



II. Dienstbarkeiten

ZGB 730 ff., 781; GBV 70, 98

A. Formvorschriften

Rechtsgeschäfte zur Errichtung von Grund- und Personaldienstbarkeiten (ZGB 732 Abs. 1, 779a und 781 Abs. 3) bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Öffentliche Beurkundung ist auch bei Eigentümerdienstbarkeiten (ZGB 733) erforderlich. Erfolgt die Errichtung einer Dienstbarkeit im Rahmen eines Erbteilungsvertrages (ZGB 634 Abs. 2) genügt einfache Schriftlichkeit. Einfache Schriftlichkeit genügt ebenfalls, wenn der Anspruch auf Eintragung einer Dienstbarkeit unmittelbar auf dem Gesetz beruht und sich dies aus dem Rechtsgrundaussweis ergibt (GBV 70 Abs. 2; z.B. aufgrund ZGB 694). Im Stichwort ist festzuhalten, dass es sich um eine gesetzliche Dienstbarkeit handelt (GBV 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 1).

B. Materielle Belastung realer Grundstückteile

Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Rechtsgrundaussweis nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch geometrisch eindeutig darzustellen (ZGB 732 Abs. 2, GBV 70 Abs. 3; BGE 138 III 742 = ZBGR 2013 S. 276 ff.; Kreisschreiben Nr. 4.21 vom 27.12.2012). Siehe auch Ziff. I./C./3.

C. Ausschliessliches Recht / Mitbenützungsrecht

Bei den affirmativen (positiven) Dienstbarkeiten ist es je nach Inhalt der Dienstbarkeit für den Berechtigten von Bedeutung, ob ihm das Recht alleine oder mit weiteren Berechtigten zusteht. In Fällen, in denen gleichrangige Dienstbarkeiten mit gleichem Inhalt an der gleichen Sache mehreren Berechtigten dienen sollen und die Berechtigten dadurch in der Ausübung eingeschränkt sind, ist im Stichwort darauf hinzuweisen (z.B. Mitbenützungsrecht an Parkplatz, Quellenmitbenützungsrecht, Saalmitbenützungsrecht). Auf die Mitbenützung ist auch hinzuweisen, wenn die Ausübung der Dienstbarkeit durch die Mitbenützung der belasteten Grundeigentümerin beschränkt wird.



D. Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen und Unterhalt

Wird mit einer Dienstbarkeit nebensächlich eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen verbunden, so ist diese im Grundbucheintrag auf Antrag der Parteien aufzuführen, wenn die Verpflichtung auch gegenüber einer gutgläubigen Rechtsnachfolgerin verbindlich sein soll (ZGB 730 Abs. 2, GBV 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 3). Die Verpflichtung muss ihrem Inhalt nach die Ausübung der Dienstbarkeit möglich machen oder erleichtern oder aber verhindern, dass die Ausübung Dritten schadet. Ihrem Umfang nach darf die nebensächliche Verpflichtung wirtschaftlich nicht eine grössere Last darstellen als die Dienstbarkeit (SPR V/1, Piotet, S. 557, vgl. auch ZK, Liver, N 194 ff zu 730).

Beispiele: Aushau von Bäumen und Sträuchern auf einem Waldgrundstück im Zusammenhang mit einem Durchleitungsrecht für Elektrizität, Beleuchtung weg- und fahrrechtsbelasteter Grundstücke, Schneeräumung und Salzen bei einem Weg- und Fahrrecht, Abwehr von Immissionen und Verhinderung von Emissionen bezüglich der für die Ausübung einer Dienstbarkeit erforderlichen Anlage, Pflege und Aufforstung einer Schutzwaldung zwecks Verhinderung von Lawinen bei einer Schutzwalddienstbarkeit, Kappen von Bäumen und Sträuchern bei einer Aussichtsdienstbarkeit, Mähen der Streue bei einer "Naturschutzdienstbarkeit", Pflege und Aufforstung geschützter Baumgruppen und Hecken mit dem Inhalt eines Verbot des Kahlschlags (BeKo, Rey, N 180 ff zu 730), Erstellungspflicht für Dienstbarkeitsvorrichtung.

Vom Gesetz abweichende Vereinbarungen über die Last des Unterhalts gelten auch gegenüber Rechtsnachfolgern, wenn sie sich aus den Grundbuchbelegen ergeben (ZGB 741 Abs. 2). Die Aufnahme in das Stichwort ist nicht erforderlich.



