

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 103 (2016)
Heft: 7-8: Nonkonform : Alternativen in der Architektur

Rubrik: Recht

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: 11.01.2026

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

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, anderseits 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-

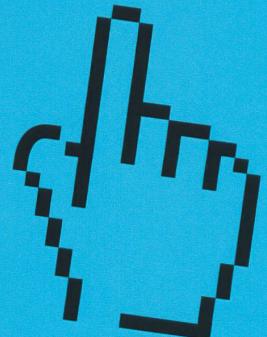
nen und Nachbarn verpflichtet, solche Leitungen – seien sie ober- oder unterirdisch – gegen Entschädigung zu dulden. Solche Durchleitungen sind systematisch nicht im Dienstbarkeits-, sondern im Nachbarrecht angesiedelt, und der Anspruch ist nicht vertraglicher Art, sondern besteht als ein Notrecht von 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 Teilstücken 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 Kostenauflage gilt weiterhin, aber heute nur noch für die Notleitungen des Nachbarrechts.

— Dominik Bachmann

next room



Bauwerke Zeitgenössische Architektur mit Anspruch. **Akteure**, **Kalender**, **Bibliothek**, **Zeitschriften**, **Awards**, **Themen**, **Bestens vernetzt**.

→ nextroom.at

