



Neues Immobiliarsachenrecht – Das Wichtigste auf einen Blick!

In rund 10 Monaten tritt das revidierte Sachenrecht in Kraft. Welches sind die wichtigsten Änderungen? Was betrifft Sie? Was empfiehlt Häusermann + Partner? Welche Vorkehrungen sind zu treffen?

1. NEUERUNGEN IM DIENSTBARKEITSRECHT	2
1.1. Einführung.....	2
1.2. Errichtung	2
1.3. Neuerungen bei der Baurechtsdienstbarkeit	3
1.4. Weitere Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht	3
1.4.1. Mehrere Dienstbarkeitsberechtigte.....	3
1.4.2. Nebensächliche Verpflichtungen / Unterhaltspflicht	3
1.4.3. Dienstbarkeitsbereinigung	4
1.5. Fazit.....	4

1. Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht

Aufgrund der immensen Fülle an bestehenden und täglich neuen Dienstbarkeiten wird das neue Gesetz in der Praxis zu grossen Umstellungen führen. Mitunter kann eine Dienstbarkeit ab dem 1. Januar 2012 nur noch durch öffentliche Urkunde begründet, verlängert oder abgeändert werden.

1.1. Einführung

Die meisten Grundstücke in der Schweiz sind mit Dienstbarkeiten belastet oder werden durch solche begünstigt. In der Praxis dienen solche Dienstbarkeiten häufig zur Regelung von nachbarschaftlichen Verhältnissen zwischen Grundeigentümern, wo sie ein notwendiges Mittel des Ausgleichs zwischen Mangel auf der einen – und Überfluss auf der anderen Seite sind: Was einem Grundeigentümer fehlt (Wasser, Weg, Holz etc.) gewährt ihm der Nachbar durch Belastung seines Grundstücks (häufig in Form einer „Grunddienstbarkeit“ zu Gunsten des Nachbargrundstücks).

Aber auch bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben spielen Dienstbarkeiten eine zentrale Rolle. Dienstbarkeiten ermöglichen eine dauerhafte Nutzung des belasteten Grundstücks im vereinbarten Sinn (häufig in Form einer „Personaldienstbarkeit“ zu Gunsten eines bestimmten Rechtsträgers) und stellen somit sicher, dass zahlreiche öffentliche Aufgaben (z.B. Betreiben eines Telefonnetzes, Stromversorgung, Betreiben eines öffentlichen Verkehrsnetzes, etc.) dauerhaft erfüllt werden können. Da die Wertvermehrung für das berechnigte Grundstück oder den Berechnigten normalerweise viel grösser ist als die Wertverminderung des belasteten Grundstücks, wird durch Errichtung einer Dienstbarkeit Mehrwert geschaffen.

1.2. Errichtung

Zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit wird die Eintragung in das Grundbuch verlangt, wobei der Vertrag über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit nach geltendem Recht grundsätzlich der schriftlichen Form bedarf (Art. 731 Abs. 1 und Art. 732 ZGB). Dieselben Vorschriften gelten grundsätzlich auch für Personaldienstbarkeiten (Verweis in Art. 781 Abs. 3 ZGB).

Bereits heute wird dieser Grundsatz vielerorts durchbrochen: So sind sämtliche Verträge über die Errichtung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts sowie über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts öffentlich zu beurkunden. Ebenfalls öffentlich zu beurkunden sind Verträge zur Begründung von Grenz- oder Näherbaurechten. Als Gegenausnahmen sind die Errichtung von Eigentümerdienstbarkeiten (Art. 680 Abs. 2 ZGB) und die Errichtung von Dienstbarkeiten im Rahmen eines Erbteilungsvertrags (Art. 634 Abs. 2 ZGB) einfach schriftlich möglich.

Ab dem 1. Januar 2012 muss jede Errichtung einer Grund- wie auch einer Personaldienstbarkeit öffentlich beurkundet werden. (neuArt. 732 Abs. 1; Verweis in Art. 781 Abs. 3 ZGB). Davon erfasst werden neu auch Eigentümerdienstbarkeiten. Nach wie vor ausgenommen von der Beurkundungspflicht ist einzig die Errichtung von Dienstbarkeiten im Rahmen eines Erbteilungsvertrags (Art. 634 Abs. 2 ZGB).

