



Département de l'économie, de l'énergie et du territoire  
Service des registres fonciers et de la géomatique  
Inspectorat des registres fonciers

Departement für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung  
Dienststelle der Grundbuchämter und der Geomatik  
Grundbuchinspektorat

**NTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS**

## **Auszug aus dem Protokoll der Sitzung der Grundbuchverwalter vom 2. Februar 2012**

Im Anschluss an die ersten Erfahrungen mit der Revision des ZGB und der GBV beschliessen die Grundbuchverwalter in Absprache mit dem Grundbuchinspektorat folgendes:

### **1. Anmeldungsbelege Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV**

#### BESCHLUSS :

- Die Anmeldungsbelege müssen Namen und alle Vornamen, in der richtigen Reihenfolge, der natürlichen Personen enthalten. Der Rufname muss unterstrichen sein.
- Die Anmeldungsbelege müssen angeben, dass die natürlichen Personen „männlichen Geschlechts“ oder „weiblichen Geschlechts“ sind.
- Es müssen eine Kopie der Identitätskarte oder des Passes und, in den Fällen, in welchen diese Unterlagen nicht beigebracht werden können, eine Kopie des Familienbüchleins vorgelegt werden. Die Kopie bleibt bei der Minute.
- Bei Eintragungen von Erbengemeinschaften ohne unmittelbare Eigentumsübertragung müssen Namen und alle Vornamen der Erben im Grundbuch eingetragen werden. Im Falle einer Eintragung der Erbengemeinschaft mit anschliessender Eigentumsübertragung (an Dritte), genügt die vereinfachte Eintragung der Erbengemeinschaft (Weisungen Capitastra vom 17.12.2012). Die Kopie des Identitätsnachweises ist im letzteren Falle nicht notwendig.
- Der Grundbuchverwalter kann von den Parteien verlangen, dass Dokumente, welche nicht in einer Amtssprache abgefasst sind, übersetzt werden.

### **2. Anmeldungsbelege Art. 51 Abs. 2 GBV**

#### BESCHLUSS:

- Es wird von den Urkundspersonen verlangt, dass sie in den Urkunden, welche sie errichten, folgende Klausel (Text unterstrichen) aufnehmen:

erscheinen

Herr.....

Frau.....

welche vollständig verfügungsfähig sind und erklären.....

[...]

3. [...]

4. **Register-Schuldbrief – Eintragung des Fahrnispfandgläubigers, der Nutzniessung und der Pfändung Art. 104 Abs. 3, 4 und 5 GBV**

BESCHLUSS:

- Papier-Grundbuch: gemäss beigelegtem Muster
- Kataster: gemäss beigelegtem Muster

5. **Register-Schuldbrief – Bescheinigung der Eintragung Art. 93 GBV**

BESCHLUSS:

2 Möglichkeiten:

- Die Bescheinigung der Eintragung im System „Kataster“ für die Pfandeintragungen kann auch für den Register-Schuldbrief verwendet werden;
- Die Bescheinigung, dass der Register-Schuldbrief im Grundbuch eingetragen ist, kann auf einer Abschrift des Grundpfandvertrags angebracht werden.

6. **Register-Schuldbrief und Gläubigerwechsel Art. 858 ZGB und 969 ZGB; Art. 104 Abs. 1 GBV**

BESCHLUSS:

Der Gläubigerwechsel kann vorgenommen werden, wenn folgende Unterlagen vorliegen:

- Anmeldung des Gläubigerwechsels durch den bisherigen eingetragenen Gläubiger (=Verfügungsgeschäft) mit Zustimmung des neuen Gläubigers;
- Anmeldung des neuen Gläubigers mit der Zustimmung des bisherigen Gläubigers (=Verfügungsgeschäft) mit Anmeldungsermächtigung durch den bisherigen eingetragenen Gläubiger.

Es wird keine Mitteilung an den Schuldner gemacht. Der Schuldner muss vor Zahlung den im Grundbuch eingetragenen Schuldner ausfindig machen (Art. 858 Abs. 2 ZGB).

## 7. Präzisierungen zu den Tarifen für die Grundpfänder

### BESCHLUSS:

- Die Tabelle „Änderung Tarife für Grundpfänder“ ist zwecks Vereinheitlichung der Rechtsanwendung sofort anwendbar.
- Das Informatiksystem muss diesbezüglich angepasst werden.

