Durchleitungsrechte – wer trägt die Kosten?

Die Schweiz wird von einem dichten Leitungsnetz durchzogen. So umfasst etwa das Elektrizitätsnetz rund 250 000 km, das Kanalisationsnetz rund 130 000 km Leitungen. Hinzu kommen diverse weitere Leitungsnetze, sei es für die Versorgung mit Frischwasser, Gas, Fernwärme usw.

lic. iur. Florian Höchli, Baden

Bild: mr

Leitungen hat grundsätzlich der Berechtigte zu unterhalten und zu erneuern.

In den meisten Fällen führen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen nicht nur durch eigene, sondern auch durch Grundstücke Dritter. Dienen Leitungen einem übergeordneten öffentlichen Interesse (z. B. Telekommunikationsleitungen), gelten für die Errichtung und Nutzung spezielle gesetzliche Bestimmungen. Dienen Leitungen dagegen privaten Interessen, gelten die Regeln des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB). Diesfalls erlaubt die Einräumung eines Durchleitungsrechts als Dienstbarkeit dem Berechtigten die Errichtung von Leitungen sowie den Transport von Elektrizität, Heizwärme, Wasser und anderen Stoffen oder Energien durch fremde Grundstücke. Wer trägt die Kosten für den laufenden Unterhalt, für eine allfällige Erneuerung oder gar Verlegung solcher Transitleitungen?

Kosten für Unterhalt und Erneuerung – Grundsatz

Gehört zur Ausübung einer Dienstbarkeit eine Vorrichtung – wie beim Durchleitungsrecht die Leitung – so hat sie grundsätzlich der Berechtigte in ordnungsgemässem Zustand zu halten und bei Ablauf der Lebensdauer zu erneuern. «Unterhalt» bedeutet dabei nicht nur Beitragspflicht, sondern auch Handlungspflicht: Der Unterhaltspflichtige ist zur Vornahme der Unterhaltstätigkeit verpflichtet, und zwar auf eigene Kosten.

Dient eine Leitung nicht nur dem Durchleitungsberechtigten, sondern gleichzeitig auch den Interessen des Durchleitungsbelasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts im Verhältnis ihrer Interessen.

Wird das Durchleitungsrecht zu Gunsten eines Grundstücks errichtet (Grunddienstbarkeit), so trifft die Unterhaltspflicht nur den jeweiligen Grundeigentümer, nicht aber dessen Mieter oder Pächter, auch wenn letztlich diese zur Ausübung berechtigt sind. Wird das durchleitungsberechtigte Grundstück verkauft, tritt der neue Grundeigentümer automatisch in die Unterhalts- und Kostenpflicht ein. Er hat die Unterhaltspflicht zu erfüllen und die Kosten zu tragen, die sein Rechtsvorgänger vernachlässigt oder nicht aufgebracht hat.

Kosten für Unterhalt und Erneuerung – Parteivereinbarung

Die Bestimmungen des ZGB über die Aufteilung der Unterhaltskosten im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten sind nicht zwingender Natur. Es steht den Parteien eines Durchleitungsrechts frei, eine andere als die gesetzliche Lösung zu vereinbaren. Wird eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung getroffen und soll diese auch gegenüber späteren Grundeigentümern verbindlich sein, muss sie aus dem Dienstbarkeitsvertrag ersichtlich sein.

Kosten für Verlegung – Grundsatz

Nicht selten kommt es vor, dass bestehende Durchleitungen einem Bauprojekt im Wege stehen. Diesfalls hat der Belastete, wenn er ein entsprechendes Interesse nachweist, Anspruch auf die Verlegung der Leitung auf eine andere, für den Berechtigten nicht weniger geeignete Stelle.

Die Kosten für die Verlegung sind durch den belasteten Eigentümer zu tragen. Dazu gehören die Kosten für bauliche Massnahmen und die Notariats- und Grundbuchkosten, soweit die Verlegung des Durchleitungsrechts im Grundbuch nachgetragen werden muss.

Spezielles gilt für Notleitungen: Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, die Durchleitung von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gegen volle Entschädigung zu gestatten, wenn ein anderes Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden kann. Bei solchen Notleitungen trägt in der Regel nicht der belastete, sondern der berechtigte Grundeigentümer sämtliche Kosten.

Kosten für Verlegung – Parteivereinbarung

Anders als bei den gesetzlichen Bestimmungen zu den Unterhalts- und Erneuerungskosten handelt es sich beim Recht auf Verlegung von Dienstbarkeiten um zwingendes Recht. Den Vertragsparteien steht es nicht frei, die Verlegungskosten abweichend zu regeln.