Gemäss neuArt. 732 Abs. 2 ZGB in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 der Verordnung über die amtliche Vermessung muss dem Grundbuchamt zudem ein Geometerplan eingereicht werden, sofern sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und die örtliche Lage im Dienstbarkeitsvertrag nicht genügend bestimmbar umschrieben ist.

Zu beachten ist, dass auch Änderungen an bestehenden (einfach schriftlich abgeschlossenen) Dienstbarkeitsverträgen ab 1. Januar 2012 ebenfalls öffentlich zu beurkunden sind.

Übergangsrechtlich gilt für die Frage der Beurkundungspflicht eines Dienstbarkeitsvertrags, dass sämtliche vor dem 1. Januar 2012 abgeschlossene Verträge (Errichtungen oder Abänderungen) nach geltendem Recht zu beurteilen sind und zwar unabhängig davon, wann sie dem Grundbuchamt zur Anmeldung gebracht werden.

1.3. Neuerungen bei der Baurechtsdienstbarkeit

Wie dargestellt müssen neu sämtliche Dienstbarkeitsverträge öffentlich beurkundet werden, was auch für sämtliche Verträge zur Errichtung eines Baurechts gilt. Die Unterscheidung bezüglich der Errichtung zwischen unselbständigen bzw. nicht dauernden und selbständigen und dauernden Baurechten fällt somit weg.

Zusätzlich besteht neu die Möglichkeit, beliebige vertragliche Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Errichtung eines Baurechts im Grundbuch vorzumerken und so den Eintritt eines späteren Erwerbers in diese spezifische Rechtspflicht sicherzustellen. Voraussetzung dafür ist, dass diese vertraglichen Abmachungen öffentlich beurkundet werden (neuArt. 779a Abs. 2 und neuArt. 779b Abs. 2 ZGB).

Hauptanwendungsfall dürfte neben den bereits heute zulässigen Vormerkungen (Heimfallsentschädigung und Abänderung des Vorkaufsrechts) die Vormerkungen der Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses sowie der Übertragungsbeschränkungen (z.B. Übertragung des Baurechts nur mit Genehmigung des Grundeigentümers) sein.

1.4. Weitere Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht

1.4.1. Mehrere Dienstbarkeitsberechtigte

Sind mehrere Berechtigte gestützt auf dieselbe Dienstbarkeit an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung (z.B. gemeinsame Heizungsanlage) beteiligt, so sind die für die Miteigentümer geltenden Regelungen sinngemäss anwendbar. Insbesondere ist es neu möglich, in solchen Fällen eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu vereinbaren und diese im Grundbuch anzumerken (neuArt. 740a Abs. 1 in Verbindung mit neuArt. 647 Abs. 1 ZGB).

Zudem kann mittels öffentlicher Urkunde (sinnvollerweise im Rahmen der Begründung der Dienstbarkeit) vereinbart werden, dass das Ausscheiden aus der Gemeinschaft der Dienstbarkeitsberechtigten ausgeschlossen wird. Diese Verzichtserklärung darf maximal für 30 Jahre abgegeben werden. Allerdings ist eine einvernehmliche Verlängerung um weitere 30 Jahre jederzeit möglich, wobei auch diese öffentlich zu beurkunden ist (neuArt. 740a Abs. 2 ZGB).

Diese Vereinbarung wird wohl grosse praktische Bedeutung erlangen: Denn ohne erklärten Verzicht aufs Ausscheiden kann jeder Berechtigte jederzeit einseitig auf sein Dienstbarkeitsrecht verzichten und sich so seiner Verpflichtungen zum Unterhalt einer Vorrichtung entziehen.

