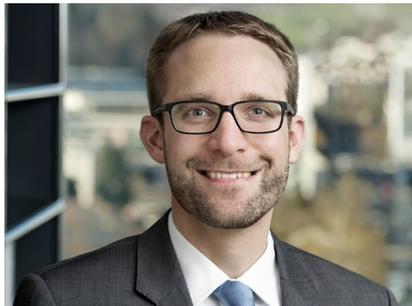


Fragen rund ums Nachbarrecht

**Veranstaltung HEV Baden/Brugg/Zurzach
Voser Rechtsanwälte KIG vom 5. März 2024**

«Nachbarrecht»

Pflanzen im
Rechtsdschungel



Einfriedungen,
Gartenhäuschen und
andere Stolperfallen



Nachbarliche
Vereinbarungen per
Handschlag oder auf
Papier?



Nichts ist mehr
wie es einmal war
- was mache ich
mit der
Dienstbarkeit?



Pflanzen im Rechtsdschungel

VOSER RECHTSANWÄLTE

Dr. Lukas Breunig-Hollinger
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

Inhalt

- 1. Pflanzmasse (Abstände und Höhen)**
- 2. Durchsetzung von Pflanzregeln**
- 3. Verjährungsfristen**
- 4. Empfehlungen**

Pflanzmasse - Hecken



Pflanzmasse - Hecken

Grünhecken an Grenze:

- **Minimaler Grenzabstand von 60 cm ab Stockmitte**
- **Maximale Höhe von 1.8 m**
- **Unterhalt so, dass Hecke nicht über Grenze wächst**

Grünhecken rückversetzt:

- **Bei einem Grenzabstand über 1.8 m ab Stockmitte darf die Hecke so hoch werden wie ihr Grenzabstand ist**

Pflanzmasse – weitere Pflanzen



Pflanzmasse – weitere Pflanzen

Minimale Grenzabstände (ab Stockmitte):

- **1 m für Pflanzen mit einer Höhe über 1.8 m bis 3 m**
- **2 m für Pflanzen mit einer Höhe über 3 m bis zu 7 m**
- **3 m für Obstbäume mit einer Höhe über 7 m**
- **die halbe Pflanzhöhe für andere Pflanzen mit einer Höhe über 7 m bis zu 12 m**
- **6 m für Nuss-, Kastanien- und andere Bäume mit einer Höhe über 12 m**

Pflanzmasse - weiteres

- **Gegenüber Landwirtschaftszone:**
 - **Grenzabstand Grünhecken: 0.6 m ab Heckenrand**
 - **Alle Pflanzen sind auf einem Abstand von 0.6 m von der Grenze zurückzuschneiden, soweit für die landw. Bewirtschaftung erforderlich**
- **Rückschneidepflicht:**
 - **Zurückschneiden auf zulässige Masse kann jederzeit verlangt werden (wenn möglich Rücksichtnahme auf Vegetationszeit)**

Pflanzmasse – Fazit



Durchsetzung von Pflanzregeln: Rechtsweg

- **Schlichtungsgesuch beim zuständigen Friedensrichteramt auf Entfernung bzw. Rückschnitt der Pflanzen**
- **Wenn keine Einigung: Klage beim Bezirksgericht**
- **Berufung/Beschwerde an Obergericht und Bundesgericht nur eingeschränkt möglich**

Durchsetzung von Pflanzregeln: Verjährung

- **Aargau: Keine Verjährungsfrist für Durchsetzung der Pflanzregeln.**
- **Aber Rechtsprechung: Wenn der Nachbar eine Pflanzung während mehr als *30 Jahren* widerspruchslos duldet, ist der Beseitigungsanspruch verwirkt.**

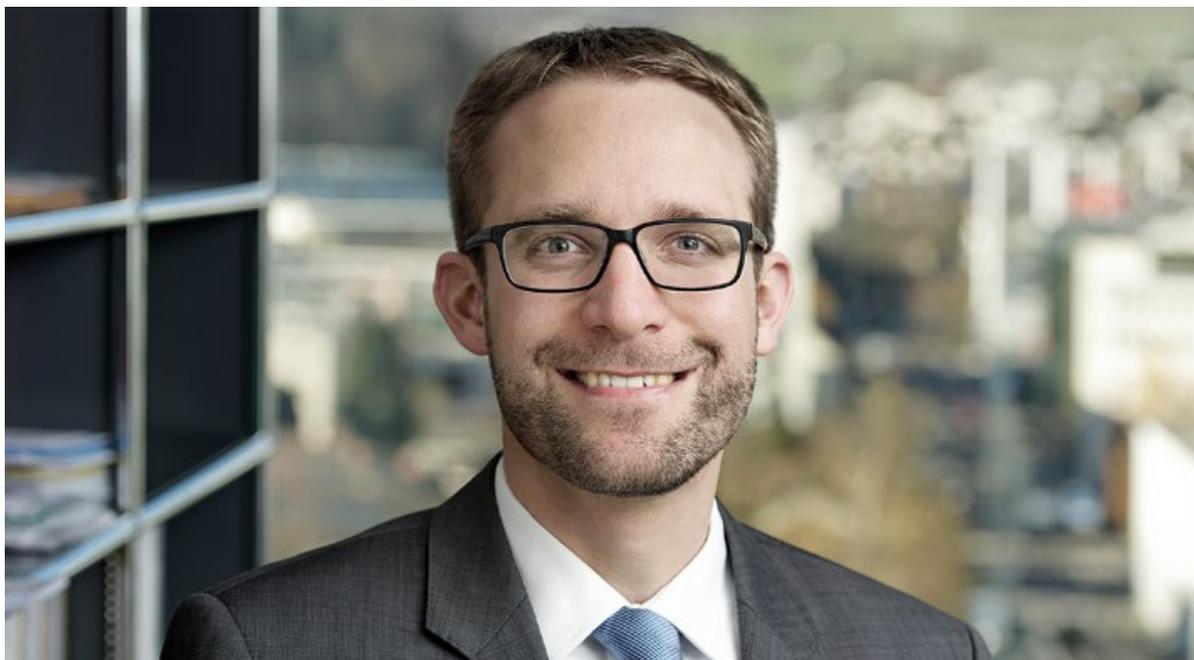
Durchsetzung von Pflanzregeln: Verjährung

- **Alternative zu Durchsetzung der Pflanzregeln nach EG ZGB: Immissionsschutz nach Art. 684 ZGB, namentlich bei**
 - **übermässigem Schattenwurf**
 - **Lichtentzug**
 - **Störung Aussicht**
- **Allerdings: Nachweis einer *übermässigen* Immission notwendig**

Durchsetzung von Pflanzregeln: Empfehlung

- **Besser als Gerichtsprozess: Vergleich suchen! Denn:**
 - **Prozess geht lange (1-2 Jahre für erste Instanz)**
 - **Prozess ist teuer (u.U. fünfstellige Kosten)**

Danke für Ihr Interesse!



