

Leitungsbaurechte

Früher hatte noch manches Haus seinen eigenen Brunnen und seine eigene Jauchegrube, Strom- oder gar Kabelanschluss gab es nicht. Heute ist jeder Haushalt über diverse Leitungen mit der Umgebung vernetzt. Dies stellt rechtliche Herausforderungen.



Roger Seiler

Lic. iur., Rechtsanwalt
und Notar
Fricker Seiler
Rechtsanwälte
Wohlen und Muri

Über Leitungen, d.h. mit dem Boden fest verbundene über- oder unterirdische bautechnische Transportvorrichtungen, können verschiedenste flüssige oder gasförmige Stoffe, Energie oder Informationen transportiert und damit zu einem Grundstück zugeführt oder von diesem weggeführt werden. Der Eigentümer eines Grundstückes braucht aber natürlich nicht ohne Weiteres zu dulden, dass ein Dritter, sei es ein Nachbar oder der Eigentümer eines weiter entfernt befindlichen Werkes, eine Leitung über sein Grundstück legt und nutzt. Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob die Leitung einem übergeordneten

öffentlichen oder einem privaten Interesse dient. Für Rohr-, Telekommunikations- und Elektrizitätsleitungen im öffentlichen Interesse bestehen spezielle gesetzliche Regelungen. Verweigert sich der Grundeigentümer einer Durchleitung, kommt dem Staat oder der mit der öffentlichen Aufgabe betrauten privaten Institution unter gegebenen Umständen ein Enteignungsrecht zu.

Wenn die Leitung privaten Interessen einzelner Grundeigentümer dienen soll, kommt das Privatrecht, konkret das Sachenrecht im ZGB, zur Anwendung.

Dienstbarkeitsvertrag

Im Normalfall entsteht ein privatrechtliches Leitungsbaurecht durch den Abschluss eines notariell beurkundeten Dienstbarkeitsvertrages zwischen den beteiligten Grundeigentümern und den anschliessenden Eintrag im Grundbuch. Beim Bau werden Leitungsbaurechte leider oft nicht klar geregelt. Gerade unterirdische Leitungen werden einfach

verlegt und bei einer anschliessenden Parzellierung werden keine entsprechenden Dienstbarkeiten begründet. Führt dann eine Erschliessungsleitung nicht direkt in die Hauptleitung unter der Strasse, sondern zunächst über ein nach Parzellierung und Verkauf fremdes Grundstück, können sich Probleme ergeben, weil dessen Nachbar, wie erwähnt, nicht ohne Weiteres verpflichtet ist, die Leitung bei sich zu dulden, zumal wenn er selber bauen will und dabei durch die Leitung beeinträchtigt wird. Es ist deshalb zu empfehlen, bereits beim Parzellieren und/oder Bebauen des Grundstückes auch den Leitungen die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Im Zweifelsfall sind die notwendigen Dienstbarkeiten mit öffentlicher Urkunde zu begründen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Notleitungsrecht

Jeder Grundeigentümer ist gemäss Art. 691 Abs. 1 ZGB verpflichtet, die Durchleitung von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gegen volle Entschädigung zu gestat-

Lichtschachtabdeckungen



- Trittfest
- Rostfreier Edelstahl
- Bei Selbstmontage 20% Rabatt
Gratis Lieferung
- Eigene Produktion seit 1993
- Online-Shop

Rutschmann AG
8548 Ellikon an der Thur
Tel. 052 369 00 69
www.rr-ag.ch



FLIEGENVORHANG

DER SCHÖNSTE
ALLER FLIEGENVORHÄNGE
DER PERFEKTE FLIEGENSCHUTZ
SEIT ÜBER 10 JAHRE

Morisi Bari GmbH
8548 Ellikon an der Thur
Tel. 052 369 00 60
Online-Shop
www.fliegenvorhang.ch



