

**agriexpert**  
Fachtagung Sachenrecht

---

**Dienstbarkeitsvertrag**

---

**Einleitung**

---



## Einleitung

---

### Dienstbarkeiten und Grundlasten

■■■■■■ Last: Quellenrecht und Wasserleitung für den gemeinsamen Brunnen  
Zugunsten Grundstück Nr. ■■■■■■  
■■■■■■ Recht: Brunnen  
Zulasten Grundstück Nr. ■■■■■■  
■■■■■■ Last: Fahrrecht  
Zugunsten Grundstück Nr. ■■■■■■  
■■■■■■ Last: Abfahrrecht  
Zugunsten Grundstück Nr. ■■■■■■

## Agenda

---

1. Definition / Inhaltliche Gestaltung
2. Begründung / Ausdehnung / Untergang
3. Rechtswirkung der öffentlichen Beurkundung
4. Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen
5. Kostentragung bei Verlegung von Leitungen
6. Fazit / Fragen

## 1. Definition

---

Ein **Grundstück** kann zum Vorteil eines anderen Grundstückes (**Grunddienstbarkeit**) oder einer bestimmten Person (**Personaldienstbarkeit**) dahingehend belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Berechtigten gefallen lassen muss oder in gewisser Weise sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf (Art. 730 Abs. 1 i.V.m. Art. 745 ff. ZGB).

## 1. Definition

---

- Die Dienstbarkeit als Teil der beschränkten dinglichen Rechte
- Keine hauptsächliche Handlungspflicht
- Typengebundenheit / numerus clausus der Dienstbarkeiten

## 1. Definition

---

- *Abgrenzungen:*
  - *Personal- vs. Grunddienstbarkeiten*
  - *Positive vs. negative Dienstbarkeiten*
  - *Übertragbare/vererbliche (irreguläre) vs. unübertragbare (reguläre) Dienstbarkeiten*
  - *Gemessene vs. ungemessene Dienstbarkeiten*

## 1. Definition

---

- *Dienstbarkeiten in der Praxis:*
  - *Wegrecht* (u.a. Art. 694 ff. ZGB)
  - *Baurecht* (Art. 680 Abs. 2, Art. 702, Art. 674 ff. und Art. 778 ff. ZGB)
  - *Nutzniessung* (Art. 745 ff. ZGB)
  - *Wohnrecht* (Art. 776 ff. ZGB)
  - *Ausbeutungsrechte (insb. Kiesabbau)*
  - *Durchleitungsrechte* (u.a. Art. 676 ZGB)

## 2. Begründung / Ausdehnung / Untergang

---

### a. Begründung Dienstbarkeit

- *Absolutes Eintragungsprinzip* (Art. 731 Abs. 1 ZGB)
- *Ausnahmsweise relatives Eintragungsprinzip* (Art. 656 Abs. 2 ZGB)
  - *Sonderfall äusserlich wahrnehmbare Leitung* (Art. 676 Abs. 3 ZGB)
- *Errichtungsgeschäft bedarf öffentlicher Beurkundung* (Art. 732 Abs. 1 ZGB)

## 2. Begründung / Ausdehnung / Untergang

---

### a. Begründung Dienstbarkeitsvertrag

- *Nicht im Gesetz geregelt (Innominatkontrakt)*
- *Forderung des Dienstbarkeitsberechtigten auf Errichtung und Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch*
- *Klageweise durchsetzbar* (Art. 731 Abs. 2 i.V.m. Art. 665 Abs. 1 ZGB)

## 2. Begründung / Ausdehnung / Untergang

---

### a. Begründung Dienstbarkeitsvertrag

- *Öffentliche Beurkundung*
- *Mindestinhalt (essentialia negotii)*
  - *Präzise Angabe des Inhalts und des Umfangs (aus Sicht eines Dritten)*
  - *Belastetes Grundstück und herrschendes Grundstück/berechtigte Person*
  - *Ausdruck des Parteiwillens*
  - *Entschädigung (umstritten)*
- *Auszug des Planes für das Grundbuch*
- *Unterhaltsregelung*

## 2. Begründung / Ausdehnung / Untergang

---

### b. Ausdehnung

- *Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit*
  - *Ausdehnung an Veränderung der Bedürfnisse/Zweck untersagt (BGE 132 III 651)*
  - *Verlust des ursprünglichen Zwecks kann unter Umständen zum Erlöschen führen (Art. 736 ZGB)*
  - *Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks, so darf dem Verpflichteten eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB)*

## 2. Begründung / Ausdehnung / Untergang

---

### *c. Untergang*

- *Löschungsbewilligung der berechtigten Personen*
- *Zeitablauf*
- *Tod bzw. Liquidation der berechtigten Person*
- *Gerichtliche Ablösung*
- *Erleichterte Löschung*