Dr. Lukas Breunig-Hollinger

Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV

Bau- und Immobilienrecht

+41 56 203 15 43

l.breunig@voser.ch



Einfriedungen, Gartenhäuschen und andere Stolperfallen

VOSER RECHTSANWÄLTE

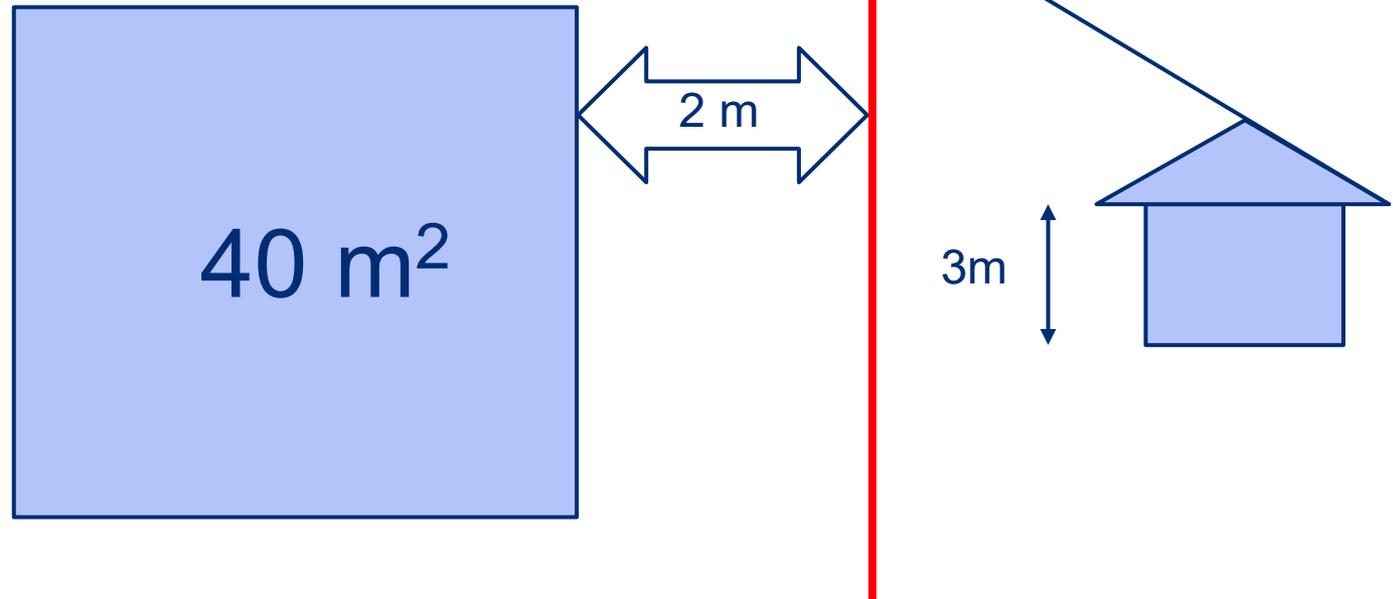
M^{Law} Dominik Greder
Rechtsanwalt, Bau- und Immobilienrecht
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

Inhalt

- 1. Kleinbauten**
- 2. Einfriedungen & Stützmauern**
- 3. Strassenabstände**
- 4. Baubewilligungspflicht**

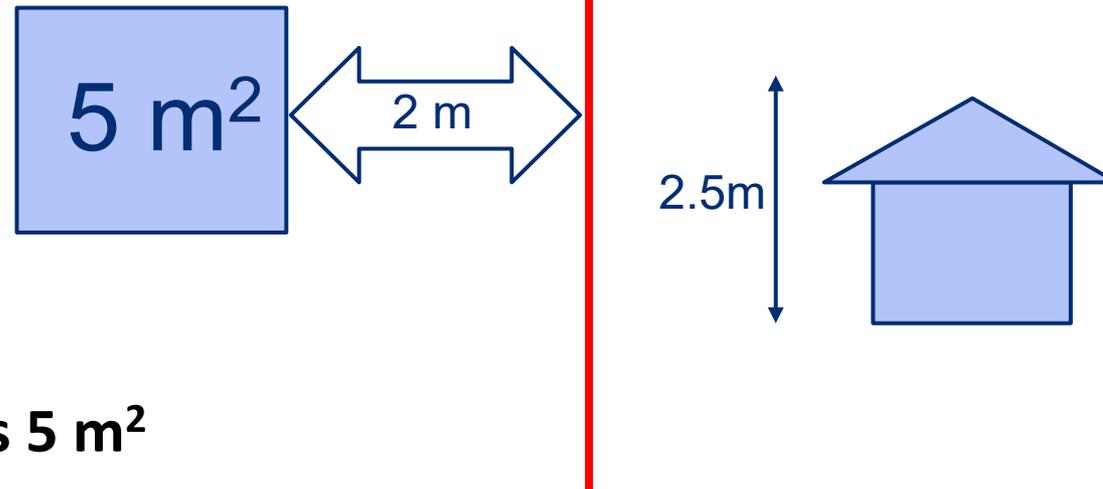
1. Klein- und Anbauten (§ 19 BauV)

Klein- und Anbauten



- Gebäudefläche maximal 40 m²
- Fassadenhöhe 3 m / Dachneigung max. 45 Grad
- Grenzabstand 2 m
- mit schriftlicher Zustimmung bis 0 m (keine Dienstbarkeit!)
- **WICHTIG:** baubewilligungsfrei sind nur Kleinstbauten!

Was sind Kleinstbauten?



- Grundfläche bis 5 m^2
- Gesamthöhe 2.5 m
- Minime Immissionen
- Beispiele: Gerätehäuschen, Fahrradunterstände
- Grenzabstand: ebenfalls 2 m
- **WICHTIG:** baubewilligungsfrei... (vgl. §49 Abs. 2 lit. d BauV)

Was ist eine Anbaute?

„Unter Anbauten sind Bauten zu verstehen, die sich an eine Fassade eines Hauptgebäudes anlehnen, von diesem aber durch eine Innenwand getrennt sind. Der Anbau muss als solches deutlich erkennbar sein und, da er nicht zum Bestandteil des Gebäudes werden darf, beseitigt werden können, ohne dass dieses dadurch konstruktiv verändert wird.“

(ALDO ZAUGG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1985, Art. 12 N 10 sowie BVR 1979, S. 129)

Was ist eine Anbaute?

*„Unter Anbauten sind Bauten zu verstehen, die sich an eine Fassade eines Hauptgebäudes **anlehnen**, von diesem aber **durch eine Innenwand getrennt** sind. Der Anbau muss als solches **deutlich erkennbar** sein und, da er **nicht zum Bestandteil des Gebäudes** werden darf, **beseitigt** werden können, ohne dass dieses dadurch konstruktiv verändert wird.“*

(ALDO ZAUGG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1985, Art. 12 N 10 sowie BVR 1979, S. 129)

2. Einfriedungen und Stützmauern (§ 28 BauV)

Einfriedungen und Stützmauern

§ 28 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen (§ 47 BauG)

¹ Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Einfriedungen baulicher Art und Stützmauern

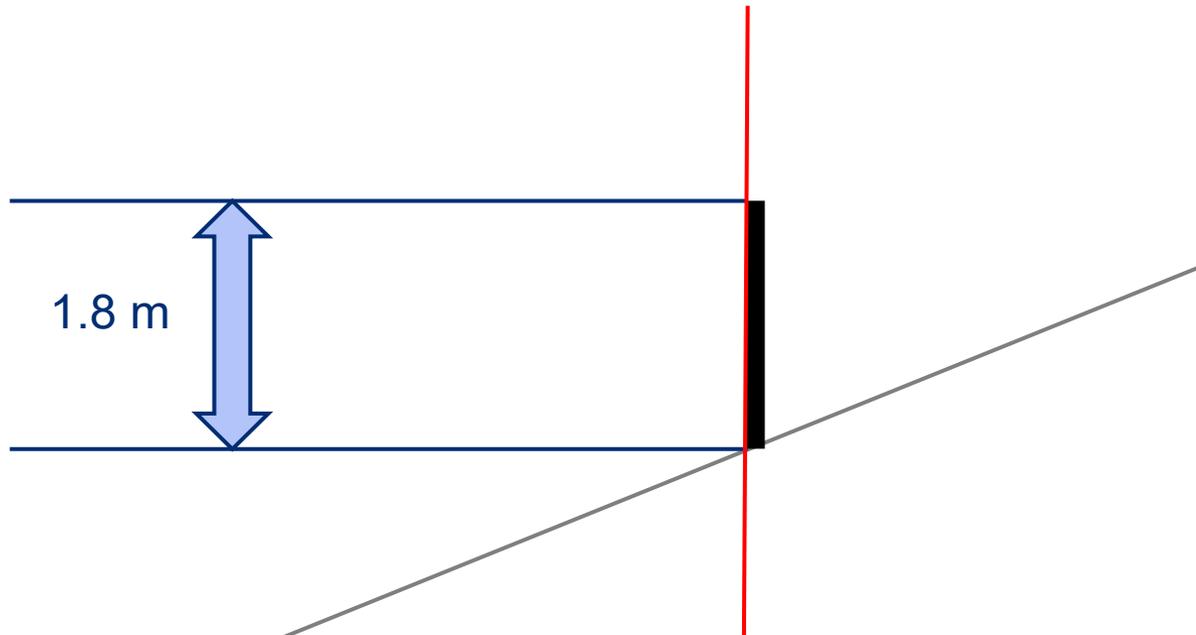
- a) nicht höher sein als 1,80 m, gemessen ab niedriger gelegenem Terrain, wobei ein zur Absturzsicherung erforderliches offenes Schutzgeländer auf Stützmauern nicht angerechnet wird,
- b) an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden. Gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone beträgt der Mindestabstand 60 cm.

² Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden.

³ Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) muss der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm einhalten.

