

# Stichwortverzeichnis der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen mit Erläuterungen

vom 9. Dezember 1986<sup>1</sup>

*Der Regierungsrat des Kantons Obwalden*

*erlässt,*

gestützt auf Artikel 17 der Verordnung über das Grundbuch vom 29. Februar 1980<sup>2</sup>,

*als Anleitung für die Grundbuchführung*<sup>3</sup>:

## Inhalt

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Dienstbarkeiten
  - 2.1 Vorbemerkung
  - 2.2 Bauverhältnisse
  - 2.3 Wege, Strassen, Plätze
  - 2.4 Leitungen, Kanäle, Kanalisationen
  - 2.5 Quellen, Brunnen, Gewässer
  - 2.6 Nutzniessung, Wohnrecht, spezielle Nutzungen und Mitbenützungsrechte
- 2.7 Dienstbarkeiten verschiedenen Inhalts
3. Grundlasten
4. Vormerkungen
5. Anmerkungen

## 1 Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Nach Art. 35 Abs. 2 der Verordnung des Bundesrates betreffend das Grundbuch (GBV) vom 22. Februar 1910<sup>4</sup> erfolgen die Eintragungen der Dienstbarkeiten und Grundlasten im Grundbuch durch ein den Inhalt des Rechtes kurz umschreibendes Stichwort.
- 1.2 Der Wahl des Stichwortes ist besondere Sorgfalt zu widmen, weil der Eintrag, soweit sich aus ihm Rechte und Pflichten ergeben, für den Rechtsinhalt massgebend ist. Dieses Verzeichnis hat den Charakter einer Wegleitung. Die den Stichwörtern beigefügten Erläuterungen und Zitate sind orientierender Natur und kommen nicht ins Grundbuch. In Fällen, wo das Verzeichnis kein Stichwort enthält, ist ein solches, je nach Inhalt des Rechtes, neu zu bilden.  
  
Benennungen für Dienstbarkeiten, deren Inhalt durch das Gesetz umschrieben ist, sind ausschliesslich in der gesetzlichen Bedeutung und nicht auch anderweitig zu verwenden.
- 1.3 Das Stichwort soll den gesamten Inhalt decken. Auch für lang umschriebene Dienstbarkeitsbestimmungen ist beim Eintrag, jedoch unter Verweis auf den Beleg, nur ein Stichwort zu verwenden. Der Hinweis «nördlich», «südlich», «westlich», «östlich» bezieht sich immer auf das belastete Grundstück. Ein Recht, das nur zu gewissen Zeiten ausgeübt werden darf oder für bestimmte Zwecke oder sonstwie eingeschränkt wird, ist als beschränktes Recht einzutragen (z.B. beschr. Fusswegrecht).

- 1.4 Bei Grunddienstbarkeiten bleiben die Stichwörter auf dem belasteten und dem berechtigten Grundstück die gleichen. Es werden entweder ein «R» (Recht) oder ein «L» (Last) vorausgesetzt und die Bezeichnungen zL (zulasten) oder zG (zugunsten) entsprechend geändert. Die Einschreibung der Dienstbarkeit wird mit einer Litera (a, b, c, usw.) versehen.
- 1.5 Weil das Stichwort rechtserheblich ist, soll es von den Beteiligten (Vertragspartnern) im Begründungsvertrag (Beleg) unterschriftlich anerkannt werden. Vertragsbestimmungen obligatorischer Natur, die nicht als Dienstbarkeiten ins Grundbuch einzutragen sind, sind im Vertrag ausdrücklich als solche zu bezeichnen. Beim Grundbucheintrag darf das betreffende Stichwort ohne Parteienanerkennung eingetragen werden, wenn es den Inhalt der Dienstbarkeit im Sinne dieses Verzeichnisses zutreffend zum Ausdruck bringt.
- 1.6 Grunddienstbarkeiten werden in der Regel auf unbestimmte Zeit begründet und eingetragen, doch können sie auch auf bestimmte Dauer begründet und eingetragen werden. Die Befristung ist beim Eintrag anzugeben (z.B. Baurecht ..., bis 31.12.2036). Mit dem Ablauf der Frist erlischt die Dienstbarkeit und der Eintrag ist auf Anmeldung des dienstbarkeitsbelasteten Eigentümers hin im Grundbuch zu löschen.
- Eine Löschung «von Amtes wegen» durch den Grundbuchverwalter darf nur dann erfolgen, wenn dies bei der Dienstbarkeitserrichtung von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart worden ist.
- 1.7 Die Grundbuchanmeldung bei vertraglicher Übertragung (Abtretung) von übertragbaren Personaldienstbarkeiten durch den bisherigen Berechtigten auf einen Dritten (neuen Berechtigten) mit Eintragung desselben bedarf stets der Zustimmung des Grundeigentümers.

