

Eintragung von Dienstbarkeiten und Grundlasten im Grundbuch

Stichwörterverzeichnis mit Anleitung

Vf des Justiz-Departementes vom 1. Juni 1942

Das Justiz-Departement des Kantons Solothurn

in Ausführung von § 69 Absatz 2 der Verordnung über die Anlage des eidgenössischen Grundbuches und die Geschäftsführung der Grundbuchämter vom 3. Dezember 1940 erlässt für die Eintragung im Grundbuch

- a) der Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten und persönliche Dienstbarkeiten) nach den Artikeln 730 ff. und 781 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und 35 der Verordnung des Bundesrates betreffend das Grundbuch (GBV);
- b) der Eigentumsbeschränkungen aus Nachbarrecht mit dienstbarkeitähnlichem Inhalt nach den Artikeln 674, 691, 694 und 710 ZGB und 34 GBV;¹⁾
- c) der Aufhebung oder Abänderung gesetzlicher Eigentumsbeschränkungen nach den Artikeln 680 Absatz 2 und 686 Absatz 2 ZGB;²⁾
- d) der Grundlasten nach den Artikeln 782 ff. ZGB und 35 GBV

folgende Weisung:

A. Gemeinsame Bestimmungen für die Eintragung von Dienstbarkeiten und Grundlasten

1. Die Benennung der Dienstbarkeit und der Grundlast zum Zwecke der Eintragung im Hauptbuch erfolgt durch ein den Inhalt des Rechtes begrifflich kurz und scharf umschreibendes Stichwort. Dasselbe braucht nicht alle Einzelheiten der unter den Beteiligten vereinbarten Rechtsbeziehungen zu enthalten; hingegen darf es mit dem in der Errichtungsurkunde niedergelegten Inhalt nicht im Widerspruche stehen (z.B. nicht Eintrag eines «Fusswegrechtes», wenn der Vertrag auf ein «Fahrwegrecht» lautet).

2. Der Wahl des Stichwortes ist ganz besondere Sorgfalt zu widmen, weil der Eintrag, soweit sich aus ihm Rechte und Pflichten deutlich ergeben, für den Inhalt der Dienstbarkeit und der Grundlast massgebend ist. Im Rahmen des Hauptbucheintrages, und nur soweit dieser reicht, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit oder Grundlast aus anderen ergänzenden Fakto-

¹⁾ Für die Eigentumsbeschränkungen nach lit. b und c wird in der Folge bloss der Ausdruck Dienstbarkeiten), gebraucht.

²⁾ Für die Eigentumsbeschränkungen nach lit. b und c wird in der Folge bloss der Ausdruck Dienstbarkeiten), gebraucht.

212.473.3

ren, insbesondere aus dem Rechtsgrundaussage, ergeben (Art. 738 Abs. 2 und 971 Abs. 2 ZGB).

Das Stichwort ist daher rechtserheblich und es ist für das Grundbuchamt ratsam, wenn es sich hinsichtlich der Tragweite dieser Bezeichnung dadurch zu decken sucht, dass es von den Beteiligten (dem Berechtigten und dem Belasteten) das einzutragende Stichwort in der Begründungsurkunde (Beleg) unterschriftlich anerkennen lässt.

3. Das gewählte Stichwort ist auf dem Blatte des herrschenden und des dienenden Grundstückes, sofern nicht eine persönliche Dienstbarkeit oder Grundlast in Frage steht, im übereinstimmenden Wortlaut, unter Beifügung der in Artikel 35 GBV aufgezählten weiteren Angaben, einzutragen.

4. Attribute, wie „unbedingt“, „ungehindert“, „beschränkt“, „unbeschränkt“, usw., sind für den Hauptbucheintrag nicht zu verwenden, denn sie sind in der Regel für die nähere Bestimmung des Inhaltes der Dienstbarkeit oder Grundlast, weil sie zu dessen Feststellung die Nachschlagung des Grundbuchbeleges nicht entbehrlich machen, belanglos.

5. Obligatorische Verpflichtungen in nebensächlicher Verbindung zu einer Dienstbarkeit oder Grundlast gehören nicht zum dinglichen Rechtsbestande. Der Hauptbucheintrag soll daher keine Hinweise auf die „Entgeltlichkeit“, oder „Unentgeltlichkeit“ enthalten. Es genügt, wenn die Errichtungsurkunde hierüber Aufschluss erteilt.