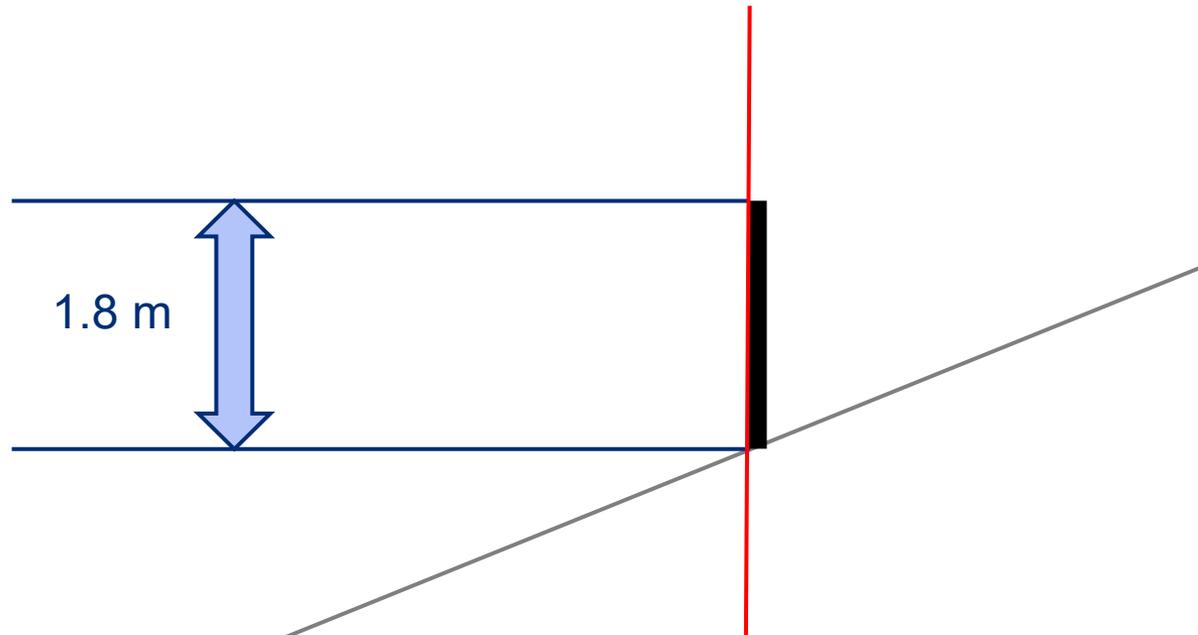
⁴ Strassen-, Wald- und Gewässerabstände sowie andere, namentlich durch Baulinien und Sichtzonen besonders geregelte Abstände gehen den Grenzabstandsvorschriften vor.

Einfriedungen



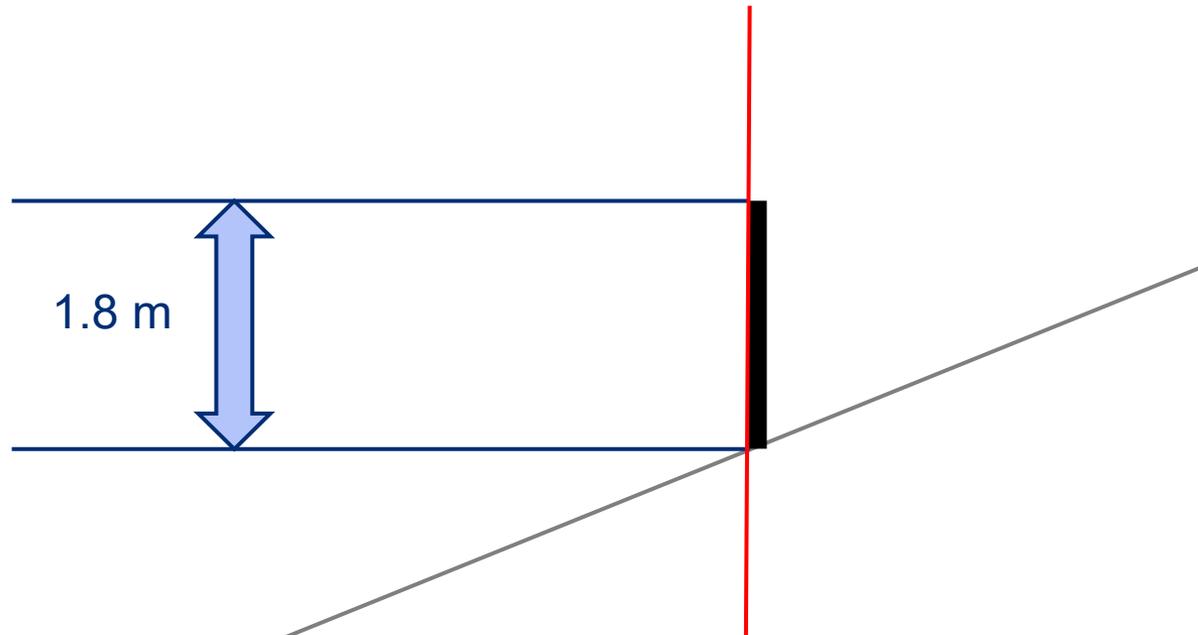
- Höhe: max. 1.8 m, ab niedrig gelegenem Terrain
- Grenzabstand (an die Parzellengrenze), mit Einverständnis auf
- Landwirtschaftszone mind. Abstand 60 cm
- **WICHTIG:** bis 1.2 m keine Baubewilligung (vgl. § 49 Abs. 2 lit. a BauV)

Einfriedungen



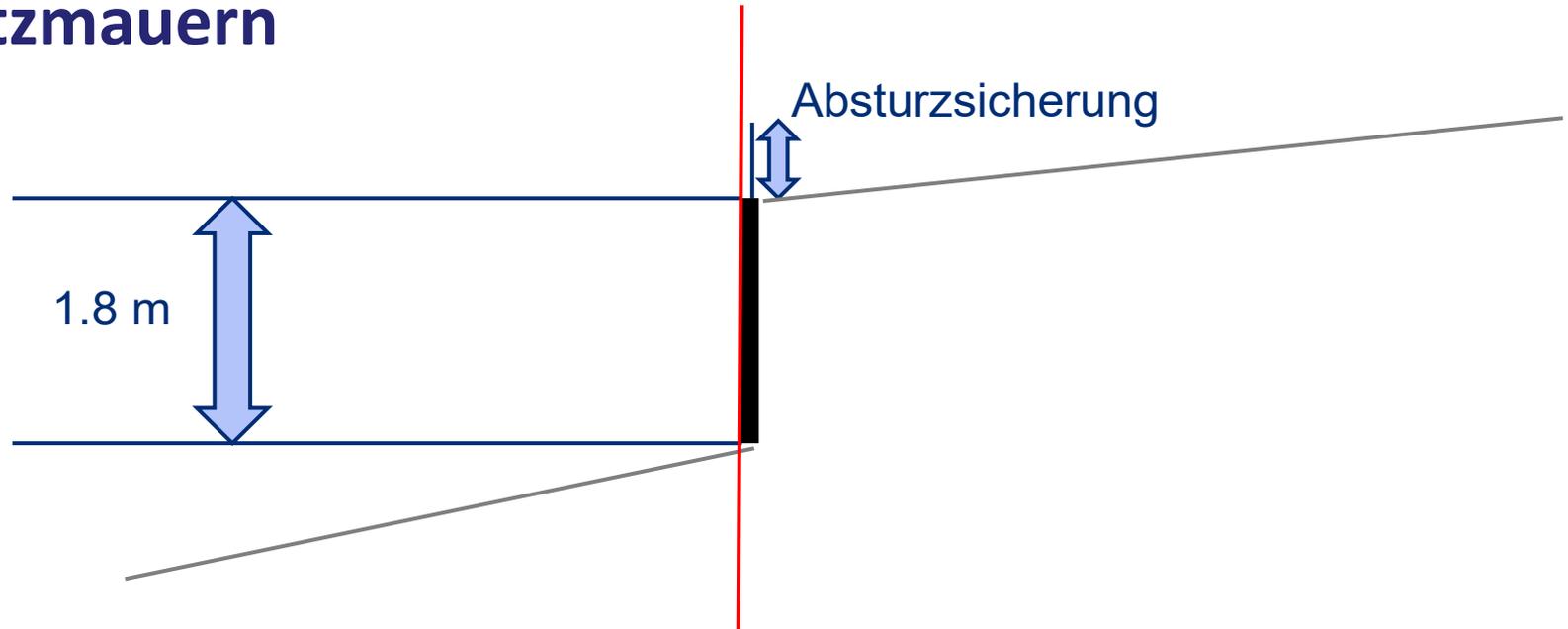
- Höhe: max. 1.8 m, ab niedrig gelegenem Terrain
- Grenzabstand (an die Parzellengrenze), mit Einverständnis auf
- Landwirtschaftszone mind. Abstand 60 cm
- **WICHTIG:** bis 1.2 m keine Baubewilligung (vgl. § 49 Abs. 2 lit. a BauV)