1.4.2. Nebensächliche Verpflichtungen / Unterhaltspflicht

Grundsätzlicher Inhalt eines Dienstbarkeitsvertrags ist ein Dulden oder Unterlassen seitens des belasteten Grundeigentümers. Eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen kann damit nur nebensächlich verbunden werden (Art. 730 Abs. 1 und 2 ZGB). Gemäss neuArt. 730 Abs. 2 ZGB, welcher die bundesgerichtliche Rechtsprechung im Gesetz verankert, ist eine solche nebensächliche Verpflichtung für einen späteren Erwerber nur verbindlich, wenn sie sich direkt aus dem Grundbucheintrag ergibt. Die blosser Erwähnung dieser Verpflichtung in den Belegen (im Vertrag) genügt nicht! Dem Grundbuchamt ist beispielsweise der Eintrag eines „Wegrechts mit Nebenleis-

tungspflichten“ zu beantragen. Als solche Nebenleistungspflicht gilt zum Beispiel die Kostentragung zur Wegerstellung.

Nicht als Nebenleistung in diesem Sinne gelten Unterhaltungspflichten. Wird der Unterhalt einer Vorrichtung abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen vertraglich vereinbart, gilt diese Regelung auch für einen späteren Erwerber, falls sie aus den Belegen hervorgeht (neuArt. 741 Abs. 2 Satz 2 ZGB).

1.4.3. Dienstbarkeitsbereinigung

Hierbei geht es um die Zuordnung von bestehenden, im Grundbuch eingetragenen, Dienstbarkeiten bei der Teilung oder bei der Vereinigung von Grundstücken.

Bei der Teilung eines Grundstücks besteht eine Dienstbarkeit (Recht oder Last) grundsätzlich auf allen Teilen weiter (neuArt. 743 Abs. 1 ZGB). Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit nach den Belegen oder den Umständen auf einzelne Teile des Grundstücks, so ist sie auf den nicht betroffenen Teilen zu löschen (neuArt. 743 Abs. 2 und neuArt. 974a Abs. 3 ZGB). Dabei ist jede Dienstbarkeit einzeln zu bereinigen.

Bei der Vereinigung ist zu unterscheiden: Sind Dienstbarkeiten zu Lasten der zu vereinigenden Grundstücke eingetragen, so handelt es sich in aller Regel um blosse „formelle“ Ausdehnungen, die zu keinerlei Schwierigkeiten Anlass geben (vgl. dazu neuArt. 974b ZGB). Sind dagegen Dienstbarkeiten zu Gunsten der zu vereinigenden Grundstücke eingetragen, so können diese nur dann vereinigt werden, wenn die Eigentümer der belasteten Grundstücke dazu einwilligen oder sich die Belastung durch die Vereinigung nicht vergrössert (neuArt. 974c ZGB). Hier geben insbesondere diejenigen Dienstbarkeiten Anlass zu Problemen, welche bei Grundstücksvereinigung möglicherweise eine Vergrösserung der Belastung mit sich bringen können (z.B. Wegrechte).

1.5. Fazit

Neu sind sämtliche Verträge zur Errichtung einer Dienstbarkeit öffentlich zu beurkunden. Gleichzeitig werden die zulässigen Einschreibungen in Zusammenhang mit Dienstbarkeiten im Grundbuch zum Teil massiv erweitert: Es können Nebenleistungspflichten eingetragen werden und bei der Baurechtsdienstbarkeit können sogar beliebige vertragliche Vereinbarungen vorgemerkt werden, sofern sie öffentlich beurkundet wurden.

Empfehlung von Häusermann + Partner

Die Bewirtschaftung von Dienstbarkeiten wird sich ab 1. Januar 2012 massiv verteuern. Es lohnt sich deshalb bereits in diesem Jahr die eigenen Bedürfnisse bezüglich Dienstbarkeiten, deren Kosten-Nutzen-Verhältnis und die zukünftige Verwaltung eingehend zu analysieren. Eine effiziente und moderne Strategie hinsichtlich Dienstbarkeiten führt unter dem neuen Recht zu massiven Einsparungen.

Handlungsbedarf bei bereits errichteten Dienstbarkeiten: keiner

Handlungsbedarf bei neu zu errichtenden Dienstbarkeiten vor dem 1.1.2012: keiner (evtl. Rechtsbelehrung im Vertrag, wonach ab 1.1.2012 alle Änderungen öffentlich zu beurkunden sind).