierten Parteien können diese im Grundbuch gelöscht werden.