ten, wenn ein anderes Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden kann. Analog dem Notwegrecht sorgt das Gesetz hier also dafür, dass die Erschliessung eines Grundstückes nicht allein am Widerstand eines Nachbarn scheitern kann. Diese Zwangsdienstbarkeit setzt aber voraus, dass beim berechtigten Grundstück eine entsprechende Notlage besteht und dass das Notrecht zur bestimmungsgemässen Nutzung des Grundstückes erforderlich ist. Kann die Erschliessung ohne erhebliche Mehrkosten auch anderweitig erfolgen oder soll sie rein luxuriösen Bedürfnissen dienen, wie z.B. eine zusätzliche Wasserleitung für einen Springbrunnen, so muss der Nachbar sein Grundstück für die Durchleitung nicht zur Verfügung stellen. Zudem ist volle Entschädigung zu leisten, d.h. dem belasteten Grundeigentümer ist der gesamte Schaden zu ersetzen, der ihm durch das Erstellen, die Benutzung und den Unterhalt der Leitung voraussichtlich entsteht. Können sich die Beteiligten nicht auf den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages einigen, hat der Richter über den Bestand des Notrechtes und die Entschädigung zu entscheiden.

Wie das Gesetz seit der jüngsten Sachrechtsrevision ausdrücklich festhält, kann das Durchleitungsrecht im Sinne eines Notrechtes auch einem gutgläubigen Erwerber des belasteten Grundstückes entgegeng gehalten werden, d.h. selbst wenn es noch nicht im

Grundbuch eingetragen und die Leitung auch nicht von aussen sichtbar ist.

Unterhalt und Verlegung

Wem gehören Leitungen über ein fremdes Grundstück und wer kommt für ihren Unterhalt auf? Leitungen auf fremden Grundstücken gehören, wo es nicht anders geordnet ist, dem Eigentümer des Werkes oder zum Werk, von dem sie ausgehen oder zu dem sie zugeführt werden. In der Regel wird dies der Eigentümer des berechtigten Grundstückes sein. Es kann sich aber auch um den Eigentümer des betreffenden Elektrizitätswerkes oder der Kläranlage usw. handeln. In jedem Fall liegt die Rechtszuständigkeit und damit die Last des Unterhaltes sowie die Verantwortung für von der Leitung ausgehende Schäden nicht beim belasteten Grundeigentümer, sondern beim Eigentümer der Leitung. Dient die Leitung mehreren Berechtigten, kommt die allgemeine Bestimmung im Dienstbarkeitsrecht zur Last des Unterhaltes gemäss Art. 741 ZGB zur Geltung: Die Vorrichtung zur Ausübung einer Dienstbarkeit hat der Berechtigte zu unterhalten. Wenn sie mehreren Berechtigten, insbesondere auch den Interessen des belasteten Grundeigentümers dient, so wird die Last des Unterhaltes im Verhältnis der beteiligten Interessen getragen, sofern dies nicht anders vereinbart ist.

Kann eine bestehende Leitung verlegt werden und wer hat die Kosten zu tragen? Es kann

sein, dass eine Leitung einem Bauprojekt auf dem belasteten Grundstück in die Quere kommt. In diesem Fall besteht grundsätzlich ein Anspruch, die Leitung zu verlegen, wenn sie dadurch ihren Zweck trotzdem weiterhin erfüllen kann, und natürlich auch dann, wenn sie gar nicht mehr gebraucht wird. Bei der Frage, wer die Kosten für die Verlegung zu tragen hat, kommt es darauf an, ob es sich um eine vertraglich begründete Dienstbarkeit oder ein Notrecht handelt. Während bei einer vertraglich begründeten Dienstbarkeit gemäss Art. 742 ZGB der belastete Grundeigentümer die Kosten zu übernehmen hat, ist dies bei einer Notleitung gemäss Art. 693 ZGB in der Regel der Berechtigte. Auch aus diesem Grund ist es von Vorteil, Leitungsbaurechte frühzeitig mit Dienstbarkeitsvertrag zu begründen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Fazit

Unsere zunehmend technisierte Gesellschaft verlangt nach einer immer grösseren Menge von Leitungen aller Art. Weil diese heute meist unterirdisch verlegt werden, treten Probleme oft erst viel später, beispielsweise bei einer Umnutzung des belasteten Grundstückes, zutage. Es lohnt sich deshalb, den Leitungen bereits beim Einbau die gebührende Beachtung auch in rechtlicher Hinsicht zu schenken, indem Rechte und Pflichten frühzeitig geklärt und entsprechende Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen werden.

Heizungs-Sanierungen

**Preise
vergleichen
lohnt sich!**

swisstherm[®].ch

Energie-Systeme

Swisstherm AG • 062 887 10 00