

DIENSTBARKEITEN GENAU PRÜFEN

Zu den meisten Grundstücken gehören auch Dienstbarkeiten. Vor dem Kauf einer Immobilie lohnt es sich deshalb, genau zu prüfen, was hinter solchen Einträgen steckt.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Dienstbarkeiten regeln wichtige Ansprüche Dritter an einem Grundstück – beispielsweise die Nutzung von Wegen durch die Nachbarschaft.

BILD: RETO WESTERMANN/
ALPHA-MEDIA AG

► MEIST NICHT DRAMATISCH

Beim Kauf einer Liegenschaft ist der Grundbuchauszug eines der zentralen Dokumente. Er hält nicht nur fest, wem eine Liegenschaft gehört, wie gross die Grundstücksfläche ist, wie diese bebaut ist und welche Grundpfandrechte darauf lasten, sondern listet auch eingetragene Dienstbarkeiten auf – sowohl diejenigen zugunsten der Liegenschaft als auch jene zu deren Lasten, aber auch Anmerkungen und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Prüft man diese nicht genau, kann später ein geplanter Um- oder Neubau unter Umständen nicht oder nur mit Einschränkungen realisiert werden.

Eigentumsbeschränkungen, die einen öffentlich-rechtlichen Ursprung haben, sind etwa Baubeschränkungen durch Baulinien zur Sicherung von Strasse oder Trottoir – oder die Verpflichtung, Parkplätze zu bauen, hinzukommen

oft Durchleitungsrechte für Werkleitungen. «Meist klingen solche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen dramatischer, als sie sind, in 99 von 100 Fällen sind sie aber berechtigt, sauber dokumentiert und bringen wenig Einschränkungen mit sich», sagt Bauanwältin Daniela Lutz. Sie ist Partnerin in der Anwaltskanzlei Lindtlaw Anwaltskanzlei in Zürich und Kreuzlingen sowie Mitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB). Probleme bereiten können öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen nach ihrer Erfahrung vor allem bei Neubauten oder der Erweiterung bestehender Gebäude: Beispielsweise weil man als Grundstücksbesitzer die Umlegung bestehender Leitungen bezahlen muss, wenn sie dem eigenen Bauvorhaben in den Weg kommen. Oder weil man Bereiche, die gemäss Eigentumsbeschränkung später einmal für eine Strassenverbreiterung oder ein Trottoir

vorgesehen sind, nicht dauerhaft bebauen kann.

EINTRÄGE IM GRUNDBUCH GENAU PRÜFEN

Die Liste der privaten Dienstbarkeiten zwischen zwei benachbarten Grundstücken kann zahlreiche Themen betreffen. Klassische Beispiele sind Näher- und Grenzbaurechte oder Fussweg- und Fahrwegrechte. Im ländlichen Raum finden sich manchmal auch Quellrechte, um die Nutzung von Wasserquellen zu regeln. Sind solche Servitute zulasten des eigenen Grundstücks eingetragen, können sie Einschränkungen mit sich bringen. So muss etwa ein vorhandener Fuss- oder Fahrweg toleriert oder der Zugang zu einer Quelle freigehalten werden. Gehen die Beschränkungen hingegen zulasten eines Nachbargrundstücks, so profitiert man davon. Wenn im Grundbuch z. B. ein Aussichts-servitut eingetragen ist, so darf der Nachbar beim Bauen

eine gewisse Höhe nicht überschreiten oder bestimmte Teile seines Grundstücks nicht bebauen, damit die Aussicht etwa auf den See oder die Berge erhalten bleibt.

