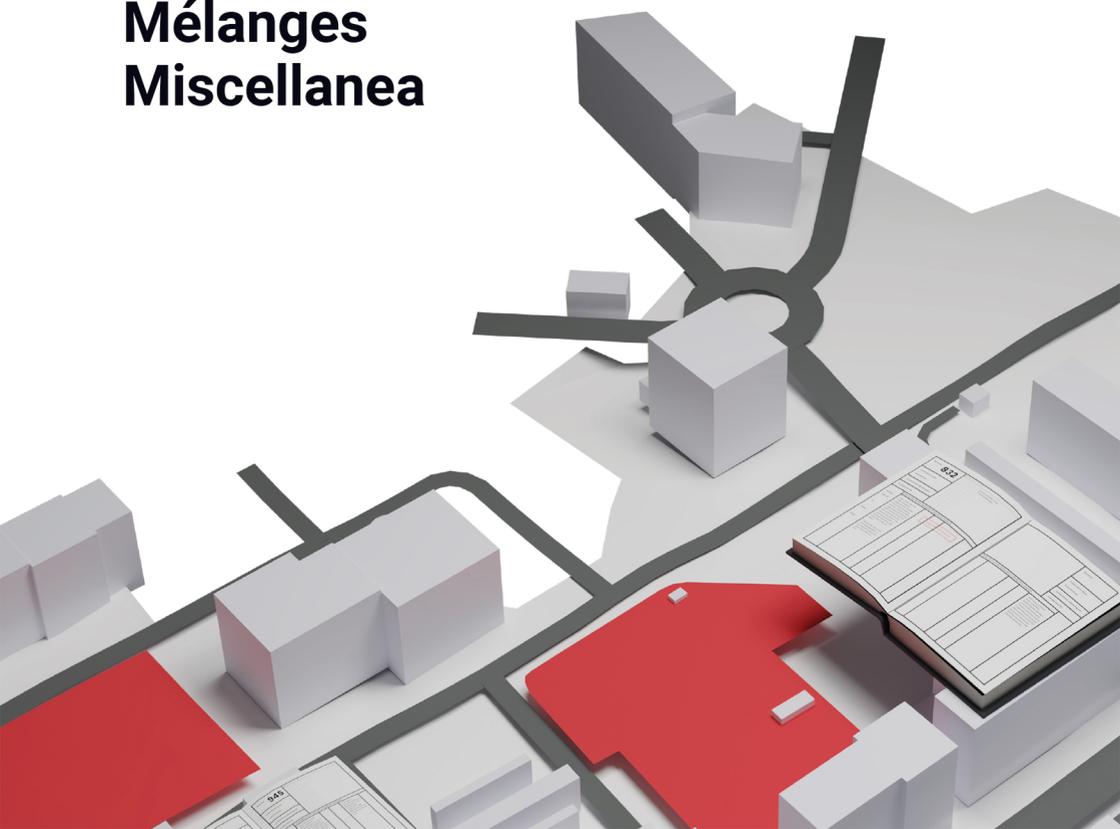




Adrian Mühlematter / Evelyne Seppey /
Philipp Adam / Andrea Gautschi

Festschrift Mélanges Miscellanea



Die Grundlast – ein Relikt oder ein Phoenix?

Jürg Flück

Die Grundlast wird in der Praxis selten eingesetzt, um die Leistungspflicht des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks abzusichern. Insb. für Kostenbeteiligungen an gemeinschaftlichen Vorrichtungen oder entgeltliche Grunddienstbarkeiten wird meist von der Errichtung einer Grundlast abgesehen. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen u.a. auf, welcher Spielraum mit Bezug auf den Inhalt der Grundlast, den Gesamtwert und die Ablösbarkeit besteht und welche Vorteile eine Lösung durch Errichtung einer Grundlast bietet.