## 2 Dienstbarkeiten (Art. 730 bis 781 ZGB<sup>5</sup>)

### 2.1 Vorbemerkung

- 2.1.1 Man unterscheidet zwischen Personal- und Grunddienstbarkeiten, d.h. zwischen Rechten, die zugunsten einer bestimmten Person oder Gemeinschaft oder zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstückes begründet werden. Auf die Form des Begründungsaktes hat dies keinen Einfluss.
- 2.1.2 Die Verselbständigung ist im ZGB vor allem für das Baurecht und das Quellenrecht vorgesehen (Art. 779 Abs. 3 und 780 Abs. 3 ZGB), doch ist sie auch für andere übertragbare Personaldienstbarkeiten denkbar (vgl. Art. 7 GBV). Der Rechtsgrundausweis für selbständige und dauernde Baurechte bedarf der Form der öffentlichen Beurkundung (Art. 799a ZGB). Die Einräumung der selbständigen und dauernden Rechte muss auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit erfolgen (Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2 GBV). Für selbständige und dauernde Baurechte beträgt die Höchstdauer 100 Jahre (Art. 779 I ZGB).
- 2.1.3 Rechtsgeschäfte über die Aufhebung oder Abänderung von gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen (z.B. Näherbaurecht, Grenzbau-recht) bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 680 Abs. 2 ZGB), ebenso die schenkungsweise (unentgeltliche) Einräumung von Dienstbarkeiten (Art. 243 Abs. 2 OR<sup>6</sup>).

Bei der Errichtung von Eigentümerdienstbarkeiten aller Art (Art. 733 ZGB) genügt einfache Schriftlichkeit (Art. 20 Abs. 1 GBV).

2.1.4 Dienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB können zugunsten einer bestimmten Person oder Gemeinschaft an Grundstücken bestellt werden, wenn diese *in bestimmter Hinsicht* jemandem zum Gebrauch dienen können.

Sie können auf unbestimmte Zeit und als übertragbar bestellt werden, wenn sie inhaltlich beschränkt sind und dem Grundeigentümer (Dienstbarkeitsbelasteten) wesentliche Gebrauchs- und Nutzungsrechte belassen. Verleihen solche Rechte aber dem Berechtigten umfassende Befugnisse, sodass dem Grundeigentümer nur das nackte Eigentum bleibt, so müssen sie in ihrer zeitlichen Dauer beschränkt werden (maximal 100 Jahre analog zu Art. 749 ZGB).

## 2.2 *Bauverhältnisse*

### 2.2.1 *Baurecht*

Recht, auf oder unter der Bodenfläche, ganz auf fremdem Boden ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Art. 779 ff. ZGB). Beim unselbständigen Baurecht ist auch eine zeitlich unbeschränkte Dienstbarkeit möglich, jedoch nur dann, wenn dadurch das Eigentum am belasteten Grundstück nicht ausgehöhlt wird.

### 2.2.2 *Überbaurecht*

Auf ein anderes Grundstück überragende Bauten und andere Vorrichtungen, ober- oder unterirdisch (Art. 674 ZGB).

### 2.2.3 *Brückenbaurecht*

Recht, auf dem belasteten Flussgrundstück ein Brückenbauwerk (Brücke, Pfeiler, Widerlager) zu errichten oder beizubehalten.

### 2.2.4 *Anbaurecht*

Bei geschlossener Bauweise (je als Recht und Last) oder bei Anbau an ein bestehendes Gebäude.

### 2.2.5 *Grenzbaurecht*

Recht, ein Bauwerk an die nachbarliche Grenze zu stellen (Art. 680 ZGB).

### 2.2.6 *Näherbaurecht*

Recht, näher zu bauen. Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes (Art. 680 ZGB).

### 2.2.7 *Grenzabstandserweiterung, Bauabstandserweiterung*

Recht auf einen grösseren Abstand als den gesetzlichen. Verpflichtung, für eine Baute einen grösseren als den gesetzlichen Grenz- oder Bauabstand einzuhalten.

### 2.2.8 *Bauverbot*

Verbot, ein Grundstück ganz oder teilweise zu überbauen, z.B. Bauverbot für beschr. Grundstückteil lt. Plan.

### 2.2.9 *Baubeschränkung, Höherbauverbot*

Verschiedene, frei und unabhängig von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch private Vereinbarung begründete Einschränkungen der nachbarlichen Baufreiheit. Es dürfen z.B. auf dem belasteten Grundstück nur Wohnhäuser mit bestimmter Höhe, nur eine Villa oder kein Wochenendhaus erstellt werden; nur bestimmte Bauweise, z.B. Material des Gebäudes, Farbe des Verputzes usw.

### 2.2.10 *Aussichtsrecht*

Der Belastete darf nur so bauen oder das Grundstück bepflanzen, dass dem Berechtigten der Ausblick auf einen bestimmten Landschaftsabschnitt nicht beeinträchtigt wird (z.B. Blick auf See).