Einfriedungen



- Höhe: max. 1.8 m, ab niedrig gelegenem Terrain
- Grenzabstand (an die Parzellengrenze), mit Einverständnis darauf
- Landwirtschaftszone mind. Abstand 60 cm
- **WICHTIG:** bis 1.2 m keine Baubewilligung (vgl. § 49 Abs. 2 lit. a BauV)

Stützmauern



- max. 1.8 m ab niedrig gelegenem Terrain plus Absturzsicherung (nicht anrechenbar)
- höhere Stützmauern möglich (Gelände), Rückversatz um Mehrmass der Höhe
- Strassen, Wald und Gewässerabstände gehen vor
- **WICHTIG:** Bis Höhe 60 cm keine Baubewilligung (vgl. § 49 Abs. 2 lit. a BauV)

3. Strassenabstände (vgl. § 111 BauG)

Strassenabstände (§ 111 BauG)

- **Bauten und Anlagen:**
 - 6 m zu Kantonsstrassen
 - 4 m zu Gemeindestrassen
 - Für Gemeindestrassen BNO massgeblich!
- **Einfriedungen bis 80 cm Höhe**
 - 1 m zu Kantonsstrassen
 - 60 cm zu Gemeindestrassen
 - Für Gemeindestrassen BNO massgeblich!
- **Einfriedungen von 80 cm bis 180 cm Höhe**
 - 2 m zu Kantonsstrassen
 - 60 cm zu Gemeindestrassen
 - Für Gemeindestrassen BNO massgeblich!

Auch noch wichtig (§ 111 BauG)

- **Einzelne Bäume müssen gegenüber Kantonstrassen 2 m Abstand einhalten.**
- **Abstände von Bäumen und Einfriedungen werden reduziert wenn Rad- / Gehweg.**
- **Gegenüber Privatstrassen im Gemeingebrauch gelten die Abstände von Gemeindestrassen auch.**
- **Unterhalt von Landstreifen zwischen Einfriedungen und Strassengrenze Pflicht Strasseneigentümer.**
- **Sondernutzungspläne können Abstände erhöhen / aufheben, bspw. aufgrund Ortsbild.**

4. Baubewilligungspflicht?

Baubewilligungsfreie Bauten (im ganzen Gemeindegebiet):

Div. „Landwirtschaftliche“ Bauten:

- Weidezäune bis 1.5 m Höhe (sofern als Weide genutzt)**
- Tiergehege von höchstens 25 m² und Zaunhöhe bis 1.5 m**
- Wildschutzzäune bis 1.5 m zum Schutz von Obst- und Gemüsekulturen**
- Lauf und Trockenplätze bis 300 m² Fläche für Rindvieh und Pferdehaltung bei landwirtschaftlichen Betrieben**
- Wanderwagen für Bienen bis zu einer Aufstelldauer von 8 Monaten etc.**

Etwas konkreter:

- **Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Hydranten und dergleichen**
- **Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 0.5 m²**
- **einfache Feuerstellen für max. 10 Personen ohne fest mit dem Boden verbundenen Einrichtungen**
- **Terrainveränderungen bis 80 cm Höhe/Tiefe und bis zu 100 m² Fläche**
- **Aufstellschwimmbecken sowie begehbare Plastiktunnels etc. bis einer Aufstelldauer von 6 Monaten**

In der Bauzone

- Einfriedungen bis zu 1.2 m Höhe und Stützmauern bis zu 60 cm Höhe (d.h. höhere > BB)
- Erdsonden für die eine Bohrbewilligung gemäss Umweltschutzgesetzgebung vorliegt
- Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung:
 - Fusswege, Treppen, Brunnen
 - Feuerstellen, Gartencheminée, Pflanzentröge
 - künstlerische Plastiken
 - Teichen mit einer Fläche bis 10 m²
- Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m² und einer Höhe bis 2.5 m (minime Immissionen)

Weiter...

- **temporäre Materialablagerungen**
- **Fahrnisbauten**
- **Bis zu einer Dauer von zwei Monaten:**
 - **Materialablagerungen und Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände**
 - **Materialablagerungen und Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände**
- **weitere Vorschriften für unbeleuchtet temporäre Strassenreklamen (wie Wahlplakate und Vereinsplakate)**

Danke für Ihr Interesse!



MLaw Dominik Greder

Rechtsanwalt

+41 56 203 10 39

d.greder@voser.ch



«Nachbarliche Vereinbarungen per Handschlag oder auf Papier?»

VOSER RECHTSANWÄLTE

**MLaw Tanja Schmid
Rechtsanwältin und Notarin
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden**

I. Per Handschlag vs. auf Papier



Handschlag



Papier

II. Unsere Empfehlung

Auf Papier

- **Vorteile:** Beweismittel, i.d.R. umfassendere und überlegtere Vereinbarungen, Auslegungshilfe, einfacher an Rechtsnachfolger zu überbinden, Rechtssicherheit
- **Nachteile:** Aufwendiger, i.d.R. schwieriger abänderbar, evtl. mit Kosten verbunden

III. Einfache Schriftlichkeit

- Rein obligatorische Wirkung
- Wirkung „inter partes“
- **Achtung: Aktive Überbindung an Rechtsnachfolger notwendig!**

Weiterüberbindungsklausel

«Die Parteien verpflichten sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten auf einen Rechtsnachfolger am Grundstück zu überbinden, sofern sie zum dannzumaligen Zeitpunkt noch bestehen, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, inkl. Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.»

- **Einfache Schriftlichkeit ist zu wählen, wenn das Recht nur vorübergehend bzw. für eine kurze Zeit eingeräumt wird.**

IV. Dienstbarkeiten (=Servitute) gemäss Art. 730 ff. ZGB

1. Definition

Beschränkte dingliche Rechte

- Definition: „Die Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Rechte an einer Sache, die dem Berechtigten die Befugnis vermitteln, die Sache in einer bestimmten Hinsicht zu nutzen und zu gebrauchen (= **Nutzungs- und Gebrauchsrecht**).“
- Arten: **Personaldienstbarkeiten** und **Grunddienstbarkeiten**

Schränkt das Eigentum des Dienstbarkeitsbelasteten ein

- Der Dienstbarkeitsberechtigte
 - muss sich bestimmte Eingriffe des Berechtigten gefallen lassen (**Duldungspflicht**), oder
 - hat die Ausübung seines Eigentums in gewisser Hinsicht zu unterlassen (**Unterlassungspflicht**)

IV. Dienstbarkeiten (=Servitute) gemäss Art. 730 ff. ZGB

2. Voraussetzungen

- **Öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag**
 - Mitwirkung einer Urkundsperson
 - Prinzip der Beschränktheit der Belastung in Worten und/oder mittels Dienstbarkeitsplan (Art. 730 Abs. 1 ZGB)
 - Regelung der Unterhaltskosten
 - Regelung der Entschädigung

- **Eintragung im Grundbuch**
 - Wirkung „erga omnes“
 - Publizitätsprinzip

V. Verschiedene Dienstbarkeiten

1. Grundbuchauszug

Grundbuchauszug Liegenschaft Muster (AG) / 100

Grundstückbeschreibung

| | |
|------------------------|---|
| Gemeinde | Muster (AG) (BFS-Nr. 1234) |
| Grundbuch-Typ | Eidgenössisch |
| Grundstück-Nr | 100 |
| Form der Führung | Eidgenössisch |
| E-GRID | CH123456789123 |
| Fläche | 748 m ² , |
| Mutation | |
| Plan-Nr. | 12 |
| Lagebezeichnung | Ober Muster |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 176 m ² Gartenanlage, 572 m ² |
| Gebäude / Bauten | Gebäude (Detail s. AGV Musterweg 1, 4321 Muster AG 00 Police), Versicherungs Nr.: 123, 176 m ² |
| Bemerkungen Grundbuch | Alt LB und alt GB 1000 |
| Dominierte Grundstücke | Keine |

