

Die Unterhaltspflicht bei Dienstbarkeiten



Roger Seiler

lic. iur.,
Rechtsanwalt
und Notar
Fricker Rechtsanwälte
Wohlen und Muri

Dienstbarkeiten (Servitute) sind Rechte an einer Sache, die dem Berechtigten die Befugnis vermitteln, die Sache in bestimmter Hinsicht zu gebrauchen und zu nutzen. Der Eigentümer der Sache seinerseits ist wegen der Dienstbarkeit verpflichtet, die Nutzung seiner eigenen Sache in bestimmter Hinsicht zu unterlassen oder die Nutzung durch den Berechtigten zu dulden. Man unterscheidet Grunddienstbarkeiten, bei welchen der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstückes aus der Dienstbarkeit heraus ein bestimmtes Nutzungs-, Unterlassungs- oder Duldungsrecht an einem anderen Grundstück hat, und Personaldienstbarkeiten, bei denen dieses Recht gegenüber einem anderen Grundstück (oder im Fall der Nutznießung auch an einer beweglichen Sache) einer bestimmten Person zukommt.

Vorrichtungen

Dienstbarkeiten an Grundstücken erhalten mit dem Eintrag im Grundbuch Wirkung gegenüber jedem, auch einem späteren, Eigentümer dieses Grundstückes. Oft ist eine Vorrichtung, eine bauliche Massnahme notwendig, welche die Ausübung der Dienstbarkeit ermöglicht, fördert oder sichert. Dies kann eine Strasse oder eine Stützmauer für die Ausübung eines Wegrechtes sein, eine Quellfassung für ein Quellenrecht, eine Leitung für ein Kanalisationsdurchleitungsrecht etc. Solche Vorrichtungen bedürfen periodischen Unterhaltes. Hier setzt Art. 741 ZGB ein, dessen Abs. 1 festhält:

«Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten.»

Abs. 2 regelt die Problematik, wenn auch der Eigner des belasteten Grundstückes von der Vorrichtung profitiert: «Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts im Verhältnis ihrer Interessen. Eine abweichende Vereinbarung ist für den Erwerber des berechtigten und den Erwerber des belasteten Grundstückes verbindlich, wenn sie sich aus den Belegen des Grundbuchs erschliessen lässt.»

Ohne andere Vereinbarung gilt also Folgendes: Der Dienstbarkeitsberechtigte hat den Unterhalt zu tragen, sofern der Dienstbarkeitsbelastete nicht seinerseits die Vorrichtung regelmässig und in erheblichem Umfang auch gebraucht. Dann ist der Unterhalt im Verhältnis beider Interessen zu verteilen. Was dies genau heisst, muss im Streitfall der Richter nach Ermessen beurteilen.

Vereinbarung zur Unterhaltspflicht

Diese Regelung ist dispositiv, d.h. sie gilt nur, wenn die Parteien nicht etwas anderes abmachen, und zwar in öffentlicher Urkunde, also mit notariellem Vertrag. Der zweite Satz von Art. 741 Abs. 2 entstammt der neuesten Sachenrechtsrevision und gilt erst seit 1. Januar 2012. Zuvor galt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Grundsatz, dass sich eine vom Gesetz abweichende Unterhaltspflicht aus dem Grundstücksbeschrieb selber ergeben müsse, um gegenüber einem neuen Erwerber des Grundstückes, welcher selber den Dienstbarkeitsvertrag nicht abgeschlossen hatte, auch Geltung zu erhalten. Neu genügt es hingegen, wenn sich eine abweichende Vereinbarung aus den Belegen des Grundbuchs erschliessen lässt. Entscheidend ist also, dass

die Parteien des Dienstbarkeitsvertrages sich über die Verteilung der Unterhaltslasten unterhalten und geeinigt haben, und dass diese Regelung im Dienstbarkeitsvertrag steht. Auf das sogenannte Stichwort im Grundbuchauszug kommt es nicht an. Dies wiederum bedeutet, insbesondere für den Erwerber eines Grundstückes, dass er sich über den genauen Inhalt aller Dienstbarkeiten, welche das in Aussicht genommene Grundstück betreffen, informiert. Die Grundbuchbelege werden beim Grundbuchamt aufbewahrt und sind dort erhältlich.

Erstellungskosten

Der Begriff des Unterhaltes ist zu unterscheiden von der Erstellung einer Vorrichtung oder deren Erneuerung. Das Bundesgericht hat in einem Entscheid aus dem Jahr 2006 (BGE 132 III 545) ausdrücklich festgehalten, dass Art. 741 Abs. 2 ZGB für die Erstellungskosten von Vorrichtungen nicht gilt. Der Eigentümer des mit einem Fahrwegrecht belasteten Grundstückes liess eine Strasse anlegen, auch um sie selber zu benützen. Später verlangte er dann erfolglos von Dienstbarkeitsberechtigten eine Kostenbeteiligung. Gleiches gilt natürlich, wenn der Dienstbarkeitsbelastete eine Vorrichtung erstellt, die der Grundeigentümer dann mitbenützt. Es ist deshalb zu empfehlen, sich bei Dienstbarkeiten, welche eine Vorrichtung bedingen, bereits bei der Begründung Gedanken zu den Unterhalts- und insbesondere den Erstellungskosten zu machen.