Inhaltsverzeichnis

1. Die Grundlast – ein Relikt aus feudalen Zeiten?.....	433
2. Der Begriff der Grundlast.....	434
3. Der Inhalt der Grundlast.....	436
4. Der Gegenstand der Grundlast.....	439
5. Der Erwerb und die Eintragung der Grundlast.....	440
6. Der Untergang der Grundlast.....	442
7. Die Ablösung der Grundlast.....	443
8. Die Haftung für die Grundlast.....	446
9. Die Bereinigung der Grundlast bei der Teilung eines Grundstücks.....	447
10. Die Grundlast – ein Phoenix, der aus der Asche steigt?.....	449

1. Die Grundlast – ein Relikt aus feudalen Zeiten?

Die Grundlast war dem römischen Recht unbekannt. Erst im Mittelalter, als der Grundbesitz eine dominierende Stellung einnahm, entstand das Bedürfnis nach Verknüpfung von Leistungen aufgrund persönlicher und wirtschaftlicher Abhängigkeit mit Grund

und Boden. Grund- und Schutzherren, aber auch der Staat und Inhaber öffentlicher Hoheitsrechte (z.B. Vogteiherren) beschwerten den bäuerlichen Grundbesitz mit der Verpflichtung zur Leistung von Geldzinsen, kirchlichen Zehnten und Arbeitsleistungen (Fronen, Spanndiensten). Gegen das feudale Abhängigkeitsverhältnis regte sich im 18. und 19. Jahrhundert Widerstand, sodass die Grundlast in der Helvetik für ablösbar erklärt wurde, soweit sie die Kantone noch zuliessen. Aufgenommen wurde das Institut der Grundlast in das ZGB,¹ weil eine Ratsmehrheit der Auffassung war, dass die rein dingliche Gebundenheit des Bodens Bedürfnisse des modernen wirtschaftlichen Lebens abdecken. Befürchtungen, die Zulassung der Grundlast führe zur Reaktivierung der Zustände des Feudalstaates, wurden durch die Beschränkung in Art. 782 Abs. 3 ZGB und mit den Vorschriften zur Ablösbarkeit Rechnung getragen.²

Dass das Rechtsinstitut der Grundlast kein Relikt aus feudalen Zeiten ist, sondern nach wie vor seine Berechtigung hat, wird nachfolgend aufzuzeigen sein. Dabei wird auf die öffentlich-rechtliche Grundlast nicht eingegangen, da sie im öffentlichen Interesse liegt und keine Bedürfnisse des wirtschaftlichen Lebens abdecken muss.

2. Der Begriff der Grundlast

Die Grundlast wird in den Art. 782–792 ZGB geregelt. Hinsichtlich der Haftung sind subsidiär die allgemeinen Bestimmungen zu den Grundpfandrechten anwendbar. Hinsichtlich der Forderung sind die allgemeinen Regeln des OR,³ insb. die Art. 68 ff. OR und Art. 97 ff. OR anwendbar (jedoch wegen Art. 791 Abs. 1 ZGB unter Ausschluss des Anspruchs auf Realerfüllung; vgl. aber Abs. 2 dieser Bestimmung). Schliesslich sind

¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

² HANS LEEEMANN, in: Max Gmür (Hrsg.), Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV: Sachenrecht, II. Abteilung: Art. 730–918 ZGB, Bern 1925, Vorbemerkungen zu Art. 782–792 ZGB N. 24 ff. (zit. BK AUTORENSCHAFT); CARL WIELAND, in: A. Egger/Arnold Escher/Alex Beichel/Carl Wieland (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Zürcher Kommentar), IV. Band: Das Sachenrecht des schweizerischen Zivilgesetzbuchs, Zürich 1909, Art. 782 ZGB N. 2 (zit. ZK AUTORENSCHAFT).

³ Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (OR; SR 220).

gewisse Bestimmungen über die Wirkungen der Dienstbarkeiten, namentlich Art. 738 ZGB und Art. 739 ZGB, analog anwendbar.⁴

Nach Art. 782 Abs. 1 ZGB wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks durch die Grundlast zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet. Die Grundlast als Ganzes ist keiner Verjährung unterworfen, die einzelne Leistung unterliegt jedoch der Verjährung von dem Zeitpunkt an, da sie zur persönlichen Schuld des Eigentümers wird (Art. 790 ZGB).

Die Grundlast ist ein beschränktes dingliches Recht, das sich als Doppelgebilde präsentiert. Einerseits stellt sie sich als Recht auf eine Leistung und damit als (obligatorisches) Forderungsrecht dar, andererseits als Belastung eines Grundstücks mit dieser Verpflichtung.⁵ Die beiden Elemente lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die Pflicht des Eigentümers, bestimmte Leistungen zu erbringen, ist obligatorischer, nicht dinglicher Natur. Diese Pflicht trifft den Eigentümer des belasteten Grundstücks. Sie geht mit der Veräusserung des Grundstücks ohne Weiteres auf den neuen Eigentümer über. Positive Handlungen können nicht dingliche Rechte sein, denn diese sind gegen jedermann gerichtet. Im Unterschied zu gewöhnlichen Forderungen wird das Subjekt der Schuld bei der Grundlastforderung durch das Eigentum an einem Grundstück bestimmt. Während bei der Dienstbarkeit jedermann eine in Widerspruch dazu stehende Einwirkung untersagt werden kann, kann bei der Grundlast die Leistung nur beim jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks eingefordert werden.
- Das Recht des Grundlastgläubigers, sich aus dem Erlös des belasteten Grundstücks zu befriedigen, ist dinglicher Natur. Dieses Recht hat den gleichen Inhalt wie ein Grundpfandrecht.⁶

