

Merkblatt: Inhalt Dienstbarkeitsvertrag

Das Merkblatt dient der korrekten und vollständigen Erstellung von Dienstbarkeiten. Der Dienstbarkeitsvertrag wird in erster Linie nach dessen Wortlaut ausgelegt. Das bedeutet, dass der Formulierung der Dienstbarkeit und der Einräumung der damit verbundenen Rechte und Pflichten grösste Aufmerksamkeit gewidmet werden sollte.

- **Präambel** (Grundlagen, die zum Vertrag führen, Verweis auf rechtliche Grundlage und Berechtigung)
- **Vertragsparteien** (Grundeigentümer und Belasteter, Berechtigter)
- **Beschreibung der Dienstbarkeit**
 - a) Beschreibung des belasteten Grundstückes
 - b) Möglichst genaue Umschreibung von: Zweck, Art und Nutzung der Dienstbarkeit (z.B. unterirdische Leitung für ... zum Zweck ... in den Dimensionen x, y, z, ...)
 - c) Lage und Ausdehnung der Dienstbarkeit (inkl. Situationsplan, Querschnittplan)
 - d) Umfang der Dienstbarkeitseinräumung (Eigentum, Erstellung, Unterhaltspflicht und -recht)
 - e) Ersatzvorname durch den Grundeigentümer und Belasteten bei Vernachlässigung von Unterhalt und Instandstellung auf Kosten des Berechtigten (Wahlweise mit Kündigung, s. Bst. g))
 - f) Vertragsdauer (in der Regel 25 Jahre)
 - g) Kündigung und Kündigungsfrist (z.B. bei Sitzverlegung ins Ausland, ausländische Mehrheitsbeteiligung, Verletzung wesentlicher Vertragsinhalte, Vernachlässigung Unterhalt und dgl.)
- **Entschädigung / Übertragung an Dritte**
 - a) Entschädigung und allenfalls Periode der wiederkehrenden Entschädigung (inkl. massgebenden Kriterien und Faktoren, inkl. Fälligkeit, Verzugszins, Vorauszahlung, evt. Zahlungsverprechen und dgl.)
 - b) Rangfolge, Vorrang des öffentlichen Rechts
 - c) Übertragung des Rechts nur mit Zustimmung des Grundeigentümers
 - d) Pflicht zur Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an Rechtsnachfolger
 - e) Verpflichtung nach Ablauf Beendigung der Dienstbarkeit, die für die Löschung nötigen Unterschriften auf erste Aufforderung hin zu leisten
- **Ausübung, Sorgfaltspflicht, Verlegung der Leitung**
 - Schonung des beanspruchten Grundstückes und der sich darauf befindlichen Sachwerte
 - Verantwortlichkeit im Zusammenhang mit der Dienstbarkeit (inkl. Verbot von Emissionen, Schadloshaltung des Grundeigentümers, Entschädigung der damit verursachten Umtriebe)
 - Anzeigepflicht für Unterhalts-, Wartungs- und Wiederherstellungsarbeiten (inkl. Koordinationspflicht mit anderen Arbeiten)
 - Verbot der Nutzung durch Dritte, Zweckänderungsverbot
 - Pflicht zur Verlegung der Leitung auf Kosten des Berechtigten (dies ist wichtig, da der Belastete gesetzlich die allenfalls sehr hohen Kosten trägt)
 - Ausserbetriebsetzung, Entsorgung, Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Zeitpunkt der Beendigung (evt. mit Pflicht zur Sicherstellung der Rückbau- und Entsorgungskosten)
 - Haftungsausschluss des Grundeigentümers im gesetzlich zulässigen Rahmen

▪ **Schlussbestimmung, Grundbuchanmeldung**

- Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache
- Evt. Schiedsgerichtsklausel (bei komplexen Verhältnissen und wesentlichen Berührungspunkten)
- Ausschliessliche Anwendung des schweizerischen Rechts unter Ausschluss internationalen Rechts
- Formvorschrift für die Anpassung und Änderung (öffentliche Urkunde)
- Kostentragung durch den Berechtigten
- Salvatorische Klausel
- Anzahl Originale, Anmeldung an Grundbuch, Grundbucheintragung (Auftrag an Notar, Vorschlag zur Formulierung)

Es folgen die rechtsgültigen Unterschriften und die öffentliche Beurkundung unter Nennung der integralen Bestandteile (u.a. Situationsplan, Bewilligung und dgl.) durch den Notar.

Bei Fragen zu Dienstbarkeitsverträgen steht Agriexpert unter 056 462 52 71 gerne zur Verfügung.

Rufen Sie uns an. Es lohnt sich!

* * * * *