## 2.3 *Wege, Strassen, Plätze*

### 2.3.1 *Fusswegrecht, Fahrwegrecht*

Recht zu gehen bzw. zu fahren. Das Fahrwegrecht schliesst das Fusswegrecht ein, nicht aber umgekehrt. Ebenfalls ist das Parkierungsrecht im Fahrwegrecht nicht eingeschlossen. Das kurze Anhalten zum Güter- und Personenumschlag ist jedoch im Fahrwegrecht enthalten. Es empfiehlt sich, dies im Errichtungsvertrag zu regeln.

Bei der Eintragung eines Notwegrechtes nach Art. 694 ZGB ist eines der genannten Stichworte zu verwenden.

Wo der Berechtigte unterhalts- oder mitunterhaltungspflichtig ist, genügen die beiden genannten Stichworte, da sich die Unterhaltungspflicht aus Art. 741 ZGB ergibt. Wo die Unterhaltungspflicht vertraglich speziell in Abweisung von Art. 741 ZGB geregelt wird, kommt der Zusatz betreffend Unterhalt zum Stichwort hinzu, da die Unterhaltungspflicht eine Leistung bildet, die mit der Dienstbarkeit nebensächlich verbunden ist (Art. 730 Abs. 2 ZGB). Z.B.: Fahrwegrecht mit speziell geregelter Unterhalt.

### 2.3.2 *Öffentliches Fusswegrecht, öffentliches Fahrwegrecht*

Es handelt sich um Wege oder Strassen auf einem belasteten Grundstück, die von jedermann benutzt werden dürfen (Popularservitut, Gemeindedienstbarkeit im Sinne von Art. 781 ZGB).

Das Publikum oder die Öffentlichkeit ist wegberechtigt. Die Anmeldung zum Grundbucheintrag hat mit Zustimmung des Grundeigentümers zu erfolgen. Ist über die Unterhaltungspflicht nichts anderes vereinbart, so ist das dienstbarkeitsberechtigte Gemeinwesen allein als Werkeigentümer unterhaltungspflichtig (Art. 741 ZGB; vgl. auch Art. 58 OR).

### 2.3.3 *Beschränktes Fusswegrecht, beschränktes Fahrwegrecht*

Der Weg darf nur zu gewissen Zeiten oder nur für bestimmte Zwecke benutzt werden, z.B. nur für landwirtschaftliche Zwecke.

### 2.3.4 *Durchgangsrecht*

Durchgang durch das Innere eines Gebäudes oder durch einen Hof.

### 2.3.5 *Wenderecht*

Fahrzeug-Kehrrecht.

### 2.3.6 *Winterwegrecht*

Winterwege stehen, Sonderrechte vorbehalten, während der Monate Dezember, Januar und Februar offen (Art. 110 EG zum ZGB<sup>7</sup>).

### 2.3.7 *Viehfahrwegrecht, Viehtriebrecht*

Viehwegrecht mit gebundenem und/oder ungebundenem Vieh. Bei der Begründung ist dies vertraglich festzuhalten.

### 2.3.8 *Holzabfuhrrecht, Holztransportrecht*

### 2.3.9 *Reistwegrecht*

Recht zum Reisten oder Schleifen von Holz, meistens aus Waldungen durch bestehende Reistzüge ins unterliegende Grundstück zum nachherigen Abtransport (vgl. Art. 695 und 740 ZGB, Art. 110 EG zum ZGB).

### 2.3.10 *Parkierungsrecht*

Recht, eine bestimmte Fläche eines Grundstückes als Abstellplatz für Fahrzeuge zu benützen. Dem Begründungsakt ist stets ein Plan mit eingezeichneter Parkfläche beizuheften, sofern nicht die ganze Grundstückfläche betroffen ist.

### 2.3.11 *Ablagerungsrecht*

Recht zur Ablagerung von Kies, Holz, Steinen usw. auf einem fremden Grundstück.

### 2.3.12 *Nutzungsrecht*

Das Recht zur Benutzung eines Platzes oder Raumes zu andern Zwecken als für das Bauen oder Pflanzen (Art. 678 und 781 ZGB, vgl. vorne 2.1.4).

### 2.3.13 *Platzrecht*

Das Recht zum Abstellen eines Gegenstandes auf fremdem Grundstück, z.B. für Container, Briefkasten, Fahrräder usw. Wird in der Regel als Grunddienstbarkeit begründet und eingetragen.

## 2.4 *Leitungen, Kanäle, Kanalisationen, Transportvorrichtungen*

### 2.4.1 *Vorbemerkung*

Die Begründung von Durchleitungsrechten erfolgt stets durch Vertrag oder durch richterliches Urteil.

Durchleitungen von Brunnen, Drainierrohren, Jaucheleitungen und dergleichen sowie elektrischen Leitungen, welche den Bedürfnissen eines Grundstückes dienen, sind meistens Leitungen nachbarrechtlicher Natur und bedürfen keiner Eintragung ins Grundbuch. Sie können allerdings auf Verlangen des Berechtigten eingetragen werden (Art. 691 ZGB), um gutgläubigen Erwerb eines Dritten zu verhindern.