Die Belastung des Grundstücks stellt die einzige Sicherung der Leistungspflicht dar. Nur aus dem Wert des Grundstücks kann die Befriedigung gefordert werden. Der jeweilige

⁴ JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich 2017, N. 1459.

⁵ JÜRIG FLÜCK, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Hrsg.), Orell Füssli Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021, Art. 782 ZGB N. 1 (zit. OFK AUTORENSCHAFT).

⁶ ZK WIELAND, Art. 782 ZGB N. 3.

Eigentümer des belasteten Grundstücks haftet nur mit dem betreffenden Grundstück und nicht mit seinem übrigen Vermögen. Es liegt eine Realobligation mit reiner Sachhaftung vor. Solange die Leistung ordnungsgemäss erbracht wird, gleicht die Grundlast eher der Grunddienstbarkeit, sobald die Leistung ausbleibt, wird die Grundlast wie ein Grundpfandrecht behandelt. Der Ausdruck «Grundpfandrecht» nach Art. 37 Abs. 1 SchKG⁷ umfasst denn auch die Grundlast.⁸ Der Erlös aus der Zwangsvollstreckung des belasteten Grundstücks kommt vorrangig dem Grundlastberechtigten und erst nach dessen Befriedigung den nicht pfandgesicherten Gläubigern zu.⁹

Innerhalb der beschränkten dinglichen Rechte gehört die Grundlast nicht zur Kategorie der Nutzungsrechte, sondern zur Kategorie der Wertrechte, gleich wie die Grundpfandrechte.

Die Grundlastberechtigung kann sowohl einer einzelnen oder mehreren natürlichen oder juristischen Personen als auch dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks nach Art. 655 Abs. 2 ZGB zustehen. Im ersten Fall wird von Personalgrundlasten gesprochen, im zweiten Fall von Realgrundlasten.

3. Der Inhalt der Grundlast

Inhalt der Grundlast ist die Verpflichtung zu einem positiven Tun, also zu einem Geben oder Handeln. Dies im Unterschied zu einer Dienstbarkeit, die auf ein Unterlassen oder Dulden geht, also auf ein passives Verhalten (Abweichendes gilt für nebensächliche Leistungspflichten nach Art. 730 Abs. 2 ZGB). Gleich wie die Dienstbarkeit vermindert die Grundlast im Normalfall die Nutzung des belasteten Grundstücks durch den Eigentümer und wird meistens periodisch ausgeübt.¹⁰ Allerdings können nicht nur

⁷ Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 (SchKG; SR 281.1).

⁸ PETER TUOR/BERNHARD SCHNYDER/JÖRG SCHMID/ALEXANDRA JUNGO, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2015, S. 1241 ff.

⁹ SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 4), N. 1445.

¹⁰ PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, Tome III: Servitudes personnelles, Charges foncières, Droits de gage immobiliers, Droits de gage mobiliers, 5. Aufl., Bern 2021, N. 3921 f.

periodische, sondern auch unregelmässig wiederkehrende oder einmalige Leistungen, deren Fälligkeit ungewiss ist, den Inhalt einer Grundlast bilden.¹¹

Nach Art. 782 Abs. 3 ZGB kann eine Grundlast nur eine Leistung zum Inhalt haben, die sich aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstücks ergibt oder die für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstücks bestimmt ist (ein Vorbehalt gilt für die hier nicht interessierenden öffentlich-rechtlichen Grundlasten). Es genügt, wenn eine dieser beiden Voraussetzungen erfüllt ist.