## 8. Löschung der Schuldbriefe nach neuem Recht Art. 853 ZGB

### BESCHLUSS:

Die Löschung des Register-Schuldbriefes sowie des Papier-Schuldbriefes kann nur erfolgen, wenn die Zustimmung des Eigentümers vorliegt. Vorausgesetzt natürlich, dass alle übrigen Berechtigten aus den Schuldbriefen (z.B. Gläubiger, Nutzniesser, Fahrnispfandgläubiger) ihre Zustimmung zur Löschung erteilt haben.

## 9. [...]

## 10. Ausübung Vorkaufsrecht / Kaufsrecht und Zustimmung des Eigentümers Art. 62 Abs. 2 GBV und Art. 84 GBV

### BESCHLUSS:

Die Zustimmung des eingetragenen Eigentümers zur Eigentumsübertragung muss dem Grundbuchamt vorliegen, wie bis anhin.  
Art. 64 Abs. 2 GBV muss mit Art. 84 GBV (Prüfung der Verfügungsberechtigung) gelesen werden: verfügungsberechtigt ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer.

## 11. Willensvollstrecker und Erbteilung Art. 50 GBV und Art. 64 Abs. 1 lit. b GBV

### BESCHLUSS:

Der Willensvollstrecker kann den Erbteilungsvertrag nicht durchsetzen. Das ist Angelegenheit der Erben. Es bedarf ihrer Zustimmung zur Eintragung im Grundbuch.

## 12. Übertragung von Dienstbarkeiten bei Grenzänderungen von Grundstücken

### BESCHLUSS:

Im Falle von Ausdehnungen und Erweiterungen von Dienstbarkeiten im Rahmen von Dienstbarkeitsvereinigungen bedarf es einer öffentlichen Urkunde. Diesbezüglich sei auf den Aufsatz von Prof. Bettina Hürlimann-Kaup verwiesen (Stiftung Schweizerisches Notariat, Die Dienstbarkeiten und das neue Schuldbriefrecht, Einblick in die Revision des Immobiliarsachenrechts, 2012, S. 34).

Beilagen : erwähnt (Ziffer 4 und 12)

Sitten, den 15. März 2012

Leander Williner  
Dienstchef





Grundstück Nr. 761

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Gemeinde: MUSTER

Li.	R = Rechte L = Lasten	Datum	Beleg	Li.	R = Rechte L = Lasten	Beleg	N. R.	Bemerkungen
GRUNDPFANDRECHTE								
A	Rechs	50'000.-	12	1.	10.01.2012	100		ad A Nutzniessung an Regs ZG Meyer Leo des Max geb. 19.10.1968, s/Bg 123/08.10.2013
B	Paps. INHABER	150'000.-	12	2.	10.01.2012	101	NR	ad B INHABER:
C	Paps. UBS AG, Sitten	30'000.-	12	3.	10.01.2012	102	NR	ad A Fahnmispfand an Regs ZG Goldman Sachs s/Bg 345/01.11.2013

Handwritten notes at the bottom of the page, including a signature and the number 4.

# Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht

BETTINA HÜRLIMANN-KAUP\*

## Inhaltsübersicht

Materialien zur ZGB-Revision vom 11. Dezember 2009 .....	26
Literatur (Auswahl) .....	26
1. Einleitung .....	28
2. Form des Rechtsgeschäfts auf Errichtung einer Dienstbarkeit .....	30
2.1 Im Allgemeinen (nArt. 732 und 779a Abs. 1 ZGB) .....	30
2.1.1 Erfordernis der öffentlichen Beurkundung .....	30
2.1.2 Erfordernis eines Plans .....	36
2.2 Umfang des Formzwangs beim Baurechtsvertrag im Besonderen (nArt. 779a Abs. 2 und 779b Abs. 2 ZGB) .....	38
3. Verbindlichkeit nebensächlicher Leistungspflichten für den Erwerber des belasteten oder des berechtigten Grundstücks .....	41
3.1 Im Allgemeinen (nArt. 730 Abs. 2 Satz 2 ZGB; nArt. 21 Abs. 2 SchlT ZGB) .....	41
3.2 Bei Vereinbarung über die Last des Unterhalts bei einer Vorrichtung im Besonderen (nArt. 741 Abs. 2 Satz 2 ZGB) .....	44
4. Beteiligung mehrerer Dienstbarkeitsberechtigter an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung .....	45
4.1 Problemstellung .....	45
4.2 Analoge Anwendung des Miteigentumsrechts bei Fehlen einer Vereinbarung (nArt. 740a Abs. 1 ZGB) .....	46
4.3 Vertraglicher Ausschluss des Rechts, durch Verzicht aus der Gemeinschaft auszuschneiden (nArt. 740a Abs. 2 ZGB) .....	48
5. Bereinigung von Dienstbarkeiten .....	49
5.1 Pflicht zur Bereinigung bei Teilung oder Vereinigung von Grundstücken (nArt. 743, 974a und 974b Abs. 4 ZGB) .....	49
5.2 Erleichterte Löschung (nArt. 976-976c ZGB) .....	51
5.2.1 Zweifelsfrei bedeutungsloser Eintrag .....	51
5.2.2 Höchstwahrscheinlich bedeutungsloser Eintrag .....	52
5.2.3 Öffentliches Bereinigungsverfahren .....	55
6. Zusammenfassung .....	56