6. Vorschriften des öffentlichen Rechtes, die den Grundeigentümer im öffentliches Interesse zu einem Dulden oder Unterlassen (wie Duldung von Tafeln mit Strassennamen, Höhenbezeichnungen, Aufschriften betreffend Licht- und Wasserleitungen, öffentliche Beleuchtungseinrichtungen, elektrische Uhren) oder zu einer positiven Leistung (wie Wuhr- und Perimeterpflichten) verhalten, stellen öffentlich-rechtliche Dienstbarkeiten und Grundlasten dar. Sie bestehen, wenn sie durch Gesetz, Verordnung oder Reglement unmittelbar begründet werden, als gesetzliche Eigentumsbeschränkungen ohne Eintragung im Grundbuch (Art. 680 Abs. 1 und 784 Abs. 1 ZGB).

7. Ist die Verpflichtung des belasteten Eigentümers zur Vornahme von Handlungen nur nebensächlicher Inhalt einer Dienstbarkeit (Art. 730 Abs. 2 ZGB), so wird im Grundbuch nur die Dienstbarkeit, nicht auch eine Grundlast eingetragen. Hingegen darf in der Form der Dienstbarkeit dem herrschenden Grundstück oder der berechtigten Person als Inhalt der Dienstbarkeit nicht eine Verpflichtung zu Gegenleistungen (zum Beispiel ein jährliches Entgelt für die Einräumung eines Notwegrechtes oder eines Baurechtes) auferlegt werden. Solche Verpflichtungen sind, trotz ihres Zusammenhanges mit der Dienstbarkeit, gesondert als Grundlast einzutragen, wodurch letztere im Falle ihrer Verbindung mit einer unablässbaren Grunddienstbarkeit selbst unablässbar wird (Art. 788 Abs. 3 ZGB).

8. Sind Dienstbarkeiten oder Grundlasten Gegenstand einer Schenkung, so ist zu ihrer Gültigkeit die öffentliche Beurkundung erforderlich (Art. 243 Abs. 2 OR).

9. In den Fällen, wo dem vorliegenden Verzeichnis ein den Inhalt der Dienstbarkeit oder Grundlast adäquat zum Ausdruck bringendes Stichwort nicht entnommen werden kann, ist ein solches zu bilden, das den unter Ziffern 1 und 2 hievor bezeichneten Anforderungen genügt.

B. Besondere Bestimmungen für die Eintragung der Dienstbarkeiten

1. Werden in einem Dienstbarkeitsvertrage mehrere ihrer Natur nach verschiedene Rechtsverhältnisse (z.B. eine Baubeschränkung und ein Leitungsrecht) einer Regelung unterzogen, so ist für jedes derselben ein besonderer Hauptbucheintrag erforderlich.

2. Nachbarrechtliche Eigentumsbeschränkungen, die das Gesetz unmittelbar begründet (vgl. Ziff. 6 der Allg. Bestimmungen) bestehen nach Artikel 680 Absatz 1 und 696 ZGB mit dinglicher Wirkung ohne Eintrag im Grundbuch (so Betreten des Nachbargrundstückes zum Zwecke des Unterhaltes usw. § 259 EG ZGB; Einfriedigungspflicht von Weiden § 262 EG ZGB; Ausübung von Jagd und Fischerei § 264 EG ZGB; Einräumung des nötigen Reck- oder Schifferweges § 265 EG ZGB; „schädliche Anlagen“ wie Dünger- und Jauchegruben § 253 EG ZGB). Dagegen bestehen solche Eigentumsbeschränkungen, die nicht unmittelbar aufgrund des Gesetzes entstehen und für welche dieses bloss einen Anspruch auf Dienstbarkeit gewährt, nicht ohne Eintrag; der Anspruch wird in diesem Falle durch seine Geltendmachung der Eintragung in das Grundbuch fähig (z.B. das Überbaurecht, Art. 674 ZGB; das Durchleitungsrecht, Art. 691 ZGB) oder aufgrund eines schriftlichen Begründungsvertrages der Eintragung bedürftig (z.B. der Notweg, Art. 694 ZGB; der Notbrunnen, Art. 710 ZGB; der Holzlass [Riese], § 261 EG ZGB).

3. Eigentumsbeschränkungen öffentlich-rechtlicher Natur können durch Rechtsgeschäfte privater Personen weder aufgehoben noch abgeändert werden (Art. 680 Abs. 3 ZGB), wohl aber durch Verfügung der zuständigen Behörde, sofern sie durch besonderen Rechtssatz dazu ermächtigt ist. In letzterem Falle kann eine Anmerkung im Grundbuch (Art. 962 ZGB) im Sinne der §§ 92 ff. der Verordnung des Regierungsrates über die Anlage des eidgenössischen Grundbuches und die Geschäftsführung der Grundbuchämter erfolgen.