Durch die Beschränkung des Inhalts der Leistung in Art. 782 Abs. 3 ZGB wollte der Gesetzgeber die Reaktivierung der Zustände des Feudalstaates verhindern. Leistungen, die beidseitig nur persönlichen Verhältnissen entsprechen, mithin weder aktiv noch passiv auf die Grundstücksnatur abstellen, sind ausgeschlossen (z.B. Bierbezugspflichten, Pflichten zur Verschaffung des Eigentums oder zur Einräumung von Dienstbarkeiten an Grundstücken).¹²

Eine Realgrundlast kann und eine Personalgrundlast muss Leistungen zum Inhalt haben, die sich aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstücks ergeben, also mit grundstückseigenen Mitteln und Kräften unter Erhaltung der Substanz bewirkt werden können. Meist sind es Naturalleistungen (Lieferung von Heisswasser aus zentralen Heizanlagen, Lieferung von Strom aus einer Fotovoltaikanlage), seltener Arbeitsleistungen (eine Mauer zu unterhalten, Bäume zu pflanzen). Möglich sind auch Geldleistungen, die sich aus dem Ertrag des belasteten Grundstücks ergeben.¹³ Das gilt nicht nur, wenn das belastete Grundstück unmittelbar einen Ertrag in Geld abwirft (wie z.B. bei einem Mietshaus oder Gasthof), sondern auch, wenn sich der Naturalertrag des belasteten Grundstücks durch Verkauf in Geld umwandeln lässt oder wenn die Nutzung des belasteten Grundstücks seinem Eigentümer Ausgaben erspart (z.B. einen Mietzins zu zahlen).¹⁴ Geldleistungen kann eine bereits bestehende

¹¹ OFK FLÜCK, Art. 782 ZGB N. 5.

¹² OFK FLÜCK, Art. 782 ZGB N. 6.

¹³ BGE 53 II 382 E. 2.

¹⁴ BK LEEMANN, Art. 782 ZGB N. 26 und Art. 785 ZGB N. 3; DAVID JENNY, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 6. Aufl., Basel 2019, Art. 782 ZGB N. 12 (zit. BSK AUTORENSCHAFT); PAUL PIOTET, Dienstbarkeiten und Grundlasten, in: Arthur Meier-Hayoz (Hrsg.), Schweizerisches Privatrecht, Band V/1, Basel/Stuttgart 1977, S. 655 (zit. PIOTET, SPR, Bd. V/1).

Kapitalforderung zugrunde liegen (wie vormals bei der Gült).¹⁵ Eine Grundlast kann aber auch dazu dienen, auf dienstbarkeitsberechtigten Grundstücken Kostenbeteiligungen an gemeinschaftlichen Vorrichtungen nach Art. 740a ZGB¹⁶ oder das Entgelt für Dienstbarkeiten sicherzustellen.¹⁷ Eine Grunddienstbarkeit (z.B. eine Beteiligung an einer zentralen Heizanlage oder ein ausschliessliches Benützungsrecht an einem Parkplatz) wirkt sich im Normalfall ertragssteigernd auf das berechnete Grundstück aus und erhöht dessen Wert. Damit basiert die Kostenbeteiligung bzw. das Entgelt auf einem Gegenwert, sodass eine Grundlast zulässig ist.¹⁸

Eine Realgrundlast kann Leistungen zum Inhalt haben, die für die wirtschaftlichen Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks bestimmt sind. Diese Voraussetzung muss rein objektiv verstanden werden. In Betracht kommen ausschliesslich Leistungen, die einem berechtigten Grundstück dienen, also zur Erhaltung seines Bestandes, zur Steigerung seiner Ertragsfähigkeit oder zur Erleichterung seiner Bewirtschaftung bestimmt sind (z.B. Weg- oder Brückenunterhalt). Ausgeschlossen sind persönliche Arbeitsleistungen bei der Bewirtschaftung des berechtigten Grundstücks.¹⁹

Pflichten, die von Rechts wegen bestehen, können nicht Inhalt einer Grundlast sein (z.B. die Einfriedungspflicht bei Viehhaltung).²⁰

Der Inhalt der Leistungspflicht bestimmt sich nach dem Grundbucheintrag, dem Erwerbstitel und der Art der längeren, gutgläubigen Ausübung (analog den Dienstbarkeiten, Art. 738 ZGB).

¹⁵ OFK FLÜCK, Art. 782 ZGB N. 7.

¹⁶ CHRISTIAN BRÜCKNER/MATHIAS KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, 2. Aufl., Zürich 2021, N. 330, welche die Zulässigkeit der Grundlast für die Heizkostenzahlungspflicht daraus ableiten, dass diese für die wirtschaftlichen Bedürfnisse der beheizten Grundstücke bestimmt ist.

¹⁷ BSK JENNY, Art. 782 ZGB N. 13.