Fazit

Das Bevölkerungswachstum, die technologische Entwicklung, der erhöhte Bedarf an Vernetzung und verschiedene weitere Faktoren führen zu einer stetig wachsenden Leitungsdichte. Zur Schaffung von Rechtssicherheit und damit zur Vermeidung zukünftiger Streitigkeiten leisten die Urkundspersonen durch die genaue Abklärung der Bedürfnisse aller Beteiligten sowie vorausschauende und sorgfältige Ausarbeitung von Durchleitungsrechten einen wesentlichen Beitrag.

Haben Sie gewusst, dass …

- der durchleitungsberechtigte (Leitungs-)Eigentümer die Leitung ordnungsgemäss zu unterhalten und die Kosten dafür zu übernehmen hat?
- ein Grundeigentümer, der keinen genügenden Weg von seinem Grundstück auf eine öffentliche Strasse hat, beanspruchen kann, dass ihm die Nachbarn gegen volle Entschädigung einen Notweg einräumen?
- der Eigentümer eines belasteten Grundstücks die Löschung der Dienstbarkeit verlangen kann, wenn diese für das berechtigte Grundstück nicht mehr von Interesse ist?
- dem Verpflichteten aus einer Dienstbarkeit eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden darf, wenn sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks ändern?
- der Eigentümer eines mit einer Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücks die Verlegung auf eine andere, für den Berechtigten nicht weniger geeignete Stelle verlangen kann, wenn durch die Ausübung der Dienstbarkeit nur ein Teil seines Grundstücks beansprucht wird, er ein Interesse nachweist und alle Kosten übernimmt?

Wegrechte und was man darüber wissen sollte

Wegrechte erlauben das Überqueren eines Grundstückes, sei es zu Fuss oder mit Fahrzeugen. Sie können zugunsten eines Grundstückes errichtet werden oder, was selten vorkommt, zugunsten einer bestimmten Person. Sie zählen zu den Dienstbarkeiten und werden mit dem Abschluss eines notariellen Vertrages und dem Eintrag ins Grundbuch begründet.

lic. iur. Roger Seiler, Wohlen

Bei Wegrechten ist klar zu definieren, wo und wie das betroffene Grundstück überquert werden darf. Die genaue Lage und die Breite des Fuss- oder Fahrweges sind auf einem Plan, der Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages bildet, einzuzeichnen.

Wer darf das Wegrecht ausüben?

Wegrechte werden meistens zugunsten eines Grundstückes errichtet. Dies bedeutet, dass der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes das Recht hat, den Weg in der vorgesehenen Art und Weise zu benutzen. Das Recht als solches ist nur zusammen mit dem Eigentum am Grundstück übertragbar. Allerdings kann das Fuss- oder Fahrwegrecht auch von Nutzniessern, Mietern, Hausgenossen, Besuchern, Lieferanten oder Kunden des berechtigten Grundeigentümers ausgeübt werden, sofern die Ausübung im direkten Zusammenhang mit der im Dienstbarkeitsvertrag vorgesehenen Nutzung seines Grundstückes steht.

Dieser Nutzungszweck darf nicht grundlegend geändert werden. Wird zum Beispiel in einer ursprünglichen Wohnliegenschaft neu ein Verkaufsgeschäft mit entsprechenden Kunden- und Lieferantenfrequenzen eingerichtet, entspricht dies nicht mehr dem ursprünglichen Zweck und der Eigentümer des wegrechtsbelasteten Grundstücks muss die Mehrbelastung nicht dulden.

Wer trägt den Unterhalt?

Wenn zur Ausübung des Wegrechtes eine Strasse, ein Weg oder eine Treppe gehört, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. Dient die Vorrichtung auch dem betroffenen Grundeigentümer, so tragen beide die Last des Unterhaltes im Verhältnis ihrer Interessen. In diesem Fall ist abzuwägen, in welchem Mass die verschiedenen Benutzer der Erschliessungsanlage von dieser profitieren.

In jedem Fall steht es den Parteien frei, eine eigene Vereinbarung über den Unterhalt zu treffen. Dies ist bei jedem Wegrecht mit Erschliessungsanlage zu empfehlen, die von mehr als nur einem Eigentümer benutzt wird. Teilen sich mehrere Grundeigentümer ein Wegrecht, so sind unter ihnen die gesetzlichen Regeln des Miteigentums sinngemäss anwendbar, also u. a. für Beschlüsse über bauliche Massnahmen oder für die Kostenverteilung.

Und die Haftung?

Wer haftet, wenn eine Erschliessungsanlage Mängel aufweist (beispielsweise ein tiefes Loch in der Strasse oder ein defektes Treppengeländer) und dadurch jemand zu Schaden kommt?