E. Beispiele

1. Bauverhältnisse

a) Baurechtsdienstbarkeiten

Baurechtsbegründungen sind möglich für Gebäude (wie z.B. Einfamilienhaus, Garage, Geschäftshaus, Lagerhalle, Mehrfamilienhaus, Seilbahnstation, Transformatorenstation usw.) sowie für andere Bauwerke und Vorrichtungen (wie z.B. Bildstock, Brücke, Brunnen, Feldkreuz, Fernheizungsanlage, künstlicher Feuerweiher, Geleiseanlage, Kiesverladeanlage, Kunsteisbahn, Oeltankanlage, Schiffshaube, Stauwehr, Tankstelle, unterirdische Leitung, Wasserspeicher usw.; vgl. Hörler/Kurer, Die Baurechtsdienstbarkeit, 2019, Ziff. 1).

Unzulässig ist die Begründung eines Baurechts sowie eines Unterbaurechts an einem Stockwerk und an anderen Gebäudeteilen ([ZGB 675 Abs. 2](#); BGE 111 II 134 = ZBGR 1987 S. 376).

| | | |
|---------|--|--|
| 1.111* | Baurecht für ...leitung | Grund- oder übertragbare Personaldienstbarkeit auf weniger als 30 Jahre |
| 1.111a* | Baurecht für ..., nicht übertragbar | Personaldienstbarkeit |
| 1.112* | beschränkt übertragbares Baurecht für Transformatorenstation | enger Kreis der möglichen Rechtsnachfolger: unselbständige Personaldienstbarkeit (vgl. aber ZGB 779 Abs. 2) in der Regel "Teil" aktivieren |
| 1.113* | Selbständiges und dauerndes Recht Baurecht für Wohnhaus an 505 m ² | ZGB 675, 779-779f ; GBV 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 2 Darstellung bei nicht verselbständigtem Recht; Endtermin im Datenfeld "Frist bis" |
| 1.114* | <i>Selbständiges und dauerndes Recht</i> Baurecht für Wohnhaus an 505 m ² | ZGB 675, 779-779f ; GBV 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 2 bei Grundstückaufnahme zwingend mit Code 99, ohne kursiven Text, Endtermin im Datenfeld "Frist bis" |
| 1.115* | <i>Selbständiges und dauerndes Recht</i> Unterbaurecht für Garage | Baurecht an Baurecht, GBV 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 2 (BGE 92 I 539 = ZBGR 1968 S. 288) bei Grundstückaufnahme zwingend mit Code 99, ohne kursiven Text, Endtermin im Datenfeld "Frist bis" |
| 1.116* | Überbaurecht für ... | ZGB 674 z.B. Erker, Tiefgarage |
| 1.117* | Unterbaurecht für Kunsteisbahn | unselbständiges Unterbaurecht (vgl. aber ZGB 779 Abs. 2) |
| 1.121* | b) <u>Andere Bauverhältnisse</u> Anbaurecht für ... | z.B. Brandmauer, Garage Recht zum Zusammenbauen |



| | | |
|--------|---|---|
| 1.122* | Ausnutzungsbeschränkung | Teilverzicht auf Bebauungsmöglichkeit siehe Nr. 1.137 (Nrn. 4.132, 4.153 bei öffentlich- rechtlicher Regelung) |
| 1.123* | Aussichtsrecht | |
| 1.124* | Bauabstandserweiterung | |
| 1.125* | Baubeschränkung betr. ... | |
| 1.126* | Bauhöhenbeschränkung | ähnlich Höherbaubeschränkung |
| 1.127* | Bauveränderungsverbot | |
| 1.128* | Bauveränderungs- und Beseitigungsverbot betr. ... | z.B. Kachelofen z.B. zG Kanton St.Gallen |
| 1.129* | Bauverbot | evtl. "für ..." |
| 1.130* | Bodennutzungsrecht für Bienenhaus | für das Abstellen einer Fahrnisbaute (Baurecht nicht zulässig), siehe Nr. 1.620 |
| 1.131* | Flachdachverbot | |
| 1.132* | Grenzabstandserweiterung | |
| 1.133* | Grenzbaurecht für ... | z.B. Garage KS Nr. 6.4 vom 28.06.2018 (siehe Nrn. 4.138, 4.138a bei öffentlich- rechtlicher Regelung) |
| 1.134* | Kaminanschlussrecht | |
| 1.135* | Näherbaurecht für ... | z.B. Kiosk KS Nr. 6.4 vom 28.06.2018 (siehe Nrn. 4.138, 4.138a bei öffentlich-rechtlicher Regelung) |
| 1.136* | Überbrückungsrecht | |
| 1.137* | Verzicht auf Baumasse | Bei (Teil-)Verzicht auf Baumasse, siehe Nr. 1.122 (siehe Nr. 4.143b bei öffentlich- rechtlicher Regelung) |