Die Haupt- oder Transitleitungen der Wasser- und Elektrizitätswerke, die Fabrikgeleiseanlagen usw. sind, wo nicht besondere Rechtsverhältnisse bestehen, Zugehör des Werkes, von dem sie ausgehen und Eigentum des Werkeigentümers. Das Recht auf den Bestand solcher Leitungen und Anlagen in fremden Grundstücken kann durch Errichtung einer Dienstbarkeit begründet werden. Die Dienstbarkeit entsteht mit der Erstellung der äusserlich wahrnehmbaren Leitung und, wenn die Leitung äusserlich nicht sichtbar ist, mit der Eintragung im Grundbuch (Art. 676 ZGB). Die Dienstbarkeitserrichtung bedarf stets eines Vertrages.

### 2.4.2 *Wasserdurchleitungsrecht*

### 2.4.3 *Kanalisationsthroughleitungsrecht, Abwasserdurchleitungsrecht*

### 2.4.4 *Dachwasserableitungsrecht*

### 2.4.5 *Wasseranschlussrecht, Kanalisationsanschlussrecht*

Oft in Verbindung mit Durchleitung.

### 2.4.6 *Drainagedurchleitungsrecht*

### 2.4.7 *Dolenbenutzungsrecht*

### 2.4.8 *Kanaldurchleitungsrecht*

### 2.4.9 *Kabeldurchleitungsrecht*

### 2.4.10 *Elektr. Freileitungsrecht*

Die Leitung besteht noch nicht, das Durchleitungsrecht soll aber gesichert werden.

2.4.11 *Geleiseanlagerecht, Geleiseanschlussrecht*

2.4.12 *Drahtseilanlagerecht*

2.5 *Quellen, Brunnen und Gewässer (Art. 704 ff., 780 ZGB)*

2.5.1 *Quellenrecht*

Dieses Recht belastet das Quellgrundstück mit der Dienstbarkeit der Aneignung und Ableitung von Quellwasser.

Die Vorrichtung zur Ableitung des Quellwassers (Leitungen, Dolen, Reservoir, Brunnenstube usw.) werden Eigentum des Quellenberechtigten ohne Bestellung einer besonderen Baurechtsdienstbarkeit. Voraussetzung ist, dass sich die Vorrichtungen auf dem mit dem Quellenrecht belasteten Grundstück und nicht auf einem Dritten befinden.

Das Quellenrecht schliesst weiter ein das Recht zum Betreten des belasteten Grundstückes zwecks Kontrolle der Fassungs- und Leitungsvorrichtungen sowie zur Vornahme von Reparaturen und dergleichen (Art. 737 Abs. 1 ZGB).

Wo die Vorrichtungen zur Sammlung oder Ableitung des Quellwassers auf einem dritten Grundstück bestehen, ist hierfür ein Baurecht (z.B. Baurecht für Brunnenstube, Reservoir usw.) und ein Wasserdurchleitungsrecht zu bestellen und einzutragen.

2.5.2 *Brunnenrecht*

Recht auf den Bestand eines Brunnens auf fremdem Grundstück (vgl. auch Erläuterungen zu Ziff. 2.5.1). Gilt ebenfalls für das Recht des Notbrunnens nach Art. 710 ZGB.

2.5.3 *Brunnenmitbenützungsrecht*

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

2.5.4 *Viehtränkerecht*

2.5.5 *Wasserrecht*

Privates Wasserrecht, im Unterschied zur Wasserrechtskonzession (vgl. Art. 8 und 23 GBV).

Bezüglich Wasserrechtsverleihungen siehe Art. 56 SchIT ZGB und Art. 59 BG über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte vom 22. Dezember 1916<sup>8</sup> (selbständige und dauernde Rechte).

2.5.6 *Wasserbezugsrecht*

Recht, an einer fremden Wassereinrichtung Wasser zu beziehen. Die Dienstbarkeit darf inhaltlich nicht auf eine Wasserlieferungspflicht des Belasteten hinauslaufen (vgl. BGE 93 II 290 und 3.2 Wasserlieferungspflicht als Grundlast).

2.5.7 *Fischereirecht*

Fischereirechte an öffentlichen oder privaten Gewässern (Fischnetzen).

2.6 *Nutzniessung, Wohnrecht, spezielle Nutzungen und Mitbenützungsrechte*

2.6.1 *Nutzniessung*

Personaldienstbarkeit nach Art. 745 ff. ZGB. Unübertragbares und unvererbliches Recht auf den vollen Genuss eines Grundstückes.

Für Dauer und Dienstbarkeitsberechtigte siehe Art. 749 ZGB.

Der Berechtigte ist unselbständiger Besitzer (Art. 920 ZGB). Er kann die Rechtsobjekte während der Nutzniessungsdauer weitervermieten oder weiterverpachten.

Form der Errichtung: öffentliche Beurkundung.

#### 2.6.2 *Beschr. Nutzniessung*

Das Ausübungsrecht ist bei der beschränkten Nutzniessung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt. Die Rechtsobjekte können im Gegensatz zum Wohnrecht für die maximale Zeit der Rechtsdauer weitervermietet oder –verpachtet werden.