Ich danke meiner Assistentin MLaw *Diana Oswald* sowie meinen Unterassistenten BLaw *Johanna Henschel* und BLaw *Manuel Bigler* für ihre Unterstützung bei der Erstellung dieses Beitrags.

ine Totalrevision  
men.

gen zu denjeni-  
liarsachenrechts  
mittelbar oder  
virken (wie z.B.  
intragung in das  
undbuchverord-  
sie enthält aber  
nte Normen, da  
formatik geführt  
ung an die Han-  
sieht neu Sach-  
he Übersicht zu

ig, dem «Koch-  
len Änderungen

### Beurkundung

l, wie bereits er-  
änlich die Ver-  
(EÖBV). Auch  
mobiliarsachen-  
1. Januar 2012

unter der Internet-  
/mi/2011/2011-09-

er der Internet-Ad-  
2011/2011-09-230.

geschlossen werden könnte<sup>30</sup>, fällt die Frage der Entgeltlichkeit ohne weiteres unter diesen Begriff. Das Gericht kann nämlich nicht darüber bestimmen, ob eine Leistung entgeltlich oder unentgeltlich zu erbringen ist<sup>31</sup>. Nach der hier vertretenen Meinung muss deshalb die Gegenleistung (bzw. die Unentgeltlichkeit) öffentlich beurkundet werden, damit der Vertrag formgültig ist<sup>32</sup>. Vgl. zu dieser Frage auch die Ausführungen zum Baurechtszins (unten 2.2). Bei den Grunddienstbarkeiten besteht im Übrigen – anders als beim Baurecht (vgl. nArt. 779a Abs. 2 ZGB und unten 2.2) – nicht die Möglichkeit, die Gegenleistung im Grundbuch vorzunehmen und ihr dadurch realobligatorischen Charakter zu verleihen, da es an einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage fehlt (vgl. Art. 959 Abs. 1 ZGB)<sup>33</sup>.

e. Weiter stellt sich die Frage nach den *Formvorschriften bei der Änderung einer Dienstbarkeit*. Soll eine bestehende Servitut mit Bezug auf ihren Inhalt oder ihren Umfang geändert werden, müssen die Parteien einen entsprechenden Vertrag abschliessen<sup>34</sup>. Dieser ist gestützt auf nArt. 732 Abs. 1 ZGB grundsätzlich öffentlich zu beurkunden (vgl. auch Art. 12 OR)<sup>35</sup>. Das gilt namentlich für die Ausdehnung oder Erschwerung der Dienstbarkeit<sup>36</sup>. Geht es allerdings darum, die Belastung des dienenden Grundstücks zu vermindern, kommt die Formvorschrift von Art. 732 ZGB gestützt auf eine analoge Anwendung von Art. 115 OR nicht zum Zug<sup>37</sup>. Zu beachten ist immerhin, dass Art. 115 OR nach bundesge-

nichtlicher Rechtsprechung nicht anwendbar ist, wenn bei einem synallagmatischen Vertrag eine Gegenforderung besteht, die ihrerseits nicht vermindert wird; in diesem Fall geht Art. 12 OR vor<sup>38</sup>. Eine solche Konstellation besteht beispielsweise, wenn der Berechtigte für die Dienstbarkeit einen Zins schuldet, dessen Höhe sich trotz der Verminderung der Belastung des dienenden Grundstücks nicht ändert.

f. Hinsichtlich der Formvorschriften sieht die Revision von 2009 für das *Übergangsrecht* keine speziellen Regeln vor. Massgebend sind damit Art. 18 Abs. 1 SchlT ZGB über die vor Inkrafttreten der Revision begründeten Ansprüche auf Errichtung eines dinglichen Rechts und Art. 50 SchlT ZGB über die Gültigkeit von Verträgen, die gemäss den Formvorschriften des alten Rechts errichtet wurden. Daraus ergibt sich Folgendes:

– Handelt es sich beim Rechtsgrund für die Errichtung der Dienstbarkeit um einen *Vertrag*, ist nach Art. 50 SchlT ZGB das Datum der Unterzeichnung massgebend. Für einen vor dem 1. Januar 2012 unterzeichneten Vertrag genügt damit die einfache Schriftlichkeit. Der Zeitpunkt der Anmeldung des Geschäfts beim Grundbuchamt spielt hier mit anderen Worten keine Rolle<sup>39</sup>.