4. Die Aufhebung oder Abänderung privatrechtlicher Eigentumsbeschränkungen auf rechtsgeschäftlicher Grundlage ist uneingeschränkt zulässig. Die Ausstattung mit dinglicher Wirkung erfolgt durch Errichtung einer Dienstbarkeit (Art. 730 ff. und 781 ZGB). Der Vertrag bedarf zur Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung in das Grundbuch (Art. 680 Abs. 2 ZGB).

5. Benennungen für Dienstbarkeiten, deren Inhalt durch das Gesetz umschrieben ist, wie beim „Baurecht“ (Art. 779 ZGB), beim „Quellenrecht“ (Art. 780 ZGB), sind ausschliesslich in der ihnen vom Gesetz beigelegten Bedeutung zu verwenden. Es darf also beispielsweise das Stichwort Baurecht nicht zur Bezeichnung aller möglichen Bauverhältnisse

212.473.3

gebraucht werden, sondern nur um zum Ausdruck zu bringen, dass "Bauwerke und andere Vorrichtungen auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit einem Grundstück verbunden sind" (Art. 675 und 779 ZGB).

I. Bauverhältnisse

Vorbemerkungen

1. Das öffentliche Recht (insbesondere das Baugesetz und die Baureglements der Gemeinden) kann in Abweichung vom Privatrecht allgemein verbindliche Vorschriften, speziell über bau-, feuer- und sanitätspolizeiliche sowie nachbarrechtliche Verhältnisse, erlassen und diese Normen zwingend gestalten. Ihre Einhaltung macht die Bestellung von Dienstbarkeiten überflüssig und unzulässig. Es kann hingegen zulassen, dass einzelne Bestimmungen durch Rechtsgeschäft der Beteiligten aufgehoben oder abgeändert werden. Diese im Sinne sowohl einer Erweiterung als einer Verminderung vereinbarten gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen bedürfen zu ihrer dinglichen Wirkung der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung (als Dienstbarkeiten) in das Grundbuch (Art. 680 Abs. 2 ZGB). Auf diese Weise können die Abstandsvorschriften sowie die weiteren "Bauvorschriften" mit Wirkung unter den Beteiligten und ihrer Rechtsnachfolger abgeändert werden. So lässt sich beispielsweise

- a) der Gebäudeabstand von der nachbarlichen Grenze gegenüber der gesetzlichen Vorschrift erweitern oder verringern oder in ungleicher Entfernung von der gemeinsamen Grenze halten;
- b) der Einbau von Türen und Fenstern in eine Umfassungsmauer bewerkstelligen;
- c) eine über die Gemeindebauordnung hinausgehende Beschränkung der Bauhöhe eines zu erstellenden Gebäudes herbeiführen;
- d) eine Abweichung von den Vorschriften über die Bebauungsart (offene oder geschlossene Bebauung) usw. erzielen. (Art. 680 und 686 ZGB; § 254 EG ZGB; §§ 1 und 5 BauG).

2. Überbaurechte für Brandmauern (Scheidemauern) verlieren ihre Bedeutung durch das spätere Anbauen des Nachbarn an die Brandmauer. Wo letzteres in absehbarer Zeit in Aussicht steht, empfiehlt sich die bloss obligatorische Regelung des Überbaues. Wenn eine Gemeinde-Bauordnung die geschlossene Bauweise für eine bestimmte Bauzone zwingend vorseht, dürfen Überbaurechte in Dienstbarkeitsform nicht eingetragen werden.

3. Die nachstehend erwähnten Baudienstbarkeiten bedürfen zu ihrer dinglichen Wirkung der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung in das Grundbuch, wenn sie nach §§ 251, 252 und 254 EG ZGB und nach ihrer Ordnung in den Gemeinde-Baureglements als Aufhebung oder Abänderung gesetzlicher Eigentumsbeschränkungen anzusehen sind.

1. Baurecht (Art. 675 und 779 ZGB)
Recht auf den Bestand eines Bauwerkes (Dauerbaute), das ganz auf fremdem Boden (auf oder unter der Bodenfläche) steht.

Begründung: schriftliche Form, Artikel 732 ZGB. Ist das Recht selbständig und dauernd, so kann es auf schriftliches Begehren des Berechtigten als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden (Art. 779 Abs. 3 ZGB, Art. 7 GBV.)¹⁾

2. Überbaurecht (Art. 674, 685 Abs. 2 und 730 ff. ZGB) oder in spezieller Umschreibung:

- a) Kellerüberbaurecht
- b) Dachüberbaurecht
- c) Zimmerüberbaurecht
- d) Estrichüberbaurecht usw.