#### 2.6.3 *Wohnrecht*

Personaldienstbarkeit nach Art. 776 ff. ZGB.

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

Das Recht gilt nur für den Eigengebrauch im Sinne von Art. 777 ZGB. Keine Vermietung an Dritte.

Form der Errichtung: öffentliche Beurkundung.

Die Rechtseinräumung erfolgt oft unentgeltlich. Das Recht kann aber bewertet und der betreffende Wert bei der Kaufpreiszahlung angerechnet werden. Es kann auch ein Entgelt vereinbart werden, welcher Abrede jedoch nicht dinglicher Charakter zukommt. Das Wohnrecht geht bei Ausbleiben der Zahlungen nicht unter.

Kommt die Bestellung eines entgeltlichen Wohnrechts faktisch einem Mietvertrag gleich (z.B. wenn das Entgelt unter die Vorschriften über die Miete gestellt wird, Kündigungsmöglichkeit für bestimmte Fälle usw.), so ist das Wohnrecht nicht eintragungsfähig, wohl aber die Vormerkung eines entsprechenden Mietvertrages (vgl. Leemann, Kommentar ZGB, Bern 1925, Art. 776 N 10).

Das Wohnrecht gilt meistens bis zum Tode des Berechtigten. Es kann aber auch befristet (z.B. bis zum erfüllten 25. Lebensjahr, für die Zeit, solange der Berechtigte ledig und alleinehend ist usw.) begründet und im Grundbuch eingetragen werden.

Die *Verpfründung* ist obligatorischer Natur und kann im Grundbuch nicht als Dienstbarkeit eingetragen werden. Die Sicherung mittels Grundpfandverschreibung ist möglich. Zulässig ist die Eintragung eines Wohnrechtes bei Bestellung desselben im Rahmen eines Verpfründungsvertrages.

Bezüglich Begriff und Form der Verpfründung vgl. Art. 521 ff. OR und Art. 512 ZGB.

Kleine Nebenleistungen, wie unentgeltliche Abgabe von Obst, Milch, Holz usw. an die Wohnrechtsnehmer können im Rahmen des Wohnrechtsvertrages in der Form der öffentlichen Beurkundung ohne die zusätzlichen Erfordernisse der öffentlichen Beurkundung des Erbvertrages vereinbart werden, haben jedoch keine dingliche Wirkung.

#### 2.6.4 *Kellerbenutzungsrecht, Kellermitbenutzungsrecht*

#### 2.6.5 *Treppenbenutzungsrecht, Treppenmitbenutzungsrecht*

#### 2.6.6 *Gartenbenutzungsrecht, Gartenmitbenutzungsrecht*

#### 2.6.7 *Nutzungsrecht*

(Grünstreifen u.a.)

Recht zur Benützung von Grundstücksteilflächen zu Lasten Dritter (z.B. Grünstreifen, Trottoir, Garagevorplatz usw.). Als Personal- oder Grunddienstbarkeit bestellbar (vgl. auch 2.3.12).

2.6.8 *Benutzungsvorschrift*

Spezielle Benutzungsvorschrift für bestimmte Räume oder Flächen, z.B. Verbot des Wäscheaufhängens nördlich der Hausfront.

2.6.9 *Holzfallrecht*

Recht, eigenes Holz auf ein fremdes Grundstück zu fällen.

2.6.10 *Holzbezugsrecht*

2.6.11 *Kiesausbeutungsrecht, Steinausbeutungsrecht*

Das Ausbeutungsrecht kann auch nur einen Pachtvertrag als Rechtsgrund haben. Dieser kann im Grundbuch vorgemerkt werden.

Eine Dienstbarkeit verursacht oft Schwierigkeiten wegen der Bezahlung der Gegenleistung pro m<sup>3</sup>. Periodische Zahlungen sind bei Bestellung von Dienstbarkeiten nicht zu empfehlen, da eine Dienstbarkeit bei Ausbleiben der Zahlungen während ihrer Dauer nicht untergeht, bzw. ohne Zustimmung des Berechtigten im Grundbuch nicht gelöscht werden kann.

2.6.12 *Überschiessrecht*

Recht, über ein fremdes Grundstück zu schiessen. Oft als Personaldienstbarkeit zugunsten eines Vereins oder Gemeinwesens. Meistens mit generellen oder beschränkten Bau- oder Pflanzverboten versehen entsprechend den Gefahrenzonen gemäss Schiessplatzverfügung.

2.6.13 *Beschr. Mitbenützungsrecht des Luftschutzraumes*

Recht, den Luftschutzkeller auf fremdem Grundstück in Kriegs- und Krisenzeiten sowie für Übungszwecke in Friedenszeiten mitbenützen zu können.

2.7 *Dienstbarkeiten verschiedenen Inhalts*  
(Art. 670, 680 Abs. 2, 687 ff., 781 ZGB)

2.7.1 *Gewerbebeschränkung, Gewerbeverbot*

Auf dem belasteten Grundstück darf keine Wirtschaft, kein lärmendes oder übelriechendes Gewerbe oder generell kein Gewerbe betrieben werden.