## 3. Rechtswirkung der öffentlichen Beurkundung

---

- a. Öffentliche Beurkundung/Grundbucheintrag*
- b. Abschluss nicht öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsverträge*

### 3. Rechtswirkung der öffentlichen Beurkundung

---

#### *a. Öffentliche Beurkundung/Grundbucheintrag*

- *Publizitätsprinzip (öffentlich)*
  - *Negative Rechtskraft*  
→ *ohne Eintrag keine Dienstbarkeit*
  - *Positive Rechtskraft*  
→ *Kenntnis des Grundbucheintrags*  
→ *Gutgläubiger Erwerb durch Dritte*

*=> Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs*

### 3. Rechtswirkung der öffentlichen Beurkundung

---

#### *b. Abschluss nicht öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsverträge*

- *Folgen:*
  - *Kein Anspruch auf Eintragung im Grundbuch*
  - *Keine Dienstbarkeit im Sinne des Gesetzes*
  - *Geltung zwischen den Parteien*



## 4. Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen

---

- a. Einleitung*
- b. Auslegung*
  - i. Grundlegendes*
  - ii. Streitigkeiten zwischen ursprünglichen Parteien*
  - iii. Streitigkeiten mit beteiligten Dritten*
- c. Einzelfallbeispiele / Rechtsprechung*

## 4. Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen

---

- b. Auslegung*
  - i. Grundlegendes*
    - *Sachenrechtliches Vertragsverhältnis im Sinne des ZGB*
    - *Subsidiäre Anwendbarkeit der Bestimmungen des OR*
    - *Gebot der restriktiven Auslegung einer Dienstbarkeit (BGE 109 II 412)*

## 4. Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen

---

### *b. Auslegung*

#### *ii. Streitigkeiten zwischen ursprünglichen Parteien*

- *Erwerbsgrund (Dienstbarkeitsvertrag) im Zentrum*
- *Feststellung des Parteiwillens (subjektiv)*
- *Auslegung nach Vertrauensgrundsatz (objektiv)*
- *Vorrang der subjektiven Vertragsauslegung*

## 4. Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen

---

### *b. Auslegung*

#### *iii. Streitigkeiten mit beteiligten Dritten*

- *Stufenordnung nach Art. 738 ZGB*
- *1. Stufe: Massgabe des Grundbucheintrags*
- *2. Stufe: Auslegung des Erwerbsgrundes*
- *3. Stufe: Während längerer Zeit unangefochtene und gutgläubige Dienstbarkeitsausübung*
- *Weitere Auslegungsmittel (Vorbehalt zG kantonalen Rechts und Ortsgebrauch)*

## 4. Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen

---

### *c. Beispiele aus der Praxis*

#### *i. Stufenordnung*

- 5A\_657/2014 vom 27. April 2015

## 4. Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen

---

### *c. Beispiele aus der Praxis*

#### *ii. Wegrechte*

- BGE 137 III 153 (Veränderung des Weges)
- BGE 137 III 145 (Asphaltierung)
- 5A\_677/2011 vom 14. Dezember 2011
- BGE 139 III 404 (Strassenbreite inkl. Randstein)

## 4. Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen

---

### *c. Beispiele aus der Praxis*

#### *iii. Baurechte*

- *5C.240/2004 vom 21. Januar 2005 (zweistöckig)*
- *5A\_340/2013 vom 27. August 2013 (Villa)*
- *5A\_599/2013 vom 14. April 2014 (Bauverbot)*
- *BGE 138 III 650 (Photovoltaikanlage)*

## 4. Auslegung von Dienstbarkeitsverträgen

---

### *c. Beispiele aus der Praxis*

#### *iv. Veränderung von Art und Intensität / Mehrbelastung*

- *BGE 131 III 345 (Wäscherei)*
- *5A\_602/2012 vom 21. Dezember 2012*
- *BGE 132 III 651 (Sunrise)*

## 5. Kostentragung bei Verlegung von Leitungen

---

- a. Grundsatzregelung im Bereich der Dienstbarkeiten
- b. Ausnahmeregelung im Bereich der Leitungsdienstbarkeiten vor dem 1. Januar 2012 (Art. 742 Abs. 3 aZGB)
- c. Revision in Kraft seit 1. Januar 2012

## 6. Fazit / Fragen

---



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



RA Michael Ritter

[michael.ritter@studer-law.com](mailto:michael.ritter@studer-law.com)

[www.studer-law.com](http://www.studer-law.com)

**STUDER**  
ANWÄLTE UND NOTARE AG

RA Michael Ritter  
12.11.2015

Folie 27