Eigentum

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Alleineigentum | |
| Asterix, 01.08.1959, | 31.12.1980, 001-2000 Kauf |

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

| | |
|---------------------|--|
| 01.01.1950 012-3456 | (R) Grenzbaurecht für Wintergarten ID.034-5678/912345 z.L. LIG Muster (AG)/102 |
| 01.01.1950 012-3456 | (R) Näherbaurecht für Wintergarten ID.023-4567/891234 z.L. LIG Muster (AG)/101 |
| 01.01.1950 012-3456 | (L) Näherpflanzrecht für Sträucher ID.012-3456/789123 z.G. LIG Muster (AG)/101 |
| 01.01.1950 012-3456 | (R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.067-8912/3456 z.L. LIG Muster (AG)/101 |
| 01.01.1950 012-3456 | (R) Mitbenützungsberechtigung an Parkplätzen ID.056-7891/234567 z.L. LIG Muster (AG)/101 |
| 01.01.1950 012-3456 | (L) Mitbenützungsberechtigung am Containerplatz ID.056-7891/234567 z.G. LIG Muster (AG)/101 |

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

Keine

Grundpfandrechte

Keine

V. Verschiedene Dienstbarkeiten

1. Grundbuchauszug

Dienstbarkeiten

01.01.1950 012-3456

(R) Grenzbaurecht für Wintergarten ID.034-5678/912345

z.L. LIG Muster (AG)/102

01.01.1950 012-3456

(R) Näherbaurecht für Wintergarten ID.023-4567/891234

z.L. LIG Muster (AG)/101

01.01.1950 012-3456

(L) Näherpflanzrecht für Sträucher
ID.012-3456/789123

z.G. LIG Muster (AG)/101

01.01.1950 012-3456

(R) Fuss- und Fahrwegrecht
ID.067-8912/3456

z.L. LIG Muster (AG)/101

01.01.1950 012-3456

(R) Mitbenützungsrecht an Parkplätzen ID.056-7891/234567

z.L. LIG Muster (AG)/101

01.01.1950 012-3456

(L) Mitbenützungsrecht am Containerplatz ID.056-7891/234567

z.G. LIG Muster (AG)/101

V. Verschiedene Dienstbarkeiten

2. Näherbaurecht/Grenzbaurecht



Stichwort:

- **Grenzbaurecht für Wintergarten z.G. Parzelle 100, z.L. Parzelle 102**
- **Näherbaurecht für Wintergarten z.G. Parzelle 100, z.L. Parzelle 101**

Begründung:

- Festlegung Gebäudeart, Höhe, Länge, Grenzabstand
- Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit

V. Verschiedene Dienstbarkeiten

3. Näherpflanzrecht



Stichwort:

- **Näherpflanzrecht für Sträucher z.G. Parzelle 101, z.L. Parzelle 100**

Begründung:

- Festlegung Art der Sträucher, Höhe, Länge, Grenzabstand
- Verpflichtung unter Schnitt zu halten
- Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit

V. Verschiedene Dienstbarkeiten

4. Fuss- und Fahrwegrecht



Stichwort:

- **Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Parzelle 100, z.L. Parzelle 101**

Begründung:

- Jederzeitige und ungehinderte Recht, über das belastete Grundstück zu gehen, etwas zu tragen oder mit beliebigen Fahrzeugen zu fahren.
- Variante: Beschränktes Wegrecht z.B. nur in Notfällen
- Regelung des Kostentragung: Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten des Weges
- Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit

V. Verschiedene Dienstbarkeiten

5. Mitbenützungsrecht an Parkplätzen und am Containerplatz



Stichwort:

- **Mitbenützungsrecht an Parkplätzen z.G. Parzelle 100, z.L. Parzelle 101**
- **Mitbenützungsrecht am Containerplatz z.G. Parzelle 101, z.L. Parzelle 100**

Begründung:

- Festlegung Umfang des Mitbenützungsrecht
- Regelung des Kostentragung: Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten des Platzes
- Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit

VI. Fazit

- **Um Rechtssicherheit und den Nachbarschaftsfrieden zu wahren, ist stets Schriftlichkeit zu wählen.**
- **Mit der Begründung einer Dienstbarkeit wird das Recht bzw. die Last auf einen Rechtsnachfolger am Grundstück von Gesetzes wegen übertragen.**

Danke für Ihr Interesse!