Ein Konkurrenzverbot als solches kann nicht als Dienstbarkeit eingetragen werden.

2.7.2 *Nutzungsrecht*

Nutzungsrecht für bestimmte Räume oder Einrichtungen, z.B. Nutzungsrecht an Traforaum. Personaldienstbarkeit nach Art. 781 ZGB: einzelne bestimmte Nutzungs- oder Gebrauchsrechte; die Herrschaftsbefugnis ist teilweise beschränkt, vgl. 2.3.12 und 2.6.7.

2.7.3 *Reklamerecht*

Recht auf den Bestand einer Reklamevorrichtung auf fremdem Boden oder an fremden Gebäuden bzw. Duldung der Immissionen einer Reklamevorrichtung auf dem Nachbargrundstück.

2.7.4 *Immissionsverbot, Immissionsrecht*

Die nach Art. 684 ZGB zulässigen mässigen Einwirkungen auf das Nachbargrundstück sollen ganz oder teilweise ausgeschlossen werden bzw. die Einwirkungen sollen nur gewissen oder keinen Beschränkungen unterstellt sein, z.B. Duldung übermässiger Immissionen für den Betrieb einer Schweinemästerei.

Form der Errichtung: öffentliche Beurkundung.

### 2.7.5 *Düngerverbot*

Spezielles Immissionsverbot (z.B. in der Nähe von Quellen).

### 2.7.6 *Einfriedigungsvorschriften*

Erstellung und Unterhalt einer Abgrenzung oder eines Hages mit oder ohne spezielle Vorschriften.

Form der Errichtung: öffentliche Beurkundung.

Bei der Begründung einer Hagpflicht als Wertrecht ist eine Grundlast einzutragen (vgl. 3.10).

### 2.7.7 *Bepflanzungsbeschränkung, Näherpflanzungsrecht*

Abänderung des nachbarrechtlichen Abstandes (Art. 680 Abs. 2 ZGB).

### 2.7.8 *Bepflanzungsverbot, Bepflanzungsvorschrift*

### 2.7.9 *Benützungsbefugnis, Nutzungsbefugnis*

Z.B. Ablagerungsverbot für Baumaterialien.

## 3 **Grundlasten** (Art. 782 ff. ZGB)

### 3.1 *Vorbemerkung*

#### 3.1.1

Durch die Grundlast wird ein Grundstück mit der dinglichen Verpflichtung belastet, dass der jeweilige Eigentümer einem Berechtigten bestimmte Leistungen erbringt. Berechtigter kann eine Person oder Gemeinschaft (Personalgrundlast) oder der jeweilige Eigentümer eines andern Grundstückes (Realgrundlast) sein.

Die Realgrundlasten werden im Grundbuchblatt des berechtigten Grundstückes unter «Anmerkungen» eingetragen (Art. 39 und 82 GBV).

Im Grundbuchblatt des belasteten Grundstückes werden die Grundlasten unter «Dienstbarkeiten und Grundlasten» eingetragen (sowohl die Real- wie auch die Personal-Grundlast).

#### 3.1.2

Die Begründung bedarf eines öffentlich beurkundeten Vertrages und der Eintragung ins Grundbuch. Gleichzeitig ist der Gesamtwert der Grundlast in Franken festzusetzen und einzutragen. Bei zeitlich wiederkehrenden Leistungen beträgt er ohne andere Vereinbarung das 20fache einer Jahresleistung (Art. 783 Abs. 2 ZGB und Art. 37 Abs. 1 GBV). Der Bestellungsvertrag hat insbesondere auch die Bestimmungen über die Ablösbarkeit durch den Gläubiger (Art. 787 ZGB) und durch den Schuldner (Art. 788 ZGB) zu enthalten und auf das voraussetzungslose Recht auf Ablösung durch den Schuldner nach 30jährigem Bestand im Sinne von Art. 788 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB hinzuweisen.

#### 3.1.3

Die Grundlast als solche begründet keine persönliche, sondern eine ausschliesslich dingliche und unverjährbare Schuld, für die allein der Wert des Grundstückes haftet. Bei einem Eigentumswechsel des belasteten Grundstückes wird der bisherige Eigentümer sofort von der Leistungspflicht befreit, während der Erwerber ohne weiteres Schuldner der Grundlast wird. Hingegen unterliegen die einzelnen Leistungen der Verjährung (Art. 790 Abs. 2 und Art. 791 Abs. 2 ZGB).

#### 3.1.4

Bei der Personalgrundlast muss sich die Leistung immer aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstückes ergeben, z.B. Lieferung von Holz aus einem Wald, von Milch, Abgabe von Wasser, von Lehm. Bei der Realgrundlast kann die Leistung ausserdem für die wirtschaftlichen Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes

bestimmt sein, z.B. Leistung von Arbeit, Geld oder Material zum Unterhalt eines Weges, einer Brücke, einer Leitung, Kanalisation oder zur Erstellung einer Strasse. Leistungen, die nur persönlichen Verhältnissen oder Bedürfnissen dienen, können nicht Gegenstand einer Grundlast sein.