Recht auf den Bestand eines teilweise auf eigenem Boden stehenden, teilweise auf fremden Boden überragenden Bauwerkes (Dauerbaute) oder einzelner Bauteile von solchen auf, unter oder über dem Boden des Nachbargrundstückes (Brand- und Fassadenmauern, Keller, Erker, Dachvorsprünge, Überragen einzelner Räume, wie Zimmer, Kammern, Estrich usw., bei zusammengebauten Häusern).

Begründung: schriftliche Form, Artikel 732 ZGB.

3. a) Grenzbaurecht (Art. 680 Abs. 2 und 686 ZGB, §§ 251, 252 und 254 EG ZGB)
Recht, ein Bauwerk an die nachbarliche Grenze auf eigenem Boden zu erstellen.
- b) Näherbaurecht (Art. 680 Abs. 2 und 686 ZGB, §§ 251, 252 und 254 EG ZGB)
Recht, ein Bauwerk in einem geringeren als dem gesetzlichen Abstand von der Grenze gegen das Nachbargrundstück zu errichten.
- c) Bauabstandserweiterung (Art. 680 Abs. 2 und 686 ZGB, §§ 251, 252 und 254 EG ZGB)
Verpflichtung des Grundeigentümers, für ein Bauwerk einen weiteren als den gesetzlich vorgeschriebenen Bauabstand vom Nachbargrundstück einzuhalten.
- d) Anbaurecht (Art. 680 Abs. 2 und 686 ZGB, §§ 251, 252 und 254 EG ZGB)
Recht, an eine bestehende Mauer eines an oder auf die Grenze gestellten Nachbargebäudes anzubauen. Wenn das Baureglement der Gemeinde jedem Nachbarn eines auf oder an die gemeinschaftliche Marchlinie gestellten Gebäudes das Anbaurecht gewährt, besteht es, ohne Eintragung, als gesetzliche Eigentumsbeschränkung.
- e) Höherbaurecht (Art. 680 Abs. 2 und 686 ZGB, § 254 EG ZGB)
Recht, ein Gebäude über die in einem Baureglement festgelegte Höhengrenze hinaus zu bauen, sofern eine nachbarliche Vereinbarung hierüber zugelassen ist.
- f) Höherbauverbot (Art. 680 Abs. 2 und 686 ZGB, § 254 EG ZGB)
Die einem Bauenden vertraglich auferlegte Verpflichtung, eine in der Örtlichen Bauordnung festgesetzte maximale Bauhöhe auf ein vereinbartes Mass herabzusetzen. Der Öffentlich zu beurkundende

¹⁾ Die Begründung bedarf in diesem Fall der öffentlichen Beurkundung (Art. 779 a ZGB).

212.473.3

Begründungsvertrag hat, um die für die Eintragungsfähigkeit erforderliche Klarheit und Bestimmtheit des Rechtsinhaltes zu erzielen, die Angaben über die Höhe der Baute genau zu umschreiben.

- g) Gebäudeabstand (Art. 680 Abs. 2 und 686 ZGB, § 254 EG ZGB)
Die durch die Örtliche Bauordnung zugelassene Abweichung, den vorgeschriebenen seitlichen Abstand zwischen 2 Gebäuden benachbarter Grundstücke entweder zu verringern (z.B. nur 5 statt 6 m) oder von der gemeinsamen Marchlinie aus ungleich zu verteilen (z.B. 4 + 2 statt 3 + 3 m).
- h) Näherbaurecht und Gebäudeabstand
„Näherbaurecht“ und „Gebäudeabstand“ sind kombiniert (z.B. 1,5 + 4,5 Meter).
- i) Fensterrecht (Art. 680 Abs. 2 und 686 ZGB, § 254 EG ZGB)
Das Anbringen von Fenstern in Giebelmauern oder in sonstigen Bauteilen in Abänderung einer nachgiebigen nachbarlichen Bauvorschrift.

4. Baubeschränkung

Verschiedene frei und unabhängig von Öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch private Vereinbarung begründete Einschränkungen der nachbarlichen Baufreiheit (z.B. Beschränkung der Bauhöhe eines Wohnhauses auf Parterre und ein Stockwerk; Verbot der Erstellung von Nebenbauten aus ästhetischen oder hygienischen Gründen usw.).

5. Baubegünstigung

Nachbarliche Gewährung von baulichen Erleichterungen, für deren Duldung eine Rechtspflicht nicht besteht (z.B. Befestigen von Wäschehängen in der Mauer eines Nachbargebäudes; Anbringen von Türen und Fenstern in eine in Abweichung von einer nachgiebigen Bauvorschrift an die nachbarliche Grenze gestellte Umfassungsmauer).

