

Rechtstipp

Rechtsanwalt Thomas Leuner

Rechtstipp Nachbarrecht Nr. 3

Dienstbarkeiten

Stichworte: Dienstbarkeiten, Servitutenprotokolle, Ablösung und Beeinträchtigungen von Dienstbarkeiten, schonende Ausübung

Durch eine Dienstbarkeit kann zwischen zwei Grundstückseigentümern vereinbart, dass die Eigentumsrechte des einen Grundstücks beschränkt werden, während die Eigentumsrechte des anderen Grundstücks dadurch erweitert sind. Auf dem mit einer Dienstbarkeit belasteten Grundstück kann beispielsweise eine Beschränkung durch ein Bauverbot vereinbart sein. Umgekehrt können dem begünstigten Grundstück auf dem belasteten Grundstück Nutzungsrechte eingeräumt sein, beispielsweise Wegerechte. Auch ist es möglich zu vereinbaren, dass die Nutzungsmöglichkeiten nur für bestimmte Personen gelten.

Der Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern muss notariell beurkundet und die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Für die Rechtspraxis hat die Eintragung in das Grundbuch Konsequenzen. Die Eintragung im Grundbuchblatt erfolgt stichwortartig, der vollständige Wortlaut der Dienstbarkeit wird je nach Kanton im Servitutenprotokoll niedergelegt. Wird das Grundstück verkauft oder übertragen, gehen Dienstbarkeiten automatisch auf den neuen Eigentümer über, auch wenn er diese nicht kennt. Ansprüche aus den Dienstbarkeiten können nicht verjähren.

In der Praxis hat dies zur Folge, dass viele Dienstbarkeiten älteren Datums sind und sich aber die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse bei den Grundstücken geändert haben. Hier sieht das Zivilgesetzbuch verschiedene Möglichkeiten vor, Dienstbarkeiten ändern oder löschen zu lassen, Art. 730 ff. ZGB, Art. 736 und 739 ZGB.

In diesem Bereich liegen die Schwerpunkte der Rechtsstreitigkeiten, weil die Dienstbarkeiten meist eine erhebliche Bedeutung für den Wert des Grundstücks haben. Möglich sind hier Klagen auf Feststellung oder auf Grundbuchberichtigung. Der Grundstückseigentümer, zu dessen Gunsten entschieden werden soll, trägt die Beweislast, dass die Dienstbarkeit geändert oder gelöscht werden muss. Weil die

Dienstbarkeitsvereinbarungen meist schon Jahre oder Jahrzehnte zurückliegen, steht im Mittelpunkt dieser Rechtsstreitigkeiten die Frage, was der ursprünglich Inhalt der

Dienstbarkeit war und ob dieser Inhalt noch mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt oder die Nutzung aufgegeben wurde. Zu diesem Rechtskomplex existiert eine umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichts, trotzdem bleiben die Rechtslagen unübersichtlich. Vielfach sind umfangreiche historische Recherchen notwendig mit einem entsprechenden Sachvortrag im Klageverfahren.

Klassische nachbarrechtliche Ansprüche sind die Abwehransprüche aus den Dienstbarkeiten – wenn etwa der Grundstückseigentümer die gestattete Nutzung der Dienstbarkeit behindert oder beschränkt, oder wenn der Dienstbarkeitsberechtigte die Nutzungsrechte missbraucht oder über das vereinbarte Mass hinaus anwendet. Hier wird in der Regel eine Unterlassungsklage notwendig. Kern dieser Rechtsstreitigkeiten ist hier ebenfalls die Frage, wie der Inhalt der Dienstbarkeit auszulegen ist, also wo die Grenzen der Nutzung liegen.

Sollte die Dienstbarkeit – zum Beispiel bei einem Wegerecht – im Rahmen von besonderen Anlässen, wie Bauarbeiten, genutzt werden, so greift Art. 695 ZGB mit den entsprechenden kantonalen Regelungen ein. Es handelt sich um das sogenannte Hammerschlags- und Leiterrecht, das inhaltlich mit den Rechten aus der Dienstbarkeit nichts zu tun hat.

Die Bestellung einer Dienstbarkeit und den Unterhalt der dortigen Vorrichtung hat der Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu tragen, Art. 741 ZGB. Bei mehreren Grundstücksbeteiligten ist es sinnvoll, eine Nutzungsvereinbarung oder -verordnung zwischen den Parteien abzuschliessen bzw. durch den Richter diese Vereinbarung festlegen zu lassen, Art. 741a ZGB. Lesen Sie dazu auch meinen Rechtstipp zum Wegerecht.

Dieser Rechtstipp sind mit grösster Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch kann keine anwaltliche Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben und Rechtsmeinungen übernommen werden. Falls Sie Fragen und Anregungen haben, können Sie sich gerne per E-Mail melden. kanzlei@raleuner.ch