



I. Grundsätze

A. Einleitung

Dieses Stichwortverzeichnis ist nicht abschliessend. Es soll die Wahl und Formulierung eines zutreffenden Stichworts erleichtern und eine einheitliche Grundbuchführung unterstützen. Sofern sich ein Recht mit einem Stichwort aus diesem Verzeichnis vollständig und treffend benennen lässt, soll dieses verwendet werden. Andernfalls ist ein treffendes Stichwort zu bilden.

Für das kantonale Grundbuch gelten die Ausführungen analog.

B. Bedeutung und Wahl des Stichworts

Das Stichwort hat den Inhalt des Rechts wiederzugeben. Bei Dienstbarkeiten ergibt sich der Inhalt des Rechts in erster Linie aus dem Stichwort (ZGB 738; ZK, Liver, N 24 ff zu 738; Sachenrecht, Schmid/Hürlimann-Kaup, 4. Auflage, N 1241; Auslegung und Ergänzung von Dienstbarkeiten, Eschmann, S. 21 ff.; ZBGR 1965 S. 383 f.; ZBGR 2003 S. 39 Erw. 2a und 2b). Die Wahl des zutreffenden Stichworts ist oft anspruchsvoll, da der wesentliche Inhalt des Rechts spezifiziert und kurz anzugeben ist. Ungenügend wäre z.B. die pauschale Bezeichnung "Wegrecht", "Quartier-" oder "Erschliessungsservitut".

Das Stichwort für eine Dienstbarkeit oder eine Grundlast hat dem Rechtsgehalt samt allfälligen Beschränkungen zu entsprechen und ist im Rechtsgrundausweis, den das Grundbuchamt vorbereitet, zweckmässigerweise in der Überschrift und in der Eintragungsabrede aufzuführen. Wird das Stichwort weder im Rechtsgrundausweis noch in der Grundbuchanmeldung genannt, so ist es vom Grundbuchamt festzulegen (vgl. GBV 98 Abs. 3). Dieses hat die Eintragung des von den Parteien festgelegten Stichworts abzulehnen, wenn es den Inhalt der Dienstbarkeit bzw. Grundlast nicht richtig oder nicht umfassend wiedergibt und durch eine eigene Fassung zu ersetzen. Den Parteien soll in diesem Fall zu der vom Grundbuchamt in Aussicht genommenen Formulierung das rechtliche Gehör gewährt werden. Entspricht das Stichwort nicht den Wünschen der Parteien, können sie die Berichtigung verlangen (vgl. H. Huber, in ZBGR 1989 S. 136 f.; Liver, N 26 zu 738).

Bei einer Vormerkung eines persönlichen Rechts kommt dem im Stichwort umschriebenen Inhalt des Vertrags realobligatorische Wirkung (Jürg Schmid, BSK, N 3 zu 959) und damit eine Rangstellung zu.



C. Eintragsdaten

Bei einer Dienstbarkeit oder einer Grundlast sind der Inhalt des Rechts in einem Stichwort, ein allfälliger Endtermin und Betrag und eine materielle Belastung eines Grundstückteils sowie das belastete und berechnigte Grundstück bzw. die berechnigte Person anzugeben (vgl. GBV 98 Abs. 2). Dies gilt analog auch für die Vormerkungen (vgl. GBV 123 Abs. 2, 124) sowie in reduziertem Umfang für Anmerkungen (vgl. GBV 125) und Bemerkungen. Die Angaben sind in den dafür vorgesehenen Datenfeldern einzutragen (Ausnahmen siehe Anleitung für das informatisierte Grundbuch; z.B. Betrag bei einer Vormerkung).

1. Befristung

Im Datenfeld "Frist bis" ist ein allfälliger Endtermin auch anzugeben, wenn es sich um eine gesetzliche Maximaldauer handelt (z.B. Vorkaufsrecht, Kaufsrecht, Baurecht).

2. Übertragbarkeit und Vererblichkeit

Bei den Personaldienstbarkeiten nach ZGB 781 und bei den persönlichen Rechten gemäss ZGB 959 ist im Eintragungstext eine von den Parteien vereinbarte Übertragbarkeit des Rechts anzugeben (z.B. "Übertragbares Parkplatzbenützungsrcht ...", evtl. "Parkplatzbenützungsrcht, übertragbar") oder "Übertragbares Kaufsrecht ...".

Die Vereinbarung der Vererblichkeit und deren Wegbedingung brauchen im Eintragungstext nicht erwähnt zu werden. Im Hinblick auf eine allfällige Löschung von Amtes wegen ist es sinnvoll, die Wegbedingung der Vererblichkeit im Stichwort aufzuführen (ZGB 976).

3. Materielle Belastung realer Grundstückteile

Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit oder Vormerkung nur auf einen realen Teil des Grundstücks, so ist dies im Grundbuch zum Ausdruck zu bringen, wenn sich nicht schon aus dem Inhalt des Rechts offensichtlich ergibt, dass nicht das Grundstück in seinem ganzen Umfang belastet ist. Bei einem Durchleitungsrecht, Wegrecht, Näherpflanzrecht usw. muss trotz Lokalisierung des Rechts im Grundbuch die Teilfläche nicht angegeben werden, hingegen aber z.B. bei einem Baurecht, Bauverbot, Kaufsrecht, Vorkaufsrecht usw. Um im Grundbuch die Teilbelastung darzustellen, ist bei Dienstbarkeiten "Teil" zu aktivieren oder im Stichwort ein Hinweis anzubringen (z.B. "an x m²"). Bei Vormerkungen ist im Stichwort auf die Teilfläche hinzuweisen. Für Dienstbarkeiten siehe auch Ziff. II/B.

D. Abgrenzung obligatorischer Bestimmungen

Bei der Vertragsredigierung ist darauf zu achten, dass Bestimmungen mit nur obligatorischem Charakter deutlich vom Inhalt des einzutragenden dinglichen Rechts abgegrenzt werden. Auch bei der Begründung persönlicher Rechte sind Bestimmungen, die nicht vormerkungsfähig sind (z.B. zusätzliche Kaufsverpflichtung nebst Kaufsrecht), vom Vormerkungsinhalt abzugrenzen.