2. Leitungen

| | | |
|--------|------------------------|-------------------------------|
| 1.201* | ...leitungsbaurecht | z.B. Wasser, Kanalisation |
| 1.202* | ...leitungsrecht | z.B. Dachwasser, Meteorwasser |
| 1.203* | Anschlussrecht für ... | z.B. Wasserleitung |



| | | |
|--------|--|---|
| 1.204* | Baurecht für ... | Leitungsbaurecht oder Durchleitungsrecht möglich, siehe Nr. 1.111 z.B. Oelpipeline, Kanalisationsleitung |
| 1.205* | Durchleitungsrecht für ... | z.B. Abwasser-, Frei-, Gas-, Kabel-, Kanalisationsleitung |
| 1.206* | Durchleitungsrecht für Starkstrom- und Datenfreileitung, mit Nebenleistung | wenn mit nebensächlicher Verpflichtung Niederhaltung von Wald verbunden: forstrechtl. Bewilligung erforderlich (WaG 16 Abs. 2; WaV 14; EG-WaG 19; V-EG-WaG 24 Bst. b) |
| 1.207 | Gesetzliches Durchleitungsrecht für ... | ZGB 691, GBV 70 Abs. 2, 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 1 |
| 1.208* | Mitbenützensrecht an ...leitung | |
| 1.209* | Werkleitung | ZGB 676 |
| 1.210* | Werkleitungsbaurecht | ZGB 676 |

3. Strassen, Wege, Plätze

| | | |
|--------|--|--|
| 1.301* | Alpertragsabfuhrwegrecht | |
| 1.302* | Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht | |
| 1.303* | Durchgangsrecht | durch Gebäude / Hof ähnlich Durchfahrtsrecht |
| 1.304* | Ein- und Ausfahrtsrecht | |
| 1.305* | Fuss- und Fahrwegrecht | |
| 1.306* | Fuss- und Fahrwegrecht für Forst- und Landwirtschaft | |
| 1.307* | Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistung | ZGB 730 Abs. 2, GBV 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 3 |
| 1.308* | Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht | |
| 1.309* | Fusswegrecht und Bestand des Holzsteges | |
| 1.310 | Gesetzliches Notwegrecht: Fuss- und Fahrwegrecht | ZGB 694, GBV 70 Abs. 2, 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 1 |
| 1.311* | Holzabfuhrrecht (Winterweg) | Ablagerungsrecht nicht inbegriffen ähnlich Holztransportrecht |
| 1.312* | Holzriesrecht | |
| 1.313* | Lagerungsrecht für ... | z.B. Holz ähnlich Ablagerungsrecht |
| 1.314* | Landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht | |
| 1.315* | Parkierungsrecht für einen Personenwagen | |



| | | |
|--------|--------------------------------------|--|
| 1.316* | Parkplatzmitbenützungrecht | ähnlich Parkplatzbenützungrecht |
| 1.317* | Platzbenützungrecht für ... | z.B. Kiosk, Vieh- und Warenmarkt |
| 1.318* | Reistwegrecht | ZGB 695 , EG-ZGB 113 |
| 1.319* | Schleifwegrecht (Winterweg) | ZGB 695 , EG-ZGB 113 |
| 1.320* | Schlittwegrecht | |
| 1.321* | Viehtränkewegrecht | ZGB 695 , EG-ZGB 113 |
| 1.322* | Viehtreibrecht | |
| 1.323* | Viehtreibrecht mit gebundener Habe | |
| 1.324* | Wegrecht für Alpfahrt | |
| 1.325* | Wenderecht | |
| 1.326* | Winterfahrwegrecht | ZGB 695 , EG-ZGB 113 ähnlich Winterwegrecht |
| 1.327* | Zutrittsrecht für die Öffentlichkeit | z.B. zG Politische Gemeinde |