Im Grundsatz trifft die Werkeigentümerhaftung gemäss Art. 58 OR den Eigentümer desjenigen Grundstückes, auf welchem sich die bauliche Anlage befindet. Wenn nun diese Anlage aber ausschliesslich dem Wegrechtsberechtigten dient, stellt sich die Frage, ob die Werkeigentümerhaftung auf diesen übergeht. Ein Fall, wonach der Dienstbarkeitsberechtigte eines privaten Wegrechts haftpflichtig wurde, ist bis heute nicht dokumentiert.

Steht das Wegrecht einem Gemeinwesen zu, so hat die Gerichtspraxis hingegen die Haftung effektiv auf dieses übergehen lassen.

Dem Grundeigentümer ist in jedem Fall zu empfehlen, vom Dienstbarkeitsberechtigten den gebührenden Unterhalt von Erschliessungsanlagen zu verlangen. Kommt dieser der Aufforderung nicht nach, kann der Grundeigentümer sich richterlich ermächtigen lassen, selber auf Kosten des Unterhaltsverpflichteten für den ordentlichen Unterhalt zu sorgen und einen gefährlichen Mangel zu beheben.

ANG ★★★

AARGAUISCHE NOTARIATS GESELLSCHAFT

Aargauer Urkundspersonen – Ihre Ansprechpartner

Die heutige Themenseite der Aargauischen Notariatsgesellschaft – des Berufsverbandes der aargauischen Urkundspersonen – befasst sich mit Dienstbarkeiten, insbesondere mit Durchleitungs- und Wegrechten, sowie mit den – im Aargau seit dem 1. Januar 2018 neuen – Grenzabstandsvorschriften für Pflanzen. Alle diese Regeln spielen im nachbarschaftlichen Verhältnis von Grundeigentümern eine wesentliche Rolle. Damit dieses nachbarschaftliche Verhältnis nicht unnötig belastet wird, sollten Nachbarn vor allfälligen Erneuerungen oder Änderungen, die Auswirkungen auf ihr Grundstück haben können, frühzeitig informiert und einbezogen werden.

Verantwortlich für diese Seite zeichnen Georg Klingler, Baden, Georg Schärer, Aarau, Regula Senn, Frick, und der Unterzeichnende.

Ich danke allen Beteiligten, insbesondere auch den Autoren und unserer Illustratorin, Nathalie Suter, Kölliken, für ihre Arbeit.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 23. Juni 2018.

Für die ANG:
Martin Ramisberger, Nussbaumen

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch

Neue Abstandsvorschriften für Pflanzen seit 1. Januar 2018

Pflanzen sind immer wieder Ausgangspunkt für nachbarrechtliche Streitigkeiten. Während ein Baum beispielsweise dem einen Grundstück angenehmen Schatten spendet, nimmt er dem Nachbarn die geliebte Aussicht. Das Gesetz sieht für Pflanzen deshalb gewisse Abstandsvorschriften vor, die eingehalten werden müssen.

Seit dem 1. Januar 2018 gelten im Kanton Aargau für Pflanzen neue Grenzabstände.

Grundsätzlich dürfen – unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausnahmen – Pflanzen bis an die Grenze gesetzt werden.

Grünhecken haben einen Grenzabstand von 0,6 m ab Stockmitte aufzuweisen und dürfen nicht höher als 1,8 m sein. Bei einem Grenzabstand über 1,8 m ab Stockmitte ist eine Höhe bis zum Mass des Grenzabstands zulässig. Grünhecken müssen so unterhalten werden, dass sie nicht über die Grenze wachsen.

Für andere Pflanzen gelten folgende Grenzabstände, gemessen ab Stockmitte:

- 1 m für Pflanzen mit einer Höhe über 1,8 m bis zu 3 m;
- 2 m für Pflanzen mit einer Höhe über 3 m bis zu 7 m;
- die halbe Pflanzenhöhe für Pflanzen mit einer Höhe über 7 m bis zu 12 m;
- 3 m für Obstbäume mit einer Höhe über 7 m;
- 6 m für Nuss-, Kastanien- und andere Bäume mit einer Höhe über 12 m.

Besondere Bestimmungen gelten gegenüber Waldboden, Rebland oder Grundstücken in der Landwirtschaftszone. Weiterhin nicht gesetzlich geregelt ist die Verwirkung. Gemäss kantonaler Rechtsprechung verwirkt der Anspruch auf Entfernung einer gesetzeswidrigen Pflanzung nach Ablauf von 30 Jahren.

MLaw Christoph Bundi, Aarau