

Leitungsrechte

Entstehung und Verlegung

Leitungen durch oder über fremde Grundstücke sind einerseits für die öffentliche Versorgung und häufig zur Erschliessung von einzelnen Baugrundstücken notwendig und unverzichtbar, andererseits als fremde Leitungen durch eigene Grundstücke oft Hindernisse bei Bauvorhaben oder geänderten Eigeninteressen. Die Leitungsrechte weisen unter den Rechten und Dienstbarkeiten, mit denen fremde Grundstücke belastet werden können, beachtenswerte Besonderheiten auf. Eine dieser Besonderheiten ist durch eine jüngere Revision des Zivilgesetzbuchs bestärkt, eine andere ist fast unbemerkt aufgehoben worden – sogar ein aktuelles grosses Kommentarwerk zum ZGB umschreibt noch die frühere Regelung. Das hat zu diesem Beitrag motiviert, in dem themenbezogen nicht von rein vertraglichen Rechten die Rede sein soll, die ausschliesslich für die jeweiligen Vertragspartner persönlich verbindlich sind, sondern nur von solchen, die am Grundstück haften und gegenüber allen Personen geltend gemacht werden können.

Leitungsrecht als vertragliche Dienstbarkeit

Zunächst ist zu beachten, dass Durchleitungsrechte auf zwei verschiedenen Rechtsgründen beruhen können: Sie können zum einen wie andere Dienstbarkeiten (Wegrechte, Baubeschränkungen, Näherbau- oder -pflanzrechte etwa) mit einem Vertrag errichtet werden. Für die Geltung gegenüber allen (insbesondere auch gegenüber beliebigen späteren Eigentümerinnen des mit dem Recht belasteten Grundstücks) muss der Vertrag – auch das eine Folge der jüngsten Gesetzesnovelle – nicht nur schriftlich abgefasst, sondern auch öffentlich beurkundet werden. Das Recht und die Last entstehen als Dienstbarkeit erst mit dem Grundbucheintrag.

Durchleitungsrecht von Gesetzes wegen

Ist jemand darauf angewiesen, für die Zufuhr von Energie, Wasser und dergleichen auf sein Grundstück Leitungen durch fremde Grundstücke zu legen, so sind die Nachbarin-

nen und Nachbarn verpflichtet, solche Leitungen – seien sie ober- oder unterirdisch – gegen Entschädigung zu dulden. Solche Durchleitungen sind systematisch nicht im Dienstbarkeits-, sondern im Nachbarrecht angesiedelt, und der Anspruch ist nicht vertraglicher Art, sondern besteht als ein Notrecht von Gesetzes wegen. Das bringt es mit sich, dass diese Leitungsrechte auch ohne Grundbucheintrag entstehen. Ein Eintrag kann, muss aber nicht erfolgen. Sind die Leitungen schon gebaut, das ist die erste der angesprochenen Besonderheiten des Leitungsrechts, können sie Dritten – insbesondere auch Grundstückskäufern – entgegengehalten werden, selbst wenn diese bei fehlendem Eintrag im Grundbuch von den Leitungen nichts gewusst haben. Die Gesetzesrevision hat nun klargestellt, was früher umstritten war, dass dies sogar für Leitungen gilt, die unterirdisch geführt und oberirdisch nicht erkennbar sind.

Verlegung von Leitungen

Wo Dienstbarkeiten nur Teilflächen von fremden Grundstücken beanspruchen, kann die räumliche Geltung des Rechts entweder definiert werden (etwa durch exakten Eintrag der Leitungsführung) oder «ungemessen» bleiben. Im zweiten Fall wird die Lage erst durch den Bau der Anlage bestimmt oder bei Differenzen durch Auslegung eingegrenzt. Im Lauf der Zeit kann indes auf Seiten der berechtigten ebenso wie der belasteten Grundeigentümerin das Bedürfnis entstehen, die Anlage auf dem Grundstück zu verlegen. Dazu besteht ein Anspruch, und zwar gleichermaßen bei den nachbarrechtlichen (gesetzlichen) und den dienstbarkeitsvertraglichen, gemessenen und ungemessenen Leitungsrechten. Die Verlegungskosten hat bei den dienstbarkeitsvertraglichen Rechten diejenige Partei zu tragen, in deren Interesse die Verlegung erfolgen soll. Das gilt schon immer für Weg- und andere Dienstbarkeitsrechte, neu jetzt auch bei den vertraglichen Leitungsrechten. Für diese lag bis zur Revision – das war die zweite Besonderheit – die Kostenpflicht grundsätzlich beim Berechtigten (selbst wenn der Belastete die Verlegung verlangte) – diese Kostenaufgabe gilt weiterhin, aber heute nur noch für die Notleitungen des Nachbarrechts. — *Dominik Bachmann*