4. Wasser

| | | |
|--------|---------------------------------------|--|
| 1.401* | Beschränktes Wasserbezugsrecht | |
| 1.402* | Brunnenanschlussrecht | |
| 1.403* | Brunnenmitbenützungrecht | ähnlich Brunnenbenützungrecht |
| 1.404* | Düngeverbot | |
| 1.405 | Gesetzliches Notbrunnenrecht | ZGB 710 , GBV 70 Abs. 2 , 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 1 |
| 1.406 | Gesetzliches Quellenrecht zu ¼ Anteil | ZGB 710 , GBV 70 Abs. 2 , 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 1 |
| 1.407* | Quellenmitbenützungrecht | bei mehreren Benützern |
| 1.408* | Quellenrecht | ZGB 704 Abs. 2 , 780 |
| 1.409* | Quellenrecht zu 1/3 Anteil | |
| 1.410* | Quellwasserbezugsrecht | |
| 1.411* | Tränkerecht | |
| 1.412* | Überwasserbezugsrecht | |
| 1.413* | Wasserbezugsrecht zu 1/4 Anteil | |



5. Einfriedungen und Pflanzen

| | | |
|--------|--|--|
| 1.501* |beseitigungsverbot | z.B. Baum, Pflanzen, Tujenhag |
| 1.502* | Aufhebung Anriesrecht | ZGB 680 Abs. 2, 687, 688 |
| 1.503* | Aufhebung Kapprecht | ZGB 680 Abs. 2, 687, 688 |
| 1.504* | Beforstungsbeschränkung | öffentlich-rechtliche Regelung vorbehalten |
| 1.505* | Bepflanzungsbeschränkung | ZGB 680 Abs. 2; EG-ZGB 98 ^{bis} ff. ähnlich Bepflanzungsverbot |
| 1.506* | Beschränktes Ausholzungsrecht | forstrechtl. Bewilligung erforderlich (WaG 16 Abs. 2; WaV 14; EG-WaG 19; V-EG-WaG 24 Bst. b) |
| 1.507* | Bestand einer Linde als Naturdenkmal | SG-NSV 12 (siehe Nr. 4.146 bei öffentlich-rechtlicher Regelung) |
| 1.508* | Bestand eines Grenzhages | EG-ZGB 97 ^{bis} |
| 1.509* | Einfriedungsbeschränkung | ZGB 680 Abs. 2; EG-ZGB 97 (Art der Einfriedung, Abstand) |
| 1.510* | Grenzeinfriedungsrecht | EG-ZGB 97 ^{bis} ff. (Art der Einfriedung, Abstand) |
| 1.511* | Höherpflanzrecht | ZGB 680 Abs. 2; EG-ZGB 98 ^{bis} ff. |
| 1.512* | Näherpflanzrecht | ZGB 680 Abs. 2; EG-ZGB 98 ^{bis} ff. |
| 1.513* | Pflanzbeschränkung | ZGB 680 Abs. 2; EG-ZGB 98 ^{bis} ff. (Höhe, Abstand) |
| 1.514* | Pflanzenrecht für vier Hochstammbäume, Zugangs- und Zufahrtsrecht für die Pflege | ZGB 678 Abs. 2 und 3; Endtermin im Datenfeld "Frist bis" |
| 1.515* | Pflanzverbot für hochstämmige Bäume | ZGB 680 Abs. 2; EG-ZGB 98 ^{bis} |
| 1.516* | Selbständiges und dauerndes Pflanzenrecht für Reben mit Schutz- und Stützvorrichtungen, Zugangs- und Zufahrts- recht für die Bewirtschaftung | ZGB 678 Abs. 2 und 3; Endtermin im Datenfeld "Frist bis" |
| 1.517* | Waldwuchsbeschränkung | z.B. entlang der Bahnlinie z.B. zG Schweizerische Bundesbahnen SBB forstrechtl. Bewilligung erforderlich (wie Nr. 1.506) |