Haftung

Art. 741 ZGB regelt auch nicht die Frage der Haftung, wenn die Vorrichtung einen Mangel aufweist und dadurch ein Dritter an Leib und Gut geschädigt wird. Hier gilt die Werkeigentümerhaftpflicht gemäss Art. 58 OR. Der Eigentümer der technischen Vorrichtung oder Baute, das Gesetz spricht hier von «Werk»,

unterliegt einer strengen Kausalhaftung. Eigentümer ist aber im Grundsatz derjenige, dem die Liegenschaft gehört, mit welcher das Werk fest verbunden ist, also der Dienstbarkeitsbelastete, über dessen Grundstück beispielsweise die gefährliche, steile Treppe ohne Geländer führt, selbst wenn er sie selber nie braucht und damit gemäss Art. 741 Abs. 2 ZGB auch keine Unterhaltspflicht trägt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn ein Bau-, Überbau- oder Leitungsbaurecht i. S. v. Art. 674–676 ZGB besteht. Gerade wenn der Dienstbarkeitsberechtigte eine potentiell gefahrenträchtige Vorrichtung für die Ausübung seiner Dienstbarkeit zu erstellen beabsichtigt, lohnt es sich für den dienstbarkeitsbelasteten Eigentümer, dem Aspekt der Werkeigentümerhaftung eine gewisse Beachtung zu schenken.

Ersatzvornahme

Die Unterhaltspflicht gemäss Art. 741 ZGB beinhaltet eine eigentliche Verwaltungspflicht, zu der nebst der Instandhaltung beispielsweise auch die Orientierung der anderen Partei über anstehende Arbeiten oder der Abschluss der notwendigen Versicherungen gehört. Kommt der Berechtigte seiner Unterhaltspflicht nicht nach, ist der belastete Grundeigentümer berechtigt, gestützt auf allgemeine Vertragspflichten gemäss Art. 98 Abs. 1 OR, sich vom Richter ermächtigen zu lassen, die Leistung auf Kosten des Schuldners vorzunehmen. Die Unterhaltspflicht trifft im Übrigen immer den aktuellen Eigentümer des berechtigten Grundstückes, nicht etwa einen Mieter oder Pächter, selbst wenn nur dieser die Dienstbarkeit nutzt.

Mehrere Berechtigte

Die Immobiliarsachenrechtsrevision hat auf Beginn dieses Jahres noch zwei weitere interessante Neuerungen im Zusammenhang mit dem Unterhalt bei Dienstbarkeiten mit sich gebracht. Zum einen hält Art. 740a Abs. 1 ZGB fest, dass mehrere Berechtigte, welche gestützt auf dieselbe Dienstbarkeit an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung beteiligt sind, den gesetzlichen Bestimmungen für Miteigentümer unterstehen, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist. Das Gesetz verweist hier also auf die Art. 646–651a ZGB, welche Regeln zu Verwaltungshandlungen, zu bauli-

chen Massnahmen und Verfügungen über die Sache und die hierzu notwendigen Quoren zur Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, zur Möglichkeit einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung und deren Wirkung auf spätere Erwerber von Anteilen und zum Ausschluss aus der Gemeinschaft enthält. Gerade bei aufwändigen Vorrichtungen mit hohen Erstellungs- und Unterhaltskosten bietet sich hier die Möglichkeit, späteren Problemen durch detaillierte Regelung von Anfang an aus dem Weg zu gehen.

Austrittsrecht?

Die zweite Neuerung sieht Art. 740a Abs. 2 ZGB vor: Das Recht, durch Verzicht auf die Dienstbarkeit aus der Gemeinschaft auszuscheiden, kann durch Vereinbarung in öffentlicher Urkunde auf höchstens dreissig Jahre ausgeschlossen werden, wobei diese Vereinbarung im Grundbuch vorgemerkt werden kann mit der Wirkung, dass sie jedem späteren Erwerber gegenüber gilt. Hier geht es um Dienstbarkeiten, welche zur Ausübung einer in Erstellung und Unterhalt aufwändigen und teuren Vorrichtung bedürfen, beispielsweise einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage. Es soll verhindert werden, dass einzelne Dienstbarkeitsberechtigte sich ihrer Kostenpflicht dadurch entziehen, dass sie auf das Dienstbarkeitsrecht verzichten, im konkreten Fall also beispielsweise ein Wärmebezugsrecht mit entsprechender Unterhaltspflicht im Grundbuch löschen lassen und eine eigene Heizung einbauen. Wird das Austrittsrecht für alle Berechtigten für eine gewisse Zeit ausgeschlossen und dies im Grundbuch vorgemerkt, kann sichergestellt werden, dass die betreffende Anlage über die voraussichtliche Lebensdauer von allen Berechtigten mitbenutzt und mitfinanziert wird.

Dienstbarkeiten zu begründen erscheint manchem Bauherrn oder Erwerber nur als notwendiges Übel. Es lohnt sich aber, sich bei der Begründung einige Gedanken zur späteren Nutzung zu machen und Rechte und Pflichten sorgfältig zu vereinbaren, bzw. sich diese beim Erwerb zu vergegenwärtigen. Ansonsten droht irgendwann in der Zukunft ein böses Erwachen.

50% Rabatt

Nur jetzt zusätzlich
von Fr. 100.– bis Fr. 400.–
Ökobonus profitieren



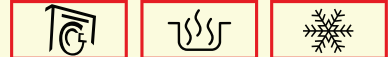
Siemens GS36NAW30
Basis 237 l (lieferbar bis 330 l Inhalt)
Fr. 2290.– **50% Rabatt = Fr. 1145.–**



Waschturm Siemens
WM16Y790 + WT48Y790
Einzelpreis WM 3435.– **50% Rabatt = Fr. 1719.–**
Einzelpreis WT 3790.– **50% Rabatt = Fr. 1895.–**

Preis inkl. MwSt. und VRG. Angebot gültig solange Vorrat.

widmer



haushaltgeräte

Seetalstrasse 149, 5503 Schafisheim
Tel. 062/891 33 70, Fax. 062/891 85 18
www.widmer.ag