MLaw Tanja Schmid

Rechtsanwältin und Notarin

+41 56 203 14 84

t.schmid@vosser.ch



**«Nichts ist mehr, wie es einmal war –
was mache ich mit der Dienstbarkeit?»**

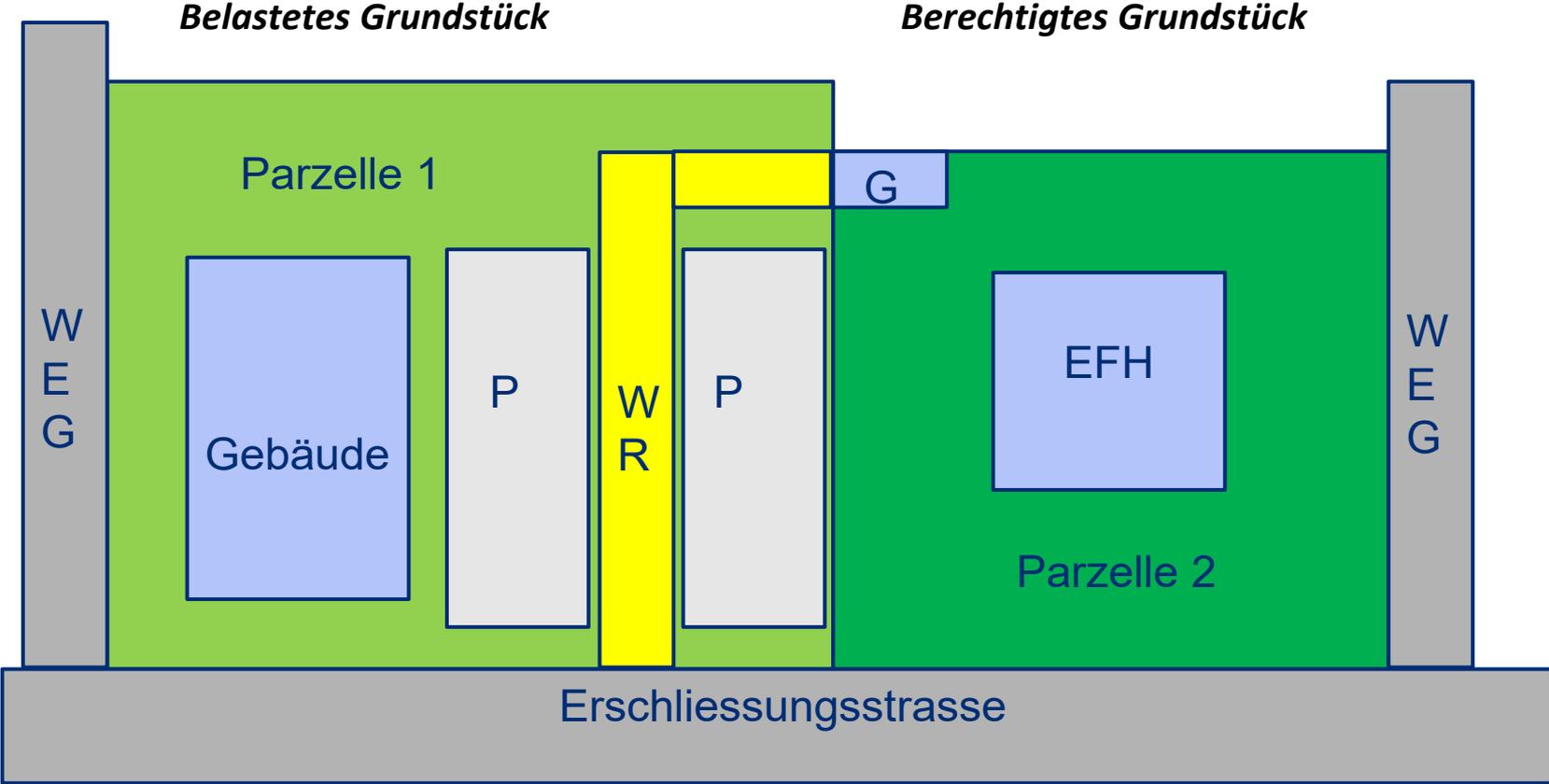
VOSER RECHTSANWÄLTE

**lic. iur. Antonia Stutz
Rechtsanwältin und Notarin
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden**

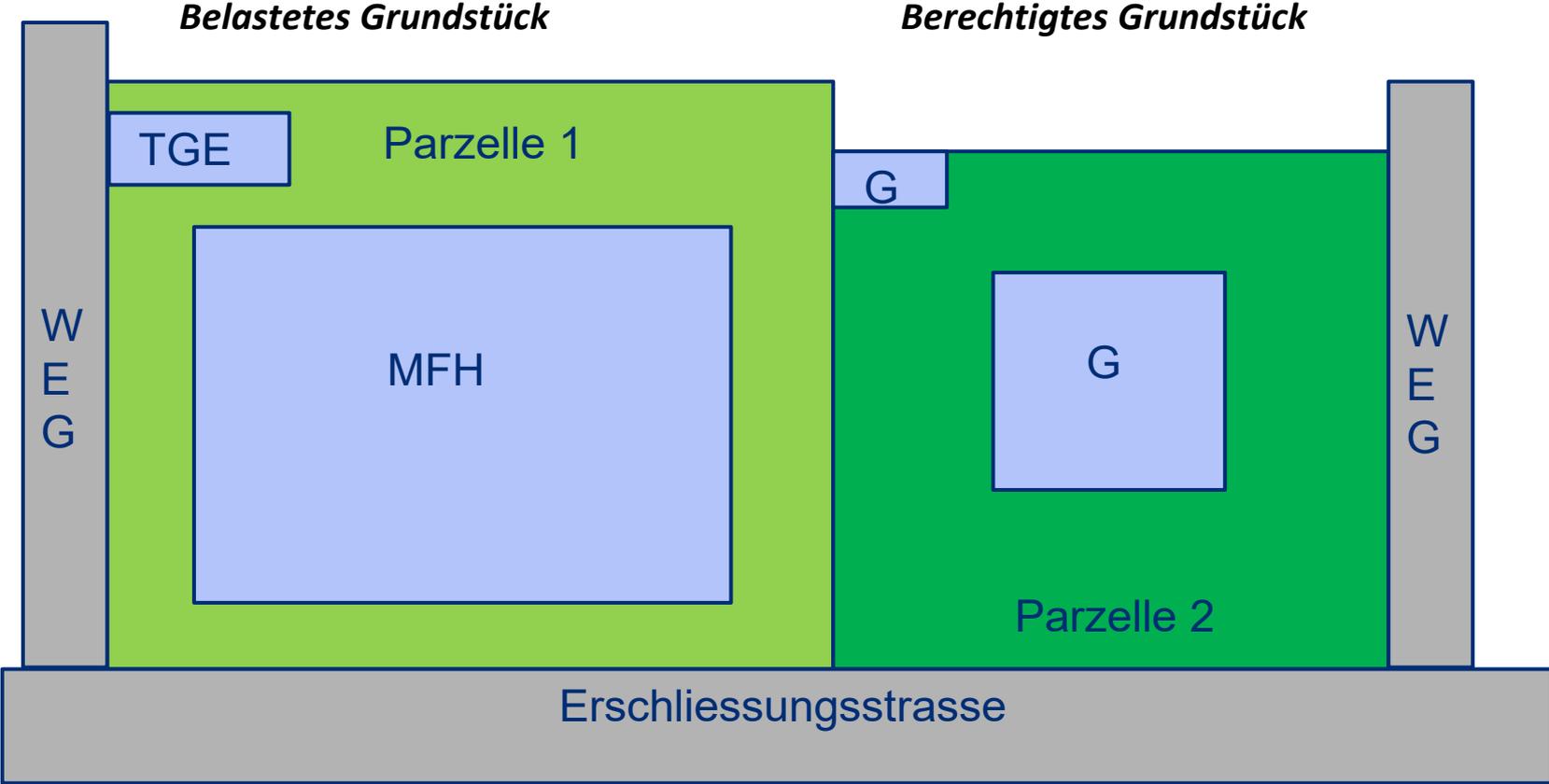
Inhalt

- 1. Verlegung von Wegrechten**
- 2. Verlegung von Leitungen**
- 3. Umnutzung für Neubau möglich?**
- 4. Löschung einer Dienstbarkeit**

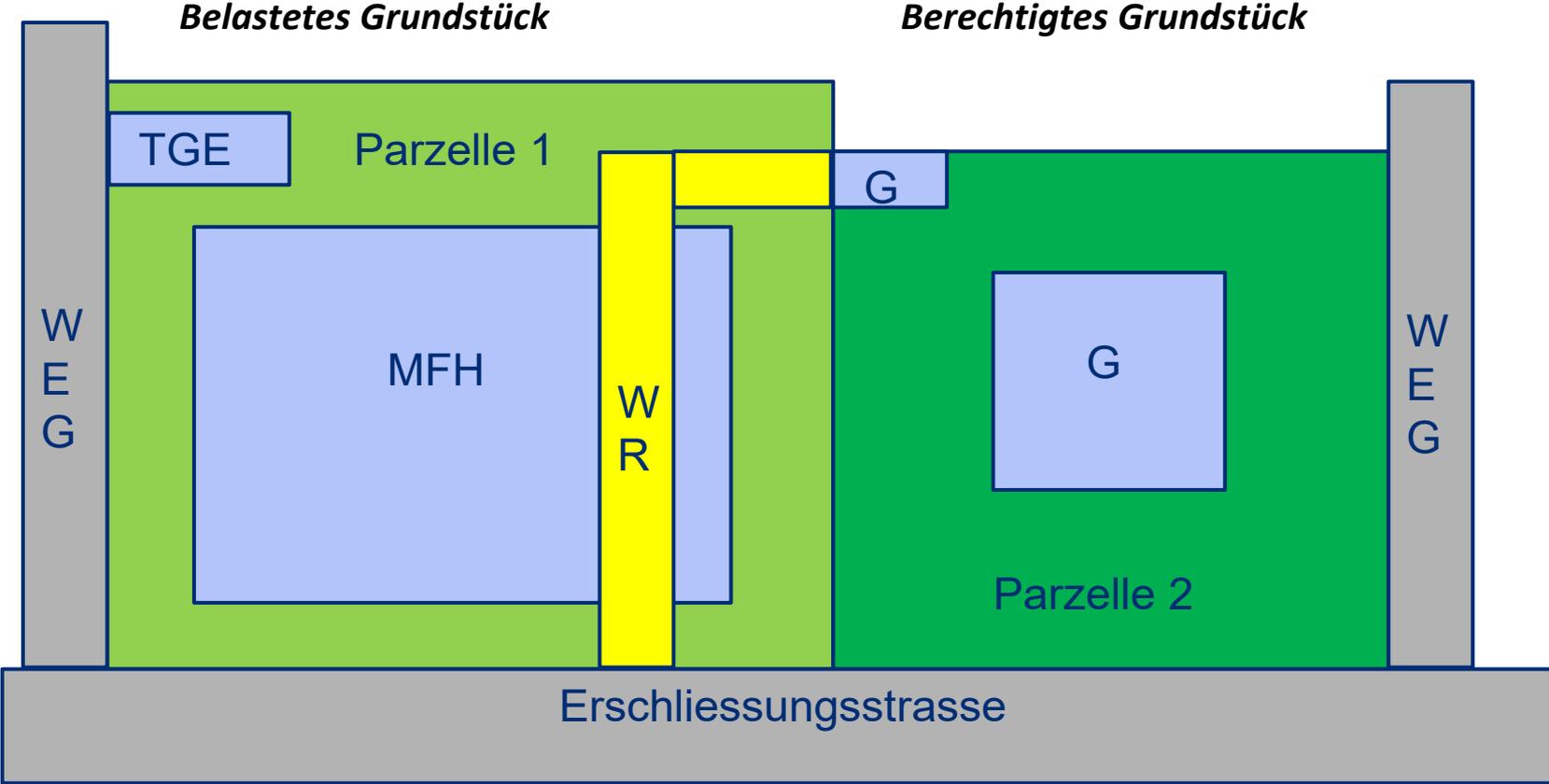
1. Ausgangslage Wegverlegung (1/8)



