

**Zeitschrift:** Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

**Band:** 100 (2002)

**Heft:** 12

**Rubrik:** Grundlagen zur Auslegung von Grunddienstbarkeiten

**Autor:** [s.n.]

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Grundlagen zur Auslegung von Grunddienstbarkeiten

Die eidg. Grundbuchverordnung lässt nach Art. 35 im Hauptbuchblatt die Beschreibung einer Dienstbarkeit nur in Stichwortgestalt erscheinen. Das genügt vielfach nicht, um die Ausmasse der Dienstbarkeit erkennen zu lassen. Dafür muss auf die Grundbuchbelege zurückgegriffen werden, die Bestandteil des Grundbuchs sind.

*Dans son article 35, l'Ordonnance fédérale sur les mensurations cadastrales stipule que dans le feuillet fédéral la description d'une servitude ne doit figurer que sommairement. Souvent cela ne suffit pas pour faire apparaître les dimensions d'une servitude. De ce fait, il faut avoir recours aux justificatifs du registre foncier qui en font partie intégrante.*

La nostra ordinanza federale del registro fondiario permette, ai sensi dell'art. 35 del libro maestro, di pubblicare la descrizione di una servitù con delle parole chiave. Spesso, questo è insufficiente per evidenziare la portata della servitù. Di conseguenza, bisogna ricorrere ai giustificativi del registro fondiario che sono una componente essenziale di tale registro.

R. Bernhard

Zwei Nachbarn vereinbarten, der eine von ihnen dürfe einen Anbau seines Wirtshauses und ein Kegelbahngebäude an die gemeinsame Grenze stellen. Grenzseitig dürften die Bauten jedoch keine Öffnungen aufweisen, und dem Eigentümer des Wirtshausgrundstückes sei dauernd untersagt, auf der Terrasse der Kegelbahn zu wirten. Das Rechtsverhältnis erhielt die Form einer Grunddienstbarkeit. Diese wurde mit der Bezeichnung «Grenzbaurecht» zu Lasten des einen und zu Gunsten des andern, nämlich des Wirtshauses-

grundstücks, im Grundbuch eingetragen. Dreissig Jahre später gingen neue Eigentümer des Wirtshausgrundstückes dazu über, auf der Dachterrasse der Kegelbahn zu wirten und überdachten die Terrasse einige Jahre später. Die nunmehrigen Eigentümer des Nachbargrundstückes erreichten in zweiter Instanz, dass das Wirten auf dem Kegelbahndach verboten wurde. Die Bedachung der Terrasse wurde dagegen von der Justiz nicht als dienstbarkeitswidrig befunden. Auf dem Berufungswege brachten die Eigentümer der Gastwirtschaft den Streit jedoch noch vor die II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes, die jedoch das kantonale Urteil bestätigte.

## Quellen der grundbuchlichen Information

Vor Bundesgericht ging es um die Frage einerseits, ob das Wirverbote auf der Kegelbahnterrasse eine nebensächliche Unterlassungspflicht sei, die mit dem Grenzbaurecht zusammenhänge, aber – um gegenüber Dritten, d.h. den jetzigen, späteren Eigentümern des Wirtshausgrundstückes – zu gelten, hätte im Grundbuch ebenfalls eingetragen sein müssen. Die Wirtsleute hätten jedenfalls aus dem an sich klar scheinenden Ausdruck «Grenzbaurecht» im Grundbuch keinen Anlass abzuleiten gehabt, in den Grundbuchbelegen nach einem Wirverbote zu forschen. Die klagenden Nachbarn dagegen machten anderseits geltend, der Grundbucheintrag sei keineswegs eindeutig; denn er sage weder wo genau an der Grenze, in welcher Dimension und zu welchem Zweck gebaut werden dürfe. Dafür müsse auf den Dienstbarkeitsvertrag zurückgegriffen werden, der diese Einzelheiten der baulichen Beschaffenheit und Nutzungsart, so auch das Wirverbote, genauer umschreibe. Die Wirtshauseigentümer hätten daher nicht in gutem Glauben den Erwerbsgrund des Grenzbaurechts ignorieren können.

