

Dienstbarkeiten

Ein Grundstück kann zum Vorteil eines anderen Grundstücks (Grunddienstbarkeit) oder einer bestimmten Person (Personaldienstbarkeit) in der Weise belastet werden, dass der jeweilige Eigentümer bestimmte Eingriffe des Berechtigten dulden muss oder nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf (Art. 730 ff. ZGB).

Der belastete Eigentümer wird bei der Ausübung seines Eigentumsrechts am Grundstück beschränkt. Handlungspflichten können, soweit sie nebensächlicher Natur sind, in der Dienstbarkeit enthalten sein (z.B. Unterhalt).

Dienstbarkeiten an Grundstücken entstehen erst mit der Eintragung im Grundbuch (Art. 731 Abs. 1 ZGB). Eine Ersitzung oder ein Wohnheitsrecht für Dienstbarkeiten ist im schweizerischen Zivilrecht nicht vorgesehen.

Räumliche Dienstbarkeiten

Auf einem Grundstück können z.B. Strassen, Wege, Leitungen usw. liegen oder Park- und Spielplätze stehen, die von einer bestimmten Person oder einem bestimmten Grundstück gebraucht werden. Um den Gebrauch dauerhaft auf einer bestimmten Bodenfläche zu sichern, kann eine Dienstbarkeit räumlicher Art errichtet werden. Die Berechtigung und Belastung werden im Dienstbarkeitsvertrag örtlich und sachlich klar umgrenzt und für beide Seiten in Inhalt und Umfang verbindlich festgelegt.

Ein Situationsplan mit Einzeichnung der Belastung ist neben der Beschreibung der Befugnisse und Verpflichtungen ein wesentlicher Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrags.

Baurecht

Ein Grundstück kann mit einer Baurechtsdienstbarkeit belastet werden. Dadurch erhält der Berechtigte die Befugnis, auf oder unter der Bodenfläche Bauten und Anlagen zu errichten oder beizubehalten (Art. 675 und 779 Abs. 1 ZGB). Der Bauberechtigte wird durch die Dienstbarkeit Eigentümer der im Baurecht stehenden Baulichkeiten (Art. 675 Abs. 1 ZGB). Das Baurecht kann an eine bestimmte Person oder ein bestimmtes Grundstück gebunden oder übertragbarer Natur sein und auf eine bestimmte oder unbestimmte Dauer angelegt sein. Ein selbständiges und dauerndes Baurecht kann für höchstens 100 Jahre vereinbart werden. Eine Verlängerung ist jedoch möglich.

Mit dem Baurechtsvertrag werden Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit für den Bauberechtigten und den Grundeigentümer geregelt (vgl. Art. 779b ZGB). Am Baurecht können Unterbaurechte eingeräumt werden. Das Baurecht kann sodann auch in Stockwerkeigentum aufteilt werden. Das gesetzliche Vorkaufsrecht (Art. 682 ZGB) und die Vereinbarungen über die Heimfallentschädigung (Art. 779e ZGB) können unter entsprechender Vormerkung im Grundbuch angepasst werden.

Sofern die mit dem Baurecht belastete Fläche nicht die gesamte Liegenschaft umfasst, ist die genaue Belastung in einem Situationsplan (Geometerplan) einzuzeichnen.

Als Gegenleistung für das Recht, Bauten und Anlagen auf dem Grundstück einer andern Person zu erstellen und als Eigentümer darüber zu verfügen, wird in der Regel die Bezahlung eines auf die ganze Baurechtsdauer bemessbaren Baurechtszinses vereinbart.

Wohnrecht

Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teile eines solchen zu wohnen (Art. 776 Abs. 1 ZGB). Der Wohnrechtsberechtigte darf grundsätzlich seine Familienangehörigen und Hausgenossen zu sich in die Wohnung aufnehmen (Art. 777 Abs. 2 ZGB). Dem Berechtigten steht es zudem zu, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen des Gebäudes mitzubedenutzen (Art. 777 Abs. 3 ZGB).

Das Wohnrecht kann gegen einmalige oder periodische Entschädigung oder auch entschädigungsfrei eingeräumt werden. Steht dem Berechtigten ein ausschliessliches Wohnrecht zu, so trägt er die Lasten des gewöhnlichen Unterhaltes (Art. 778 Abs. 1 ZGB).

Das Wohnrecht ist weder übertragbar noch vererblich und erlischt mit dem Tode des Berechtigten (Art. 776 Abs. 2 ZGB). Eine Vermietung der Räumlichkeiten durch den Wohnberechtigten ist aufgrund der höchstpersönlichen Natur des Rechts nicht möglich.

Nutzniessung

Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten den vollen Genuss an einem fremden Vermögenswert (Art. 745 Abs. 2 ZGB). Damit kann der Nutzniessungsberechtigte den Vertragsgegenstand z.B. selber gebrauchen und benützen oder vermieten und verpachten (Art. 755 ff. ZGB). Die Ausübung der Nutzniessung ist grundsätzlich auf Dritte übertragbar (Art. 758 ZGB).

Die Nutzniessung kann gegen einmalige oder periodische Entschädigung oder auch entschädigungsfrei eingeräumt werden. Der Berechtigte trägt die laufenden Kosten für Unterhalt, Renovation sowie Versicherung (Art. 764 ff. ZGB) und übernimmt insbesondere die Einkommens- und Vermögenssteuern um das Nutzniessungsobjekt (Art. 11 und 78 StG).

Der Berechtigte hat den Vertragsgegenstand zu erhalten und Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören, von sich aus vorzunehmen (Art. 764 Abs. 1 ZGB). Zu substantiellen Eingriffen – wie der Veräusserung oder Belastung des Vermögenswerts – ist er nicht befugt. Mit dem Tode des Berechtigten erlischt die Nutzniessung.

Grundlast

Durch die Grundlast wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 782 Abs. 1 ZGB). Die Grundlast hat stets eine Leistung zum Inhalt, die sich entweder aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstücks ergibt, oder die für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstücks bestimmt ist (Art. 782 Abs. 2 ZGB).

Wir beraten Sie im Bereich der Dienstbarkeiten und Grundlasten gerne, arbeiten einen passenden Vertrag für Sie aus und bringen diesen zur Eintragung im Grundbuch.