1. Neubau-Projekt MFH mit Tiefgarage (2/8)



1. Neubau-Projekt MFH mit Tiefgarage (3/8)

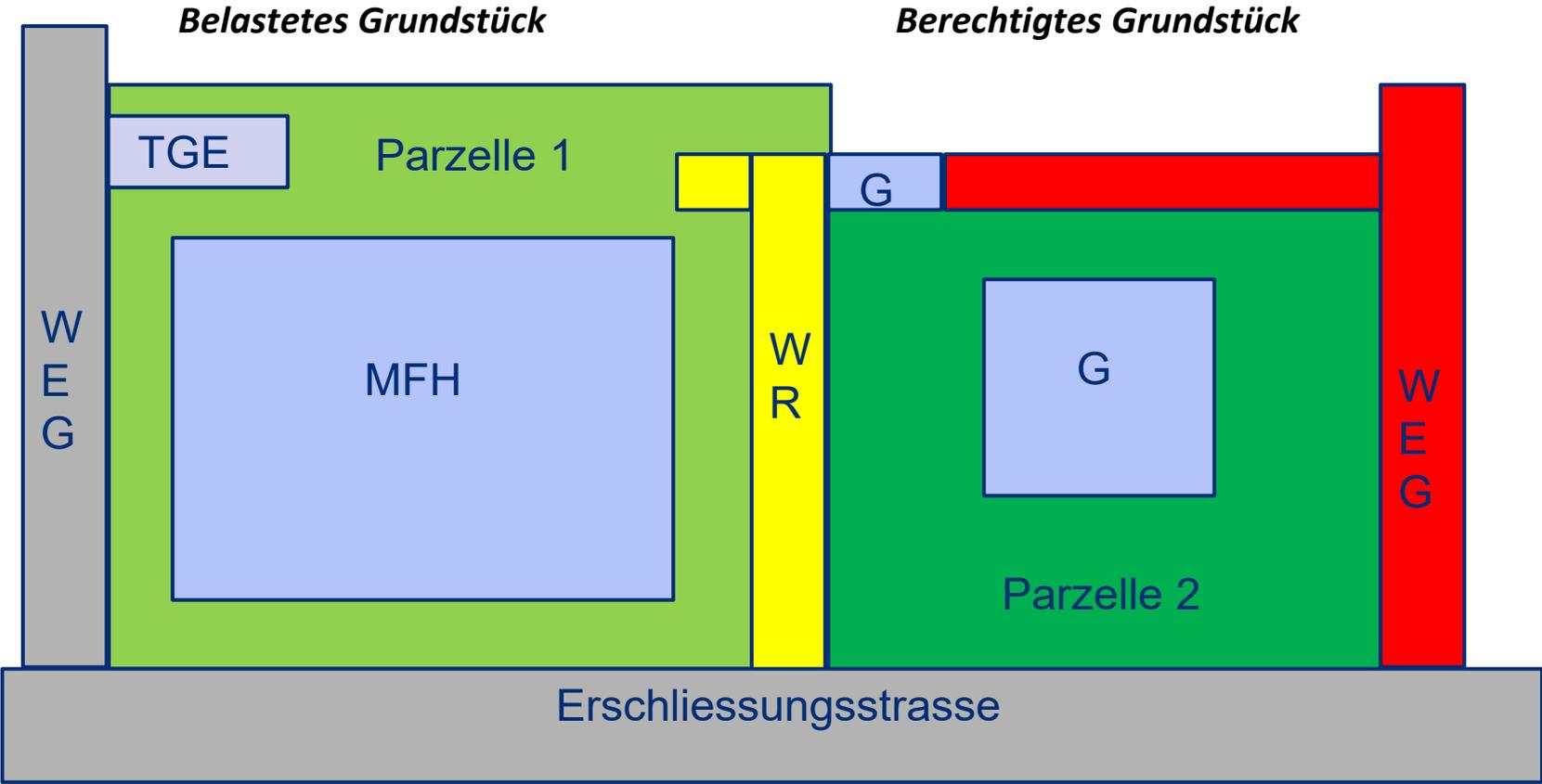


1. Gesetzliche Grundlage für die Verlegung von Dienstbarkeiten (4/8)

Art. 742 ZGB

- 1 *Wird durch die Ausübung der Grunddienstbarkeit nur ein Teil des Grundstückes in Anspruch genommen, so kann **der Eigentümer**, wenn er **ein Interesse nachweist** und **die Kosten übernimmt**, die Verlegung auf eine andere, für den Berechtigten **nicht weniger geeignete Stelle** verlangen.*
- 2 *Hiezu ist er auch dann befugt, wenn die Dienstbarkeit im Grundbuch auf eine bestimmte Stelle gelegt worden ist.*
- 3 ...

1. Wegverlegung (5/8)



1. Wegverlegung (6/8)

Inhalt des Dienstbarkeitsvertrages:

- **Löschung bisheriges Wegrecht**
- **Begründung neues Wegrecht gemäss neuem Plan**
- **Allfällige Bereinigung von weiteren Dienstbarkeiten, wie zum Beispiel Grenzbaurechte**
- **Detaillierte Regelung über den Bau des neuen Weges**
- **Kostentragung durch den Belasteten**

1. Wegverlegung (7/8)

Alternative:

- **Eigentumsübertragung des neuen Wegbereichs an Berechtigten**
- **Bauliche Ausnützung kann beim Belasteten belassen werden**



Vereinigung von Wegbauten und Eigentum beim Berechtigten

1. Wegverlegung (8/8)

Umstrittene Verlegung:

- **Kein eigenmächtiges Vorgehen des Belasteten**
- **Geltendmachung der Verlegung beim Zivilrichter**
- **Klagebegehren: Berechtigter soll Wegrecht an der neuen Stelle ausüben**
- **Das gutheissende Urteil ersetzt die Willenserklärung des Berechtigten (Art. 344 ZPO)**

2. Leitungsverlegung (1/3)

Aufgehoben per 1. Januar 2012:

Alt Art. 742 Abs. 3 ZGB:

Auf die Verlegung von Leitungen werden im übrigen die nachbarrechtlichen Vorschriften angewendet.

Also damaliger Verweis auf Art. 693 Abs. 2 ZGB:

*Die Kosten der Verlegung hat in der Regel der **Berechtigte** zu tragen.*

2. Leitungsverlegung (2/3)

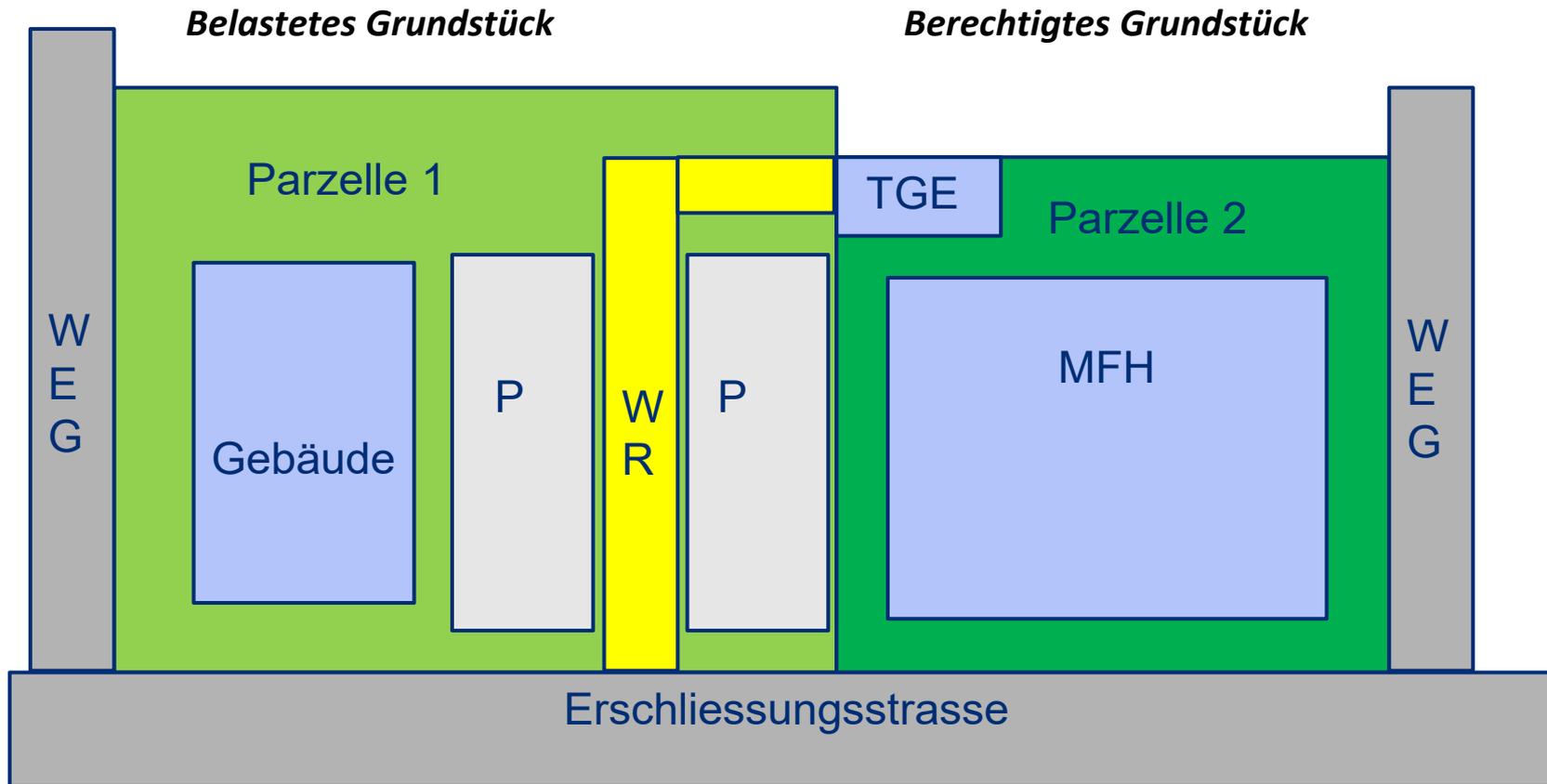
Generelle Regel nach Art. 742 Abs. 1 und 2 ZGB gilt für frei vereinbarte Leitungsdienstbarkeiten, selbst wenn diese vor der Revision erstellt wurden