6. Bauvorschriften

Nachbarliche Vereinbarungen bezüglich der Bauweise (z.B. Stil, Dachform, Farbe der Ziegel usw.).

7. Bauverbot

Verbot, ein Grundstück aus gewissen Gründen, beispielsweise des ungehinderten Lichtzutrittes wegen, ganz oder teilweise zu überbauen.

8. Baulinienabstand

Die in der öffentlich-rechtlichen Bauordnung entweder nicht vorgesehene oder in zulässiger Abweichung von darin enthaltenen Vorschriften einem Grundeigentümer auferlegte Verpflichtung, einen bestimmten Gebäudeabstand von einer Strasse oder einem Trottoir einzuhalten.

9. Lichtschachtrecht

Die Erstellung von Luft- und Lichtschächten in aneinandergebauten Häusern im Sinne eines Grenz-, Näher- oder Überbaurechtes.

10. Luftschachtrecht

II. Wege, Strassen, Plätze, Hofräume usw.

1. Fusswegrecht (§ 271 EG ZGB)
2. Fahrwegrecht (§ 271 EG ZGB)
(mit Einschluss des Viehtriebrechtes, § 271 EG ZGB.)
3. Geh- und Fahrwegrecht oder Wegrecht
4. Geh- und Einradrecht
Recht für Fussgänger und zum Befahren mit Einradfahrzeugen.
5. Wegrecht mit Unterhaltungspflicht
Die dem Eigentümer des belasteten Grundstückes mit der Duldung des Wegrechtes nebensächlich überbundene Unterhaltungspflicht (Art. 730 Abs. 2 ZGB). Die dem Berechtigten von Gesetzes wegen (Art. 741 Abs. 1 ZGB) zufallende Unterhaltungspflicht wird nicht eingetragen.
6. Holzlass (Art. 695 ZGB, § 261 EG ZGB)
Recht des Eigentümers einer Bergwaldung zum Transport des gefällten Holzes über die unterhalb liegenden Nachbargrundstücke. Begründung: schriftlicher Vertrag (Art. 732 ZGB) und Eintragung.
7. Holzabfuhrrecht
Recht der Holzabfuhr, das sich nicht auf § 261 EG ZGB stützt. Von der Erwähnung einer allenfalls zeitlichen Begrenzung ist im Hauptbuch aus Gründen der Raumerparnis abzusehen.
8. Durchangsrecht
Recht zum Durchschreiten eines Hausganges, des Innern eines Gebäudes, eines Hofes.
9. Zutrittsrecht
Recht des Zutritts zu einem Platze oder Gebäude. Das Zutrittsrecht im Sinne von § 259 EG ZGB wird durch das Gesetz unmittelbar begründet (Art. 696 ZGB) und besteht ohne Eintragung (vgl. lit. B Ziff. 2).
10. Öffentliches Fusswegrecht
Siehe Ziffern 1-3.
11. Öffentliches Fahrwegrecht
12. Öffentliches Geh- und Fahrwegrecht oder öffentliches Wegrecht
Es sind hierfür persönliche Dienstbarkeiten nach Artikel 781 ZGB zu begründen und einzutragen mit der entsprechenden Einwohnergemeinde als Dienstbarkeitsberechtigte. Das Publikum ist Destinatär.

212.473.3

III. Leitungen, Kanäle usw.

Vorbemerkungen

1. Jeder Grundeigentümer ist gehalten, die Durchleitung von Brunnen, Drainierrohren, Gasrohren und dergleichen sowie von elektrischen ober- oder unterirdischen Leitungen gegen vorgängigen vollen Ersatz des dadurch verursachten Schadens unter der Voraussetzung zu gestatten:

- a) dass sich die Leitung ohne Inanspruchnahme seines Grundstückes gar nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten durchführen lässt (Art. 691 Abs. 1 ZGB);
- b) dass für die Durchleitung weder das kantonale Recht noch das Bundesrecht auf den Weg der Enteignung verweist (Art. 691 Abs. 2 ZGB).

Solche Durchleitungsrechte bedürfen der Eintragung in das Grundbuch nicht und sind nur auf Verlangen des Berechtigten einzutragen (Art. 691 Abs. 3 ZGB). Es ist auch zur Vermeidung der Überlastung des Grundbuches von der Eintragung ein spärlicher Gebrauch zu machen, selbst hinsichtlich unterirdischer Leitungen, soweit auf sie das Nachbarrecht Anwendung findet. Bei äusserlich wahrnehmbaren Leitungen entsteht, auch im nachbarlichen Verhältnis, die Dienstbarkeit mit der Erstellung der Leitung. Sie bedarf keiner Eintragung, wohl aber ist der Abschluss eines schriftlichen Bestellungsvertrages erforderlich.

