

Ausgewählte Rechts- probleme bei Dienst- barkeiten, insbesondere im Grundbuchverkehr

CHRISTIAN SUTER

Schulthess § 2015

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	IX
Materialien	XVII
Abkürzungen	XIX
I. Einleitung	1
II. Zentrale Begriffe	3
A. Dienstbarkeit	3
1. Zweck, Anwendungsbereich und Definition	3
a. Definitionselement <i>beschränktes dingliches Recht</i>	4
b. Definitionselement <i>Dienstbarkeitsberechtigung</i>	5
c. Definitionselement <i>Eingriff in das Eigentumsrecht</i> <i>des dienenden Grundstücks auf bestimmte Weise</i>	8
i. Zulässige Eigentumseingriffe	8
ii. Nebensächliche Handlungspflichten	9
iii. In der Praxis oft vorkommende Dienstbarkeiten	10
Wegrechte	11
Baurechtliche Dienstbarkeiten	11
Durchleitungsrechte	12
Ausbeutungsrechte	12
Nutzniessungen	13
Wohnrechte	13
Gewerbebeschränkungen	13
2. Entstehung bzw. Errichtung der Dienstbarkeit	14
3. Ausübung der Dienstbarkeit	16
a. Grundsätzliches	16
b. Verbot der Mehrbelastung	18
c. Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit	20
d. Zulässigkeit der Dienstbarkeitsausübung durch Dritte	21
4. Gründe für den Untergang einer Dienstbarkeit	22
a. Löschungsbewilligung der berechtigten Personen	22
b. Zeitablauf	23
c. Tod bzw. Liquidation der berechtigten Person	23

d.	Gerichtliche Ablösung wegen Wegfalls oder Reduktion des Interesses	24
e.	Erleichterte Löschung eines höchstwahrscheinlich bedeutungslos gewordenen Eintrages auf Antrag des Belasteten	25
B.	Dienstbarkeitsvertrag	26
1.	Funktionen, rechtliche Qualifizierung, Formvorschriften	26
2.	Inhalt des Dienstbarkeitsvertrages	28
a.	Essentialia negotii	29
b.	Auszug des Planes für das Grundbuch	30
c.	Unterhaltsregelung im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten	32
d.	Rein obligatorische Bestimmungen	33
e.	Erforderliche Zustimmungen und Bewilligungen	33
C.	Grundbuch	34
1.	Bedeutung und Funktion	34
2.	Formen und Aufbau	35
a.	Hauptbuch	36
b.	Tagebuch	37
c.	Belege	38
3.	Mögliche Grundbucheintragungen	38
4.	Wirkungen der Eintragung im Grundbuch	39
a.	Negative Rechtskraft des Grundbuchs	39
b.	Positive Rechtskraft des Grundbuchs	40
i.	Gutgläubiger Erwerb trotz eines Rechtsmangels	40
ii.	Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	42
5.	Verfahren der Eintragung im Grundbuch	42
a.	Anmeldung	42
b.	Prüfungspflicht (Kognition) des Grundbuchamtes	44
c.	Eintragung von Dienstbarkeiten und Bedeutung dieser Eintragung im Besonderen	46
III.	Auslegung von Dienstbarkeiten	51
A.	Grundlegendes zur Auslegung von Dienstbarkeiten	52
B.	Vorgehen bei einem Streit zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien	53
1.	Allgemeines Vorgehen	53
2.	Vorgehen bezüglich des Zwecks im Besonderen	55

C.	Vorgehen bei einem Streit mit Beteiligung eines gutgläubigen Dritten	55
1.	1. Stufe: Massgabe des Grundbucheintrages	56
2.	2. Stufe: Auslegung des Erwerbsgrundes	57
a.	Allgemeines Vorgehen	57
b.	Vorgehen bezüglich des Zwecks im Besonderen	59
3.	3. Stufe: Während längerer Zeit unangefochtene und gutgläubige Dienstbarkeitsausübung	60
D.	Weitere Auslegungsmittel	60
1.	Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Normen bei der Auslegung von Dienstbarkeiten	60
a.	Einfluss öffentlich-rechtlicher Normen auf Dienstbarkeiten im Allgemeinen	60
b.	Bedeutung öffentlich-rechtlicher Normen auf Dienstbarkeiten bei der Auslegung	62
2.	Bestimmung des Dienstbarkeitsinhalts gemäss kantonalem Recht und Ortsgebrauch	64
E.	Abgrenzungsfragen	64
1.	Abgrenzung von Vereinbarungen mit dinglichem und solchen mit rein obligatorischem Charakter	64
2.	Konsequenzen bei einem unvollständigen Eintrag der Dienstbarkeit im Grundbuch	66
3.	Konsequenzen bei einem unrichtigen Eintrag der Dienstbarkeit im Grundbuch	66
IV.	Ausgewählte Rechtsprobleme bei Dienstbarkeiten, insbesondere im Grundbuchverkehr	69
A.	Grundbuchliche Vorgänge mit Dienstbarkeitsbezug	69
1.	Errichtung bzw. Eintragung von Dienstbarkeiten	69
2.	Eigentumsübertragung (Handänderung)	70
3.	Grenzmutationen bei Grundstücken (Teilung und Vereinigung)	70
4.	Untergang bzw. Löschung einer Dienstbarkeit im Grundbuch ..	72
B.	Fallgruppenorientierte Problembetrachtungen	73
1.	Probleme bei der Ermittlung des genauen Dienstbarkeitsinhalts und -umfangs	73

a.	Bei der Feststellung des örtlichen Umfangs von Wegrechten	73
i.	Darstellung der Problematik; natürliche Publizität	73
ii.	Beispiele aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ..	75
BGE 137 III 153	75	
BGE 137 III 145	77	
Kritik zu den BGE 137 III 153 und 137 III 145	78	
BGer 5A_677/2011	80	
BGE 139 III 404	81	
b.	Bei der Feststellung des Inhalts von baurechtlichen Dienstbarkeiten	83
i.	Darstellung der Hauptproblematik	83
ii.	Beispiele aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ..	84
BGer 5C.240/2004	84	
BGer 5A_340/2013	85	
BGer 5A_599/2013	86	
BGE 138 III 650	87	
2.	Probleme im Zusammenhang mit der Veränderung von Art und Intensität der Ausübung und der Frage des Vorliegens einer unzumutbaren Mehrbelastung	89
a.	Darstellung der Problematik	89
b.	Beispiele aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung	92
i.	BGE 131 III 345	92
ii.	BGer 5A_602/2012 (und BGer 5A_625/2012)	94
iii.	BGE 132 III 651	97
3.	Problemfragen im Zusammenhang mit dem Untergang von Dienstbarkeiten	98
a.	Darstellung der Problematik	98
b.	Nicht explizit im Gesetz vorgesehene Untergangsmöglichkeiten	100
i.	Impliziter Verzicht des Berechtigten	100
ii.	Gerichtliche Ablösung aufgrund der clausula rebus sic stantibus?	100
V.	Fazit und Empfehlungen	105