Die Berechtigung aus der Personalgrundlast kann unter Wahrung der Errichtungsform (öffentliche Beurkundung) übertragen werden und ist vererblich, während die Berechtigung aus der Realgrundlast regelmässig an das Eigentum des Grundstücks gebunden ist.

- 3.2 *Wasserlieferungspflicht*
- 3.3. *Gaslieferungspflicht*
- 3.4 *Lehmlieferungspflicht*
- 3.5 *Elektrizitätslieferungspflicht*
- 3.6 *Milchlieferungspflicht*
- 3.7 *Holzlieferungspflicht*
- 3.8 *Kieslieferungspflicht*
- 3.9 *Brückenunterhaltungspflicht*
- 3.10 *Hagpflicht*

Bestellung als Grundlast eher selten, vor allem wegen der Ablösungsmöglichkeit durch den Schuldner nach 30 Jahren (vgl. hierzu die Dienstbarkeit «Einfriedigungsvorschrift», 2.7).

## 4 **Vormerkungen**

### 4.1 Vorbemerkung

Bei den Vormerkungen findet – von einzelnen Ausnahmen abgesehen – eine Grundbucheintragung auf Zeit statt. Nach Ablauf der vereinbarten oder gesetzlichen Maximalfrist kann der Grundbuchverwalter den Eintrag (die Vormerkung) von Amtes wegen löschen.

Für die Vormerkungen gelten die einschlägigen Gesetzesbestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts (vgl. Art. 619 ff., 681 – 683, 712c, 779e, 814, 959 – 961 ZGB, Art. 70 ff. GBV, Art. 218<sup>quinquies</sup>, 247, 260, 282 OR).

### 4.2 *Kaufrecht, Rückkaufsrecht*

Recht, ein Grundstück zu einem bestimmten Preis zu kaufen oder zurückzukaufen.

Form der Errichtung: öffentliche Beurkundung. Siehe auch 4.3.

### 4.3 *Vorkaufsrecht*

Bei allfälligem Verkauf des Grundstückes ein Vorrecht für den Erwerb zu den gleichen Bedingungen (nicht limitiertes Vorkaufsrecht) oder zu einem bestimmten vereinbarten Übernahmepreis (limitiertes Vorkaufsrecht).

Form der Errichtung: Vertrag mit einfacher Schriftlichkeit.

Kaufrecht, Rückkaufsrecht und Vorkaufsrecht können als Personal- oder Realrechte begründet und vorgemerkt werden. Die Realrechte werden auf dem berechtigten Grundstück angemerket.

Maximale Vormerkungsdauer (Vormerkungsschutz): 10 Jahre. Dieser Maximalfrist von 10 Jahren unterliegen nicht die Vormerkungen betreffend:

- Vorkaufs- und Einspracherecht der Stockwerkeigentümer (Art. 712c ZGB),

- Aufhebung oder Abänderung des Miteigentümergebotsrechtes oder des Vorkaufsrechtes beim Baurecht (Art. 682 Abs.3 ZGB).

#### 4.4 *Mietvertrag, Pachtvertrag*

Diese Rechte gelten für die vertraglich vereinbarte erste feste Dauer. Sie unterliegen keiner Maximalfrist.

#### 4.5 *Rückfallsrecht*

Bei Schenkungen (Art. 959 ZGB und 247 OR).

#### 4.6 *Gewinnanteilsrecht*

Nach Art. 53 BGBB<sup>9, 10</sup>

#### 4.7 *Anwartschaft der Nacherben ...*

Im Sinne von Art. 490 ZGB.

#### 4.8 *Nachrückungsrecht*

Vereinbarungen über das Nachrücken von Grundpfandgläubigern mit Vormerkung nach Art. 814 Abs. 3 ZGB, z.B. Nachrückungsrecht zG lit. F (zugunsten Pfandrecht lit. F).

Form der Errichtung: öffentliche Beurkundung.

#### 4.9 *Mitglied der Genossenschaft*

Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft nach Art. 850 OR.

#### 4.10 *Vorläufige Eintragung*

Vorläufige Eintragungen nach Art. 961 ZGB; z.B.:

- V.E. R Fahrwegrecht zL P. 15
- V.E. Bauhandwerkerpfandrecht für Fr. ... zG ...; Klagefrist bis ...

#### 4.11 *Verfügungsbeschränkung*

Verfügungsbeschränkungen nach Art. 960 ZGB. In Klammer kann die Art der Beschränkung angezeigt werden, wie Pfändung, Konkurs, Pfandverwertung, Arrest, Nachlassstundung usw.; dazu gehören auch solche nach kantonalem Zivilprozessrecht.