6. Nutzniessung, Wohnrecht, Benützungsrechte, Benützungsbeschränkungen, Ausbeutungsrechte

| | | |
|---------|---|---|
| 1.601* | Ablagerungsverbot für ... | z.B. Holz, Kies ähnlich Lagerungsverbot |
| 1.602* | Ausbeutungsrecht für ... | z.B. Kies, Stein, Torf |
| 1.603* | Bau- und Benützungsbeschränkung betr. ... | |
| 1.604* | Befestigungsrecht für ... | z.B. Firmatafel |
| 1.605* | Benützungsrecht an ... | z.B. Antennenanlage, Estrich, Garagedach, Garten, Geleise, Hausgang, Hofraum, Jauchekasten, Keller, Parkplatz, Scheune, Schutzraum, Spielwiese, Transformatorstation, Turnanlage, Waschküche, Wiese |
| 1.606* | Betretungsrecht | z.B. des Innenhofes |
| 1.607* | Bezugsrecht für ... | z.B. Holz, Kies, Lehm, Sand, Schiefer, Streue, Torf |
| 1.608* | Dachbenützungsrecht für Solaranlage, Kabeldurchleitungsrecht, Benützungsrecht für Schaltanlage, beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht | |
| 1.609* | Duldung einer Ruhebänk | |
| 1.610* | Düngeverbot | |
| 1.611* | Einleitungsrecht für Rauchfang | |
| 1.612* | Installationsrecht für ... | z.B. Pumpanlage |
| 1.613* | Jaucheausbreitungsrecht | |
| 1.614* | Lagerungsrecht für ... | z.B. Kies ähnlich Ablagerungsrecht |
| 1.615* | Mitbenützungsrecht an ... | z.B. Spielplatz siehe Nr. 2.111 |
| 1.615a* | Mitbenützungsrecht an Heizanlage, siehe Anmerkung ID ... | GBV 125 Abs. 2 z.B. Hinweis auf angemerkte Nutzungs- und Verwaltungsordnung nach ZGB 740a Abs. 1 |
| 1.616* | Nutzniessung | ZGB 745 ff. (vgl. Nr. 1.618) |
| 1.617* | Nutzniessung an Miteigentumsanteil Bst. A | falls kein ME-Blatt besteht |
| 1.618* | Nutzungsrecht an ... | siehe auch Nr. 1.605 z.B. Büroraum im 1. Obergeschoss |



| | | |
|--|--|---|
| 1.619* | Parkplatzbenützung mit Nebenleistung | ZGB 730 Abs. 2, GBV 98 Abs. 2 Bst. d Ziff. 3 |
| 1.620* | Platzbenützung für ... | z.B. Baracke (Fahrmisbaute, siehe Nr. 1.130), Vieh- und Warenmarkt |
| 1.621* | Tierhalteverbot | |
| 1.622* | Überschiessrecht | |
| 1.623* | Überschiessrecht, Durchleitungsrecht für elektrisches Kabel, Bauverbot, Bepflanzungs- und Bewirtschaftungsbeschränkung | |
| 1.624* | Wäscheaufhängerecht | |
| 1.625* | Wohnrecht | ZGB 776 ff. |
| 1.626* | Wohnrecht an 2 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss und Benützung an Autoabstellplatz | ZGB 776 ff. |
| 7. Gewerbebeschränkungen, Immissionen (ZGB 684) | | |
| 1.701* | Emissionsbeschränkung betr. ... | z.B. Licht, Dampf, Rauch, übler Geruch |
| 1.702* | Gewerbebeschränkung betr. ... | z.B. Restaurationsbetrieb |
| 1.703* | Immissionsduldung betr. ... | z.B. Schweinehaltung |
| 1.704* | Immissionsrecht betr. ... | z.B. Schiessbetrieb |
| 1.705* | Immissionsbeschränkung betr. ... | ähnlich Immissionsverbot |
| 1.706* | Industrie- und Gewerbeverbot | |
| 8. Diverse | | |
| 1.801* | Baggerungsverbot | z.B. in Quellgebiet |
| 1.802* | Bestand eines erratischen Blocks | z.B. zG St. Gallische Naturwissenschaftliche Gesellschaft |
| 1.803* | Erhaltung der Uferlandschaft | SG-NSV 12 z.B. auch Landschaftsbild (siehe Nr. 4.146 bei öffentlich-rechtlicher Regelung) |
| 1.804* | Grabungsrecht | z.B. bei Burgruine |
| 1.805* | Grabungsverbot | z.B. bei Römersiedlung |



- 1.806* Naturschutzgebiet, Recht zur Schaffung und Erhaltung eines Naturschutzgebietes, Bau-, Terrain- und Vegetationsveränderungsbeschränkung, Verbot für das Fangen und Belästigen von Tieren, Beschränkungen betr. Nutzung, Düngung und Schädlingsbekämpfung, Baurecht für Informations- und Verbotstafeln für Naturschutzgebiet, Zugangsrecht, Pflicht zur Schaffung eines Amphibienweihers und Vorbereitung einer Magerwiese
- 1.807* Terrainveränderungsverbot
- SG-NSV 12
(siehe Nr. 4.146 bei öffentlich-rechtlicher
Regelung)