Für **Notleitungen im Sinne des Nachbarrechts** gilt aber immer noch die nachbarrechtliche Regelung von Art. 693 Abs. 2 ZGB, wonach der **Berechtigte** in der Regel die Verlegungskosten zu tragen hat

2. Fazit Leitungsverlegung ^(3/3)

- Bei Dienstbarkeitsbegründung: Kostentragung bei Verlegung regeln
- **Belasteter** kann bei Interessennachweis und gegen **Kostenübernahme** Verlegung verlangen
- Bei der Verlegung von **Notleitungen** trägt in der Regel der **Berechtigte** die Kosten

3. Umnutzung bei Neubauprojekt (1/3)



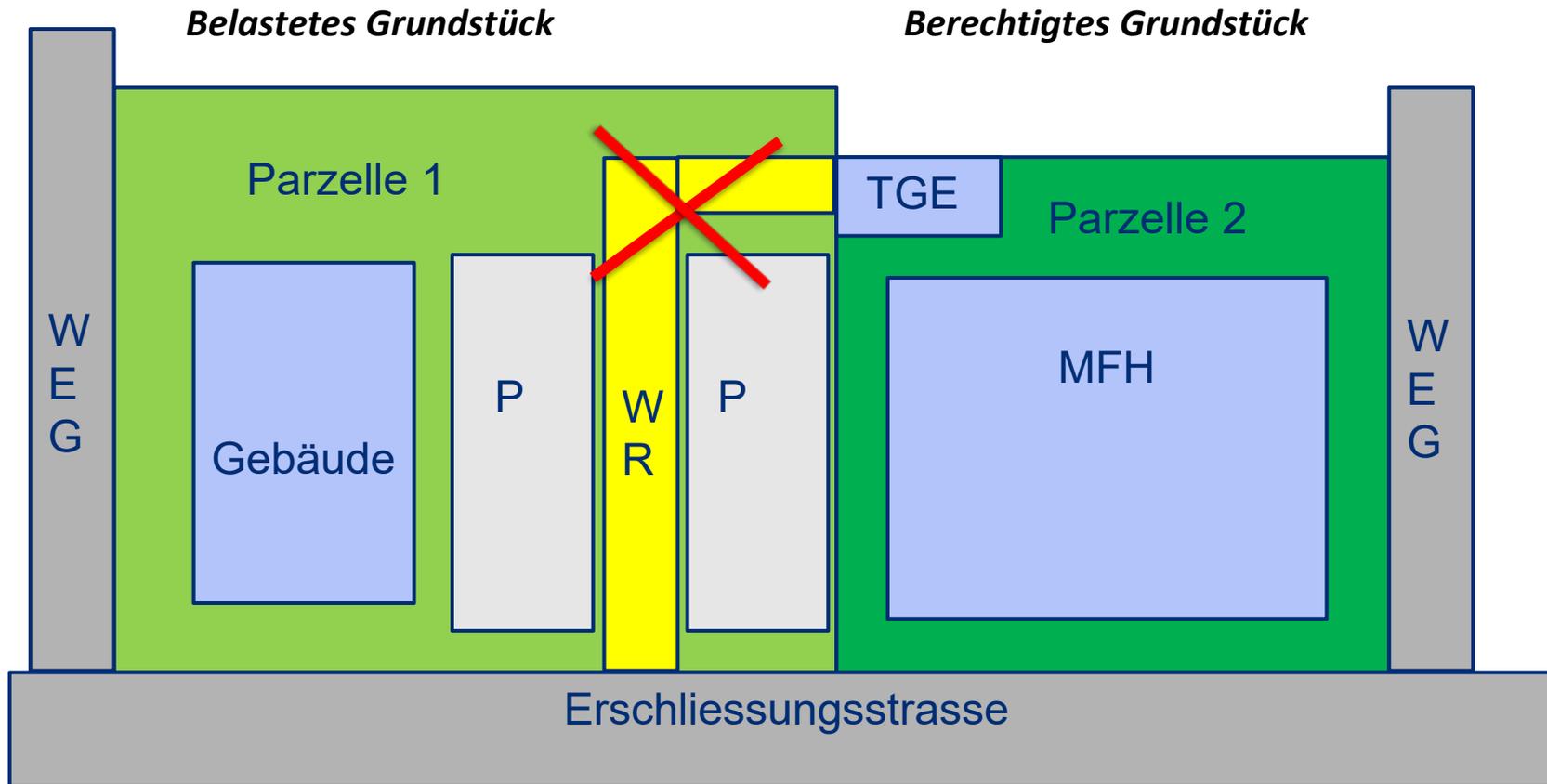
3. Umnutzung bei Neubauprojekt (2/3)

Die Dienstbarkeit ist nur zum ursprünglichen Zweck zulässig, zu dem sie begründet worden ist.

Stufenfolge Auslegung:

- 1. Grundbucheintrag**
- 2. Dienstbarkeitsvertrag**
- 3. Gutgläubige, unangefochtene Ausübung**

3. Umnutzung bei Neubauprojekt (3/3)



4. Löschung einer Dienstbarkeit (1/1)

Art. 736 ZGB

1 Hat eine Dienstbarkeit für das berechnigte Grundstück *alles Interesse* verloren, so kann der Belastete ihre Löschung verlangen.

2 Ist ein Interesse des Berechnigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von *unverhältnismässig geringer Bedeutung*, so kann die Dienstbarkeit *gegen Entschädigung* ganz oder teilweise abgelöst werden.

Exkurs: Unterhalt von Dienstbarkeitsvorrichtungen

Art. 741 ZGB

1 Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der *Berechtigte* zu *unterhalten*.

2 Dient die Vorrichtung *auch den Interessen des Belasteten*, so tragen *beide* die Last des Unterhalts im Verhältnis ihrer Interessen.

Eine abweichende Vereinbarung ist für den Erwerber des berechtigten und den Erwerber des belasteten Grundstücks verbindlich, wenn sie sich aus den Belegen des Grundbuchs erschliessen lässt.

Danke für Ihr Interesse!



lic. iur. Antonia Stutz

Rechtsanwältin und Notarin

+41 56 203 10 22

a.stutz@vosser.ch



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

SAVE THE DATE!

**Nächster Baurechtleranlass: 7. November 2024, abends
Druckerei, BT-Hochhaus**

LEXPress abonnieren



Parkfelderzahl (§ 43 BauV und § 56 BauG)

- Norm VSS 40 281
- Vereinfachtes Verfahren für Wohnnutzungen
- Übrige Nutzungen vereinfacht wenn:
 - Nicht mehr als 300 PP
 - MIV nicht mehr als 1500 Fahrten pro Tag
- Alle anderen Nutzungen im detaillierten Verfahren nach VSS
- Velos und Mofas Norm VSS 40 065