Das Bundesgericht erinnerte daran, dass der Eintrag im Grundbuch für den Inhalt der Dienstbarkeit so weit massgebend ist, als sich aus ihm Rechte und Pflichten deutlich ergeben (Art. 738 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches ZGB). Im Rahmen des Eintrages kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben

Wandeln Sie Ihr INTERLIS-Datenmodell in ein UML-Diagramm. Oder umgekehrt. Software herunterladen, testen.

## Ihr Datenmodell als Diagramm!

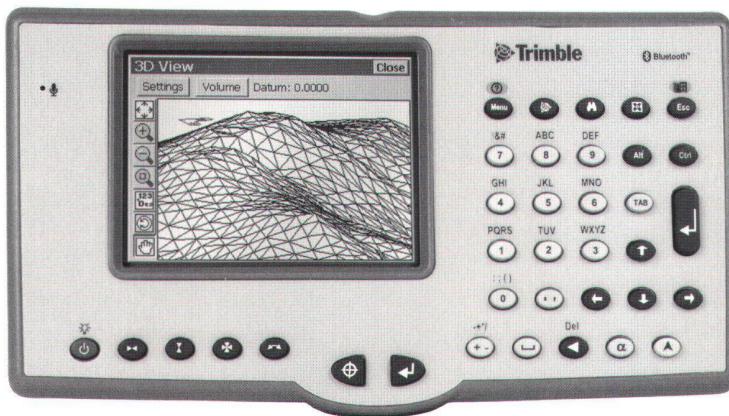


EISENHUT INFORMATIK

Rosenweg 14 • CH-3303 Jegenstorf • Tel 031 762 06 62 • Fax 031 762 06 64 • <http://www.eisenhutinformatik.ch>

# Neu: EINE Bedieneinheit für GPS und Tachymeter!

→ selbstverständlich von **Trimble**



- Windows CE
- Touchscreen
- Bluetooth
- farbig
- DXF
- für GPS
- für Tachymeter
- für Fernsteuerung

→ für Sie!

Rufen Sie uns an und verlangen Sie eine unverbindliche Vorführung.



allnav • Obstgartenstrasse 7 • 8035 Zürich • Tel. 043 255 20 20  
allnav@allnav.com • www.allnav.com  
Baden-Württemberg: 71522 Backnang • Tel. 07191 734 411



ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Klarer Wortlaut des Grundbucheintrages schliesst somit ein Vorgehen nach Art. 738 Abs. 2 ZGB aus. Bei Unklarheit des nur stichwortartigen Eintrags ist jedoch auf den Begründungsakt zurückzugreifen, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs 2 ZGB).

## Aus dem Hauptbuchblatt Unersichtliches ergänzen

Im vorliegenden Fall war der Umfang der Dienstbarkeit aus dem Stichwort «Grenz-

baurecht» nicht ersichtlich. Zur Auskunft musste auf den Dienstbarkeitsvertrag und die als Vertragsbestandteil erklärten Pläne abgestellt werden, die vollständige Antworten auf die sich stellenden Fragen enthielten.

Ein Wirteverbot ist eine Gewerbebeschränkung, die selbstständig als Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werden kann. Im vorliegenden Fall ging es aber nur darum, dass das Wirten auf der Dachterrasse der auf Grund der Grenzdienstbarkeit errichteten Kegelbahn nicht zugelassen wird. Sollte die Grenzbaute einmal nicht mehr bestehen, wären – im Unterschied zu einem eigentlichen Wirteverbot – die Eigentümer des Wirts-

hausgrundstücks unter Vorbehalt der nachbarrechtlichen Bestimmungen des ZGB frei, auf dem entsprechenden Teil ihrer Parzelle zu wirten. Man wollte im Zusammenhang mit dem Einräumen der Dienstbarkeit die Konsumationsmöglichkeiten auf das Innere der Grenzbaute beschränkt wissen. Das war eindeutig nichts Nebensächliches, sondern gehört zu den funktionalen Beschränkungen dieser Grenzdienstbarkeit. (Urteil 5C.269/2001 vom 6. März 2002.)

Dr. iur. Roberto Bernhard  
Mythenstrasse 56  
CH-8400 Winterthur