– Geht es um die Errichtung einer Eigentümerdienstbarkeit, liegt ein *einseitiges Rechtsgeschäft* vor, so dass Art. 50 SchlT ZGB über die Vertragsformen keine Anwendung findet. Auch Art. 18 SchlT ZGB kommt nicht zum Zug, da diese Bestimmung einen Anspruch (eines Dritten) auf Errichtung eines dinglichen Rechts voraussetzt, der hier gerade nicht besteht. Der Rechtsgrund für die Eigentümerdienstbarkeit kommt nach geltendem Recht in der schriftlichen Anmeldung des Grundeigentümers zur Eintragung in das Grundbuch zum Ausdruck (vgl. Art. 20 Abs. 1 GBV); Anmeldung und Rechtsgrundausweis gehen mit anderen Worten ineinander auf<sup>40</sup>. Das bedeutet, dass das einseitige Rechtsgeschäft auf Errichtung einer Dienstbarkeit, das nach dem 31. Dezember 2011 beim Grundbuchamt angemeldet wird, der öffentlichen Beurkundung bedarf<sup>41</sup>.

<sup>30</sup> Vgl. etwa *Garach/Schliep/Schmid*, Nr. 335.

<sup>31</sup> *Garach/Schliep/Schmid*, Nr. 337 mit Hinweisen.

<sup>32</sup> *Schmid/Hitzmann-Kamp*, Nr. 1244. Dem Formzwang für die Gegenleistung ebenfalls befallend *Riemer*, § 11, N. 2; *P. Pioler*, S. 563; *Germann*, Nr. 365 ff.; *Koller*, AP 2010 S. 356; *derselbe*, AP 2011 S. 424 (mit Bezug auf den Baurechtszins); *Mooser*, Droit notarial, Nr. 540 (mit Bezug auf den Baurechtszins).

<sup>33</sup> *Stehner*, BR/DC 2011 S. 68.

<sup>34</sup> *Livier*, N. 89 zu Art. 732 ZGB; *Schmid/Hitzmann-Kamp*, Nr. 1291.

<sup>35</sup> Zur grundsätzlichen Anwendbarkeit von Art. 12 OR auf die öffentliche Beurkundung vgl. etwa BGer 5A\_251/2010, E. 6.1.2 mit Hinweisen.

<sup>36</sup> *P. Pioler*, S. 568; *Livier*, N. 89 zu Art. 732 ZGB. Würden in der Zwischenzeit am belasteten Grundstück dingliche Rechte begründet, deren Inhaber durch die Erweiterung beeinträchtigt werden, müssen diese Berechtigten der Änderung zustimmen; *Livier* a.a.O.

<sup>37</sup> *Livier*, N. 90 zu Art. 732 ZGB; *P. Pioler*, S. 568. Werden Inhaber von dinglichen Rechten am berechtigten Grundstück durch die Änderung in ihrer Rechtsstellung berührt (etwa die Grundpfandgläubiger auf Grund einer Wertverminderung des pfandbelasteten Grundstücks), müssen diese ihre Zustimmung geben; *Livier*, a.a.O. – Art. 12 OR, wonach ergänzende Nebenbestimmungen, die nicht im Widerspruch mit derükunde stehen, nicht unter die Formvorschrift fallen, wird auf die vorliegende Konstellation regelmässig keine Anwendung finden, da derartige Abänderungen kaum als «ergänzende Neben-

bestimmungen» angesehen werden können; *P. Pioler*, S. 568, Fn. 46; vgl. auch *Livier*,

<sup>38</sup> N. 87 zu Art. 732 ZGB, mit einigen Beispielen für ergänzende Nebenbestimmungen.

<sup>39</sup> BGer 5A\_251/2010, E. 6.1.2 mit Hinweisen.

<sup>40</sup> *Pioler*, BNS. 227 f.; *Piffli/Bjland*, BN 2011 S. 79.

<sup>41</sup> BGer 5A\_383/2010, E. 2.1.  
Vgl. zum Ganzen *Pioler*, BN 2010 S. 228.