¹⁸ Ähnlich MARYSE PRADERVAND-KERNEN, Les moyens de garantir la contre-prestation des servitudes, in: Alexandra Rumo-Jungo/Pascal Pichonnaz/Bettina Hürlimann-Kaup/Christiana Fountoulakis (Hrsg.), Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Bern 2013, S. 573.

¹⁹ BK LEEMANN, Art. 782 ZGB N. 53.

²⁰ BGE 99 II 28 E. 4.

4. Der Gegenstand der Grundlast

Jedes Grundstück nach Art. 655 Abs. 2 ZGB kann Gegenstand einer Grundlast sein. Meistens sind es Liegenschaften, aber in Frage kommen auch gewöhnliche Miteigentumsanteile und Stockwerkeigentumsanteile sowie in das Grundbuch aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte.

Eine Ausnahme gilt für das Anmerkungsgrundstück nach Art. 655a ZGB. Dieses teilt das Schicksal des Hauptgrundstücks, mit dem es verknüpft ist, und kann nicht mit einer Grundlast belastet werden.²¹ Ist auf einem Grundstück eine Grundlast eingetragen, kann die Verknüpfung mit einem anderen Grundstück nur stattfinden, wenn die Grundlast im Zeitpunkt der Verknüpfung auf das Hauptgrundstück übertragen und auf dem Anmerkungsgrundstück gelöscht wird (Art. 95 Abs. 3 GBV).²² Ist das Anmerkungsgrundstück ein Miteigentumsanteil, so muss auch das zu Miteigentum ausgestaltete Grundstück während der gesamten Dauer der Verknüpfung grundlastenfrei sein (Art. 95 Abs. 4 GBV). Das Hauptgrundstück kann mit einer Grundlast belastet werden. Die Belastung des Hauptgrundstücks mit einer Grundlast (Pfand- und Verwertungsrechte) erfasst auch das Anmerkungsgrundstück.²³ Die Leistungspflicht trifft den jeweiligen Eigentümer des Hauptgrundstücks. Die Leistungen können sich aus der wirtschaftlichen Natur des Hauptgrundstücks oder des Anmerkungsgrundstücks ergeben.

Ein in das Grundbuch aufgenommenes selbstständiges und dauerndes Quellenrecht kann Gegenstand der Grundlast sein (meist als Wasserlieferungspflicht bezeichnet), wonach der Eigentümer verpflichtet ist, das Quellwasser zum berechtigten Grundstück zu befördern. Hingegen ist die Belastung eines solchen Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit (bezeichnet als Wasserbezugsrecht) unzulässig. Unzulässig deshalb, weil die Pflicht des Belasteten auf Duldung der Wasserentnahme nicht nur dessen

²¹ JACQUES-DANIEL NOVERRAZ, in: Pascal Pichonnaz/Bénédict Foëx/Denis Piotet (Hrsg.), *Commentaire Romand, Code civil II*, Art. 457–977 CC, Art. 1–61 Tit. fin. CC, Basel 2016, Art. 782 ZGB N. 1 (zit. CR AUTORENSCHAFT); URS FASEL, *Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011*, 2. Aufl., Basel 2013, Art. 95 GBV N. 33 und N. 36.

²² Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1).

²³ LORENZ STREBEL, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 6. Aufl., Basel 2019, Art. 655a ZGB N. 3a.

Verpflichtung gegenübersteht, eine bestimmte Wassermenge aus eigenen Quellen bis an den Anschlusspunkt zu liefern, sondern dies auch die Verpflichtung zum Unterhalt der Anlagen bedeutet, damit der Zufluss gesichert ist. Diese Verpflichtungen sind im Verhältnis zur Duldungspflicht nicht eine nebensächliche Pflicht zur Vornahme einer Handlung, sondern im Rahmen der gesamten Leistungspflichten Hauptlasten.²⁴

Eine Gesamtgrundlast, d.h. eine Grundlast auf mehreren Grundstücken für die gleiche Forderung ist zulässig, wenn einerseits die Grundstücke dem gleichen Eigentümer gehören oder im Eigentum solidarisch verpflichteter Schuldner stehen (Art. 798 ZGB) und andererseits die geschuldete Leistung einen Bezug zur wirtschaftlichen Natur jedes einzelnen der belasteten Grundstücke hat.²⁵

5. Der Erwerb und die Eintragung der Grundlast

Für den Erwerb und die Eintragung gelten, wo es nicht anders geordnet ist, die Bestimmungen über das Grundeigentum (Art. 783 Abs. 3 ZGB und Art. 656 ff. ZGB). Die Grundlast entsteht als dingliches Recht in der Regel erst mit der Eintragung in das Grundbuch (Art. 783 Abs. 1 ZGB).