Wichtig zu wissen: Zwar sind alle Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen, doch was sich wirklich dahinter versteckt, ist nicht immer auf den ersten Blick klar. Wer sich dann nicht genauer informiert, kauft unter Umständen die Katze im Sack. «Deshalb sollte man vor dem Kauf einer Liegenschaft unbedingt die zu den Einträgen gehörenden Protokolle sowie Vereinbarungen einsehen und studieren», rät Bauanwältin Lutz. Dort fänden sich meist detaillierte Angaben, etwa ein Plan oder

WEITERFÜHRENDE LITERATUR

«Der Weg zum Eigenheim»,
Beobachter-Edition,
Okt. 2015, ca. 43 CHF

eine genauere Beschreibung des Servituts und auch allfällige Regelungen dazu, etwa wer die Kosten für einen Zugangsweg bezahlen muss. Prüfen sollte man dabei aber nicht nur Dienstbarkeiten, die einen einschränken könnten, sondern auch solche, die wichtig wären, jedoch fehlen. Ein klassisches Beispiel sind Grundstücke, die nur über eine benachbarte Parzelle erreicht werden können. Ist etwa ausdrücklich nur ein Fusswegrecht zulasten des Nachbargrundstücks eingetragen, hätte man kein Recht, mit Fahrzeugen zum eigenen Haus zu fahren. In diesem Fall würde

es Sinn machen, vor dem Kauf zu verhandeln, dass der Verkäufer zusammen mit dem Nachbarn eine entsprechende Dienstbarkeit eintragen lässt. Nicht immer sind die Folgen von Servituten oder deren Fehlen für den Baulaien abschätzbar. Deshalb lohnt es sich im Zweifelsfall, vor dem Kauf eine Fachperson, etwa eine Bauanwältin oder einen Bauherrenberater, beizuziehen.

DIENSTBARKEITEN LÖSCHEN ODER NEU EINTRAGEN

Während sich öffentlich-rechtliche Eigentums-

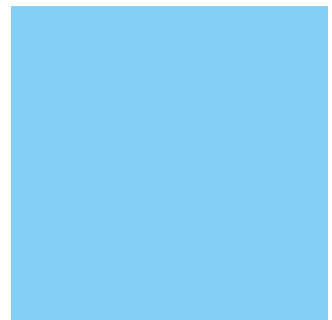
beschränkungen in der Regel nicht löschen lassen, können Vereinbarungen zwischen zwei benachbarten Parzellen unter Umständen angepasst oder gar beseitigt werden. So ist es – mit Einverständnis aller Betroffenen – beispielsweise möglich, einen bestehenden und durch einen Eintrag gesicherten Weg auf einem Grundstück zu verlegen, um Platz für einen Erweiterungsbau zu schaffen. Unter gewissen Umständen können Dienstbarkeiten auch gerichtlich gelöscht werden, dann nämlich, wenn eine Dienstbarkeit für den Berechtigten jegliches In-

teresse verloren hat. Umgekehrt darf man natürlich neue Dienstbarkeiten mit Besitzern benachbarter Parzellen jederzeit einvernehmlich vereinbaren. So ist es beispielsweise möglich, sich gegenseitig ein Näherbaurecht einzuräumen, um so das eigene Grundstück besser ausnutzen zu können. ■



***RETO
WESTERMANN**
Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur, ist Medienbeauftragter der KUB.

ANZEIGE



Mietzins-Verluste vermeidet man online.

Dank Bonitäts- und Wirtschaftsauskünften wissen Sie immer, mit wem Sie es zu tun haben. Sie erkennen Risiken, bevor sie überhaupt entstehen. So vermeiden Sie Mietzins-Verluste. Doch das ist nur eine kleine Auswahl der Vorteile von CrediWEB – mehr erfahren Sie unter www.crediweb.ch.



**+ Creditreform
Egeli Basel AG**
Münchensteinerstrasse 127
CH-4002 Basel
Tel. +41 (0)61 337 90 40
Fax +41 (0)61 337 90 45
info@basel.creditreform.ch

**+ Creditreform
Egeli St.Gallen AG**
Teufener Strasse 36
CH-9001 St.Gallen
Tel. +41 (0)71 221 11 21
Fax +41 (0)71 221 11 25
info@st.gallen.creditreform.ch

**+ Creditreform
Egeli Zürich AG**
Binzmühlestrasse 13
CH-8050 Zürich
Tel. +41 (0)44 307 80 80
Fax +41 (0)44 307 80 85
info@zuerich.creditreform.ch




Creditreform
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.