2. Zum Zwecke der Entlastung des Grundbuches von nicht unbedingt notwendigen Eintragungen ist den Gemeinden zu empfehlen, in ihren Baureglementen die Grundeigentümer aus feuer- und gesundheitspolizeilichen Gründen zu verpflichten, die nachbarrechtlichen, insbesondere die unterirdischen Zuleitungen und Ableitungen von Wasser und Abwasser zu und von einem Baugrundstück zu dulden (Art. 691 ZGB).

3. Trinkwasserleitungen sind gesetzliche Eigentumsbeschränkungen im Sinne von Artikel 702 ZGB und bestehen ohne Eintragung zu Recht (Art. 52 Abs. 2 SchlT ZGB und § 267 EG ZGB).

1. Abwasserleitung
2. Brunnenleitung
3. Dachwasserableitung
4. Dolenanschlussrecht
5. Dolen (mit-) benutzungsrecht
6. Dolenrecht
7. Elektrische Freileitung
8. Elektrische Kabelleitung
9. Geleisebenutzungsrecht
10. Kanalisationsanschlussrecht
11. Kanalisationsleitung
12. Rollbahngeleise
13. Wasserleitung
14. Wässerungsrecht

IV. Quellen, Brunnen usw.

Vorbemerkung

Das Recht an einer Quelle auf fremdem Grundstück belastet das Quellengrundstück mit der Dienstbarkeit der Aneignung und Ableitung des Quellwassers (Art. 780 Abs. 1 ZGB).

Das Recht der Aneignung schliesst die Befugnis in sich, nach Wasser zu graben, das aus dem Boden entspringende Wasser zu fassen und die hierzu erforderlichen Vorrichtungen (Brunnstube, Reservoir, Pumpanlage, Dole usw.) auf dem belasteten Grundstück anzubringen.

Das Recht der Ableitung schliesst die Befugnis in sich, die hierzu nötigen baulichen Anlagen zu erstellen und das Wasser in Röhren usw. fortzuleiten.

Die zur Fassung und Ableitung des Wassers auf dem belasteten Quellengrundstück erstellten Vorrichtungen sind Eigentum des Quellenberechtigten; ihr Bestand gehört zum gesetzlichen Inhalt des Quellenrechts und bedarf daher keiner Errichtung einer besonderen Baurechtsdienstbarkeit neben dem Quellenrecht. Im Quellenrecht inbegriffen ist ebenfalls das Recht zum Betreten des belasteten Grundstückes zur Vornahme von Reparaturen, für die Reinigung der Anlage usw. Auch hierfür bedarf es keiner Begründung einer besonderen Dienstbarkeit neben dem Quellenrecht.

1. Quellenrecht (Art. 780 ZGB)

Siehe Vorbemerkung!

Ist das Recht selbständig und dauernd, so kann es auf schriftliches Begehren des Berechtigten als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden (Art. 780 Abs. 3 ZGB, Art. 7 GBV).

2. Brunnenrecht oder Brunnenplatzrecht

Recht auf den Bestand eines Brunnens (künstliche Vorrichtung zur Wasserentnahme) auf fremdem Grundstück.

3. Brunnenbenutzungsrecht

Recht, bei einem fremden Brunnen Wasser zu holen, zu trinken, zu waschen usw.

4. Brunnenabwasserrecht

Recht, das in einen Brunnentrog fließende Wasser durch eine künstliche Vorrichtung (Tauchbogen, Saugröhre, Siphon) zu entnehmen, um es einer tieferliegenden Ausflusstelle zuzuleiten.

5. Brunnenstubenrecht, Reservoirrecht

Recht, auf einem ausserhalb des Quellgrundstückes liegenden Grundstück einen Sammelbehälter zur Aufnahme des Wassers zu erstellen. Ein Reservoir kann auch andern Zwecken dienstbar sein.

6. Sodbrunnenrecht

Recht, auf einem fremden Grundstück einen Sodbrunnen (Brunnen mit Pumpeinrichtung) zu halten.

212.473.3

7. Tränkerecht

Recht, an einem in fremdem Eigentum stehenden Brunnentrog das Vieh zu tränken.

8. Wasserbezugsrecht

Recht, an einer fremden Ausfluss- oder Sammelstelle (Brunnen usw.) Wasser zu holen.