## 5 **Anmerkungen**

### 5.1 *Vorbemerkung*

Mit der Anmerkung wird im Grundbuch etwas Bestehendes zum Ausdruck gebracht und dinglich gesichert. Für die Anmerkungen gelten die einschlägigen Gesetzesbestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts (vgl. Art. 696, 644, 645, 946 und 962 ZGB, Art. 39 und 78 ff. GBV).

### 5.2 *Realrechte betreffend*

*Kaufrecht, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Grundlast*

Diese Realrechte werden beim berechtigten Grundstück angemerket (Art. 39 GBV).

### 5.3 *Zugehör*

Der Grundbuchanmeldung ist stets ein Zugehörverzeichnis mit Wertangaben (mindestens Gesamtwert) als integrierender Bestandteil beizulegen (Art. 644, 645 und 946 ZGB, Art. 78 GBV). Bezüglich der Art von Zugehör vgl. Art. 645 ZGB.

- 5.4 *Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung*  
Z.B. Baubewilligung: Auflagen lt. Beleg. Art. 24 Abs. 4 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974<sup>11</sup>; Denkmalschutz, Baulinienplan (Art. 32 Abs. 3 Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994<sup>12</sup>).<sup>13</sup>
- 5.5 *Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft*  
Art. 712g ZGB.
- 5.6 *Miteigentum an Grundstück ..., Unselbständiges Eigentum an ...*  
Anmerkung auf dem berechtigten Grundstück bei unselbständigem Miteigentum oder bei unselbständigem Eigentum gemäss Art. 32 GBV).
- 5.7 *Nutzungs- und Verwaltungsordnung*  
Bei Miteigentum; Anmerkung nach Art. 647 ZGB.
- 5.8 *Revers*  
Bei Reversbauten, z.B. Revers zugunsten Staat Obwalden.
- 5.9 *Perimeter ... Mitglied der*  
Perimeterpflicht (Beitragspflicht) aus Mitgliedschaft bei einer vom Regierungsrat genehmigten öffentlich-rechtlichen Genossenschaft, z.B. Perimeter Laui, Melchaa-Aa, Mitglied der Flurgenossenschaft ..., Mitglied der Wuhrgenossenschaft ...  
Anmerkung nach Art. 703 ZGB und im Sinne von Art. 114 ff. EG zum ZGB.
- 5.10 *Bodenverbesserung*  
(20 Jahre), z.B. landwirtschaftliche Hochbaute, Stallsanierung, Flurstrasse Hofzufahrt, Zweckentfremdungsverbot, Rückerstattungspflicht für Beiträge.  
(Vgl. Art. 93 ff. Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998<sup>14</sup>).<sup>15</sup>
- 5.11 *Vorpachtrecht der Nachkommen*  
Art. 5 Abs. 2 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985<sup>16</sup>.
- 5.12 *Triangulationspunkt*  
Vermessungspunkt. Das Zugangsrecht für die Wartung ist inbegriffen.
- 5.13 *Auflagen gemäss BewG vom 16. Dezember 1983*  
Auflagen gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983<sup>17</sup>.
- 5.14 *Baubeginn nach Art. 841 ZGB*  
Im Zusammenhang mit Bauhandwerkerpfandrechten.
- 5.15 *Quartierplanvorschriften*
- 5.16 *Nachzahlungspflicht*  
Z.B. zugunsten öffentlich-rechtlicher Körperschaften wie Korporationen usw. bei Veräusserung des Grundstückes an einen Nichtbürger.

- <sup>1</sup> ABI 1987, 141; geändert durch die Ausführungsbestimmungen über die Bereinigung des Verordnungsrechts des Regierungsrats vom 1. Mai 2007, in Kraft seit 1. August 2007 (ABI 2007, 810 und 1003)
- <sup>2</sup> GDB 213.41
- <sup>3</sup> Den Notaren soll diese Anleitung als Arbeitshilfe für das Abfassen von öffentlichen Urkunden und Verträgen dienen
- <sup>4</sup> GBV: SR 211.432.1
- <sup>5</sup> ZGB: SR 210
- <sup>6</sup> OR: SR 220
- <sup>7</sup> EG zum ZGB: GDB 210.1
- <sup>8</sup> SR 721.80
- <sup>9</sup> SR 211.412.11
- <sup>10</sup> Geändert durch die Ausführungsbestimmungen über die Bereinigung des Verordnungsrechts des Regierungsrats (Ziff. II., Ausführungsbestimmungen, 3.)
- <sup>11</sup> SR 843
- <sup>12</sup> GDB 710.11
- <sup>13</sup> Geändert durch die Ausführungsbestimmungen über die Bereinigung des Verordnungsrechts des Regierungsrats (Ziff. II., Ausführungsbestimmungen, 3.)
- <sup>14</sup> SR 910.1
- <sup>15</sup> Geändert durch die Ausführungsbestimmungen über die Bereinigung des Verordnungsrechts des Regierungsrats (Ziff. II., Ausführungsbestimmungen, 3.)
- <sup>16</sup> SR 221.213.2
- <sup>17</sup> SR 211.412.41