Die Grundlast wird zur Hauptsache durch Rechtsgeschäft begründet. Dieses muss die Form der öffentlichen Beurkundung erfüllen.²⁶ Allfällige Gegenleistungen des Berechtigten (z.B. die Bezahlung der vom Belasteten zu liefernden Energie) bedürfen als subjektiv wesentliche Vertragspunkte ebenfalls der öffentlichen Beurkundung.²⁷ Für die Eigentümergrundlast, d.h. die Grundlast am eigenen Grundstück, gilt keine Ausnahme vom Formerfordernis, da einseitige Rechtsgeschäfte sowohl bei Dienstbarkeiten (Art. 732 Abs. 1 ZGB, Art. 779a Abs. 1 ZGB) als auch bei Grundpfandrechten (Art. 799 Abs. 2 ZGB) der öffentlichen Beurkundung bedürfen und die Grundlast eine

²⁴ BGE 131 I 321 E. 5.2.2, BGE 108 II 39 E. 3 und BGE 93 II 290.

²⁵ DENIS PIOTET, Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen, die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Schweizerisches Privatrecht, Band V/2, Basel 2022, S. 215 (zit. PIOTET, SPR, Bd. V/2); OFK FLÜCK, Art. 783 ZGB N. 8.

²⁶ BGE 124 III 196 E. 2b und BGE 93 II 290 E. 6a.

²⁷ CR NOVERRAZ, Art. 783 ZGB N. 22; OFK FLÜCK, Art. 783 ZGB N. 2; a.M. BRÜCKNER/KUSTER (Fn. 16), N. 1624.

Zwischenstellung einnimmt.²⁸ Möglich ist auch die Bestellung einer Grundlast in gültiger letztwilliger Verfügung. Einen Erwerbsgrund stellt sodann das richterliche Urteil dar, das dem Berechtigten eine Grundlast zuspricht. Schliesslich kann die Ersitzung einen Erwerbsgrund bilden.

Die Eintragung der Grundlast in das Grundbuch richtet sich nach Art. 783 Abs. 2 und 3 ZGB sowie nach Art. 70 Abs. 1 GBV und Art. 100 GBV.

Nach Art. 783 Abs. 2 ZGB ist bei der Eintragung der Grundlast ein bestimmter Betrag als ihr Gesamtwert in Landesmünze anzugeben, und zwar bei zeitlich wiederkehrenden Leistungen mangels anderer Abrede der zwanzigfache Betrag der Jahresleistung.

Die Parteien können den Gesamtwert – unabhängig von einer allfälligen Belastungsgrenze für landwirtschaftliche Grundstücke – frei bestimmen. Der von den Parteien festgelegte und in das Grundbuch eingetragene Gesamtwert lässt sich nicht indexieren. Die Parteien können aber bei der Festlegung des Gesamtwerts einer allfälligen Teuerung Rechnung tragen.²⁹ Die Anmeldung einer Grundlast, deren Gesamtwert sich nicht aus dem Erwerbsakt ergibt, ist vom Grundbuchamt abzuweisen.³⁰ Der eingetragene Gesamtwert begrenzt den Umfang der Haftung des Grundstücks, ist die maximale Ablösungssumme und bestimmt das Mass der Konkurrenz der Grundlast mit nachgehenden dinglichen Rechten.³¹

Die Grundlast wird in der Abteilung «Grundlasten» des Hauptbuchblatts des belasteten Grundstücks eingetragen. Steht sie dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zu, wird sie zudem auf dem Hauptbuchblatt des berechtigten Grundstücks in der gleichen Abteilung eingetragen (Art. 100 Abs. 1 GBV). Konstitutiv ist der Eintrag auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks.

²⁸ BSK JENNY, Art. 783 ZGB N. 7; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 4), N. 1453a; a.M. PIOTET, SPR, Bd. V/2, S. 217.

²⁹ CR NOVERRAZ, Art. 783 ZGB N. 17.

³⁰ BK LEEMANN, Art. 783 ZGB N. 22.

³¹ BSK JENNY, Art. 783 ZGB N. 14; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP (Fn. 4), N. 1453.