V. Nutzniessung, Wohnrecht, Benutzungsrechte, Gewinnung von Bodenbestandteilen usw.

1. Nutzniessungsrecht (Art. 745 ff. ZGB)

Unübertragbares und unvererbliches Recht auf die Gesamtheit der Nutzungen (Fruchtgenuss und Gebrauch) eines Grundstückes.

Form des Errichtungsvertrages:

Öffentliche Beurkundung (Art. 746 ZGB, Art. 18 und 19 GBV).

2. Wohnrecht (Art. 776 ff. ZGB)

Unübertragbares und unvererbliches Recht, ein Gebäude oder einen Gebäudeteil mit oder ohne Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen.

Form des Errichtungsvertrages:

Öffentliche Beurkundung (Art. 776 und 746 ZGB, Art. 18 und 19 GBV).

3. Hausgangmitbenutzungsrecht

4. Hofbenutzungsrecht

5. Kaminmitbenutzungsrecht

6. Kellerbenutzungsrecht

7. Kellermitbenutzungsrecht

8. Scheunemitbenutzungsrecht

9. Tennemitbenutzungsrecht

10. Treppenmitbenutzungsrecht

11. Waschhausmitbenutzungsrecht

12. Wäscheaufhängerecht

13. Ablagerungsrecht

14. Gipsausbeutungsrecht

15. Kiesausbeutungsrecht

- 16. Lehmausbeutungsrecht
- 17. Mergelausbeutungsrecht
- 18. Sandausbeutungsrecht
- 19. Steinausbeutungsrecht
- 20. Torfausbeutungsrecht
- 21. Schiessrecht

Recht, ein Grundstück für die Abhaltung von Schiessübungen zu benützen und über gewisse Grundstücke zu schiessen (Art. 781 ZGB).

VI. Gewerbebetriebe und Immissionen

1. Gewerbebeschränkung

Auf dem belasteten Grundstück darf zugunsten eines andern Grundstückes oder einer bestimmten Person kein konkurrenzierendes Gewerbe (z. B. Metzgerei, Bäckerei, Spezereihandel, Kleinverkauf geistiger Getränke usw.) betrieben werden.

2. Gewerbeverbot

Gänzliches Verbot zum Betrieb eines Gewerbes.

3. Immissionsverbot¹⁾ (Art. 684 und 680 Abs. 2 ZGB)

Die nach Artikel 684 ZGB zulässigen mässigen Einwirkungen auf das Nachbargrundstück sollen ganz oder in gewisser im Errichtungsvertrag umschriebener Beziehung ausgeschlossen werden.

4. Immissionsrecht²⁾ (Art. 684 und 680 Abs. 2 ZGB)

Die nach Artikel 684 ZGB unzulässigen übermässigen Einwirkungen auf das Nachbargrundstück müssen insgesamt oder in gewisser im Errichtungsvertrag umschriebener Beziehung geduldet werden.

5. Düngeverbot

Spezielles Immissionsverbot; es findet Anwendung bei Grundstücken in der Nähe von Quellen. Errichtungsform wie Ziffer 3.

¹⁾ Für die Eigentumsbeschränkungen nach lit. b und c wird in der Folge bloss der Ausdruck Dienstbarkeiten), gebraucht.

²⁾ Für die Eigentumsbeschränkungen nach lit. b und c wird in der Folge bloss der Ausdruck Dienstbarkeiten), gebraucht..

212.473.3

VII. Einfriedigung und Pflanzen

Vorbemerkung

Vereinbarungen über Grenzeinfriedigung bedürfen der Eintragung nur insofern, als sie von der gesetzlichen Regelung abweichen (vgl. Art. 670 und 697 ZGB, § 262 EG ZGB); in diesen Fällen bedarf der Vertrag der öffentlichen Beurkundung.

1. Grenzhag mit (ohne) Unterhaltungspflicht
Hag, an oder auf die Marchlinie gesetzt, mit der nebensächlich auf das belastete Grundstück verlegten Verpflichtung zum Unterhalt (Art. 730 Abs. 2 ZGB).
2. Näherpflanzungsrecht¹⁾ (Art. 687 und 688 ZGB, § 255 EG ZGB)
Recht, Bäume näher als im gesetzlich festgelegten Abstände (2 bzw. 3 m) gegen die nachbarliche Grenze zu setzen.
3. Näherpflanzungsrecht mit Astüberhang ohne Anries²⁾ (Art. 687 Abs. 1 und 2 und 688 ZGB)
Näherpflanzungsrecht (Nr. 2) mit Verzicht des Nachbars auf das Kapprecht und das Anries,
4. Astüberhang ohne Anries³⁾ (Art. 687 Abs. 1 und 2 und 688 ZGB)
Verzicht des Nachbars auf das Kapprecht und das Anries bei Wahrung des gesetzlichen Abstandes.
5. Pflanzenaufzugsrecht
Recht, Spalier- und Kletterpflanzen an einer an die Marchlinie gestellten Mauer auf dem Nachbargrundstück hochzuziehen.