Das Stichwort für die Grundlast wird vom Grundbuchamt festgelegt (Art. 100 Abs. 3 GBV). In der Anmeldung ist die Eintragung mit einem Stichwort zu beantragen.³²

Ist die Grundlast mit einer unablösbaren Grunddienstbarkeit verbunden (Art. 788 Abs. 3 ZGB), so wird auf Antrag in der Abteilung «Grundlasten» eine Bemerkung erfasst, in der auf die Dienstbarkeit hingewiesen wird (Art. 100 Abs. 4 GBV).

Die Personalgrundlasten sind, soweit nicht anders vereinbart oder höchstpersönliche Rechte vorliegen, vererblich und übertragbar und können mit einer Nutzniessung oder einem Pfandrecht belastet werden. Für die rechtsgeschäftliche Übertragung genügt eine Abtretung in einfacher Schriftform, wobei sich die Übertragung ausserhalb des Grundbuchs vollzieht (Art. 165 Abs. 1 OR).³³ Die Realgrundlasten können nur mit dem berechtigten Grundstück übertragen, in Nutzniessung gegeben oder verpfändet werden.

6. Der Untergang der Grundlast

Nach Art. 786 Abs. 1 ZGB geht die Grundlast unter mit der Löschung des Eintrags sowie mit dem vollständigen Untergang des belasteten Grundstücks.

Unmittelbar dinglich nach Art. 786 Abs. 1 ZGB wirkt auch der Untergang des berechtigten Grundstücks bei Realgrundlasten, der Tod des Berechtigten, wenn die Grundlast unvererblich ist, der Zeitablauf, wenn die Grundlast für beschränkte Zeit eingeräumt wurde, und das richterliche Urteil.³⁴

Nach Art. 786 Abs. 2 ZGB erhält der Belastete gegenüber dem Berechtigten einen Anspruch auf Löschung des Eintrags aus Verzicht, Ablösung oder aus anderen Untergangsgründen.

³² OFK FLÜCK, Art. 783 ZGB N. 3.

³³ BSK JENNY, Art. 783 ZGB N. 17; TARKAN GÖKSU, in: Peter Breitschmid/Alexandra Jungo (Hrsg.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 782 ZGB N. 4 (zit. CHK AUTORENSCHAFT); PIOTET, SPR, Bd. V/1, S. 659; STEINAUER (Fn. 10), N. 2595b; a.M. BK LEEEMANN, Art. 783 ZGB N. 38.

³⁴ BSK JENNY, Art. 786 ZGB N. 2; PASCAL SIMONIUS/THOMAS SUTTER, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Bd. II: Die beschränkten dinglichen Rechte, Basel/Frankfurt am Main 1990, N. 31; a.M. BK LEEEMANN, Art. 786 ZGB N. 3, N. 11, N. 12 und N. 15.

Die Untergangsgründe nach Art. 786 Abs. 2 ZGB geben dem Eigentümer des belasteten Grundstücks nur einen Anspruch auf Löschung des Grundlasteintrags. Dazu zählen der Verzicht des Berechtigten, der Aufhebungsvertrag zwischen Schuldner und Gläubiger, die Ablösung nach Art. 787 ff. ZGB, die Erbringung der einmaligen oder aller geschuldeten Leistungen, die vollständige Ausbeutung des mit einer Pflicht zur Lieferung von Bodenbestandteilen belasteten Grundstücks, der vollständige Wegfall der Bedürfnisse des grundlastberechtigten Grundstücks, die Enteignung und der lastfreie Zuschlag im Doppelaufverfahren bei der Zwangsverwertung.³⁵

Die Löschung der Grundlast bedarf einer schriftlichen Einwilligung der aus dem Eintrag berechtigten Personen oder einer Ermächtigung des Gerichts oder einer anderen zuständigen Behörde (Art. 964 Abs. 1 ZGB; Art. 131 Abs. 1 und 2 GBV). Sind die Voraussetzungen von Art. 976 ZGB erfüllt, kann das Grundbuchamt die Löschung der Grundlast von Amtes wegen vornehmen (z.B. wenn der Grundlasteintrag befristet ist). Verweigert der Grundlastberechtigte die Löschungsbewilligung, kann auf Bewilligung der Löschung des Grundlasteintrags geklagt werden. Solange die Grundlast im Grundbuch nicht gelöscht ist, besteht sie formell zu Recht, auch wenn sie materiell bereits untergegangen ist, und der gutgläubige Erwerber der Grundlastberechtigung kann sie nach Art. 973 ZGB unanfechtbar erlangen.³⁶

7. Die Ablösung der Grundlast

Von der Dienstbarkeit unterscheidet sich die Grundlast durch die Ablösbarkeit. Das entspricht dem Bestreben des Gesetzgebers, dauernde, feudälähnliche Belastungen von Grund und Boden zu verhindern.³⁷ Die Ablösung ist ein Untergangsgrund nach Art. 786 Abs. 2 ZGB und vermittelt einen Anspruch auf Löschung der Grundlast.