C. Besondere Bestimmungen für die Eintragung von Grundlasten

1. Die Grundlast ist in das Hauptbuchblatt des belasteten Grundstückes in die Abteilung Dienstbarkeiten und Grundlasten einzutragen. Steht die Berechtigung dem jeweiligen Eigentümer eines andern Grundstückes (Realgrundlast) zu (Art. 782 Abs. 2 ZGB), so wird die Grundlast auf dem Grundbuchblatt dieses Grundstückes in der Abteilung "Anmerkungen" erwähnt (Art. 35 Abs. 1, 39 und 82 GBV).
2. Bei der Eintragung ist ein bestimmter Betrag als Gesamtwert der Grundlast anzugeben (Art. 783 Abs. 2 ZGB).

¹⁾ Form des Errichtungsvertrages: Öffentliche Beurkundung (Art. 680 Abs. 2 ZGB).

²⁾ Form des Errichtungsvertrages: Öffentliche Beurkundung (Art. 680 Abs. 2 ZGB).

³⁾ Form des Errichtungsvertrages: Öffentliche Beurkundung (Art. 680 Abs. 2 ZGB).

3. Der Vertrag auf Errichtung einer Grundlast bedarf der Form der öffentlichen Beurkundung (Art. 783 Abs. 3 ZGB).

4. Die Grundlast kann nur eine Leistung zum Inhalt haben, die sich entweder aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstückes ergibt oder die für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstückes bestimmt ist (Art. 782 Abs. 3 ZGB).

5. Öffentlich-rechtliche Grundlasten, wie Beitragspflicht der Grundeigentümer an die Kosten für Neuausführung, Korrektur oder Erweiterung öffentlicher Strassen, Trottoirs und Plätze, Überbrückungen, Fluss- und Bachkorrekturen (Perimeterpflichten), Uferschutz usw., die das öffentliche Recht unmittelbar begründet, bedürfen keiner Eintragung in das Grundbuch (Art. 784 Abs. 1 ZGB).

I. Lieferungspflichten

a) Lieferung von Bodenbestandteilen und Bodenprodukten

1. Holzlieferungspflicht
2. Kieslieferungspflicht
3. Lehmlieferungspflicht
4. Wasserlieferungspflicht

b) Lieferung von gewerblichen Erzeugnissen

1. Elektrizitätslieferungspflicht
2. Gaslieferungspflicht
3. Milchlieferungspflicht

II. Leistungen für die wirtschaftlichen Bedürfnisse des herrschenden Grundstückes

Erstellungs- und Unterhaltspflichten

Vorbemerkung

In Betracht fallen privatrechtliche (nicht öffentlich-rechtliche) Leistungen, die selbständig und nicht bloss nebensächlich mit einer Dienstbarkeit verbunden sind (Art. 730 Abs. 2 ZGB) und auch nicht Vorrichtungen zur Ausübung einer Dienstbarkeit betreffen (Art. 741 ZGB).

1. Bachöffnungspflicht
2. Bachunterhaltungspflicht
3. Brückenunterhaltungspflicht

212.473.3

4. Einfriedigungspflicht
5. Einfriedigungseinkaufspflicht
6. Grabenöffnungspflicht
7. Grabenunterhaltungspflicht
8. Grenzmauererstellungspflicht
9. Grenzmauerunterhaltungspflicht
10. Hagunterhaltungspflicht
11. Kanalisationsunterhaltungspflicht
12. Leitungsunterhaltungspflicht
13. Strassenerstellungspflicht
14. Strassenunterhaltungspflicht
15. Stützmauererstellungspflicht
16. Stützmauerunterhaltungspflicht
17. Wegerstellungspflicht
18. Wegunterhaltungspflicht
19. Wuhrpflicht

III. Gegenleistungen für die einem Grundstücke zugewendeten Vorteile, insbesondere für die Einräumung einer Dienstbarkeit

1. Rentenpflicht für Baurecht
2. Leistungspflicht für Quellenrecht Verbindung einer Grundlast mit einer unlösbaren Grunddienstbarkeit (Art. 788 Abs. 3 ZGB).