Die Ablösung ist die Aufhebung der Grundlast gegen Entrichtung des Gesamtwertes nach Art. 789 ZGB an den Berechtigten.³⁸ Sowohl dem Gläubiger als auch dem Schuldner

³⁵ BSK JENNY, Art. 786 ZGB N. 1; PIOTET, SPR, Bd. V/1, S. 661.

³⁶ ZK WIELAND, Art. 786 ZGB N. 1; OFK FLÜCK, Art. 786 ZGB N. 4.

³⁷ BGE 93 II 71 E. 1.

³⁸ BGE 131 I 321 E. 6.2.

steht ein gesetzliches Ablösungsrecht zu, wenn die Voraussetzungen von Art. 787 Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3 ZGB (beim Gläubiger) oder Art. 788 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB (beim Schuldner) erfüllt sind. Das Ablösungsrecht kann durch Vertrag beliebig geregelt werden, eine Kündigung kann vorgesehen werden, Resolutivbedingungen können vereinbart werden und die gesetzlichen Ablösungsrechte können modifiziert werden oder gar wegbedungen werden, da sie dispositiver Natur sind.³⁹

Nicht wegbedingen lässt sich das Recht des Schuldners auf Ablösung der Grundlast nach Art. 788 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB (vgl. aber Abs. 3). Nach dieser Bestimmung kann der Schuldner die Ablösung einer Grundlast nach dreissigjährigem Bestand verlangen. Der Schuldner kann auf diese einseitige Aufhebungsmöglichkeit nicht verzichten.⁴⁰ Die Frist von dreissig Jahren beginnt mit der Eintragung der Grundlast in das Grundbuch zu laufen. Auf den Zeitpunkt, in welchem ein Rechtsnachfolger das belastete Grundstück erworben hat, kommt es nicht an. Der Ablösung nach Ablauf von dreissig Jahren hat eine Kündigung auf Jahresfrist vorzuzugehen (Art. 787 Abs. 2 ZGB). Diese ist auf jeden beliebigen Zeitpunkt möglich.⁴¹ Die Parteien können eine Ablösung mit einer kürzeren oder gar ohne Kündigungsfrist vereinbaren. Eine Kündigung erübrigt sich, wenn die Parteien eine Ablösung auf das Ende des 30. Jahres vereinbart haben.⁴² Nicht abgelöst werden kann eine Grundlast nach dreissigjährigem Bestand, wenn sie mit einer unablösbaren Grunddienstbarkeit verbunden ist (Art. 787 Abs. 3 ZGB; servitude perpétuelle, servitù perdiale non riscattabile, gilt also auch für eine unablösbare Personaldienstbarkeit). Dieser innere Zusammenhang ist gegeben, wenn eine Grundlast eine Leistung zum Inhalt hat, die nötig ist, um die Ausübung einer unablösbaren Dienstbarkeit zu ermöglichen. Grundlast und Dienstbarkeit müssen daher auf dem gleichen Grundstück ruhen.⁴³ Wird die Dienstbarkeit gelöscht, kann auch die Grundlast gelöscht werden.⁴⁴ Auf Antrag kann im Grundbuch auf die Verbindung einer Grundlast mit einer

³⁹ BSK JENNY, Art. 787 ZGB N. 2 f.

⁴⁰ BK LEEMANN, Art. 788 ZGB N. 10.

⁴¹ BGE 93 II 71 E. 2.

⁴² BK LEEMANN, Art. 788 ZGB N. 6.

⁴³ BGE 93 II 71 E. 3b; OFK FLÜCK, Art. 788 ZGB N. 7.

⁴⁴ CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, in: Andrea Büchler/Dominique Jakob (Hrsg.), *Kurzkommentar ZGB*, 2. Aufl., Basel 2018, Art. 788 ZGB N. 11 f. (zit. KUKO AUTORENSCHAFT); CHK GÖKSU, Art. 788 ZGB N. 11; a.M. CR NOVERRAZ, Art. 788 ZGB N. 13.

unablösbaren Dienstbarkeit hingewiesen werden (Art. 100 Abs. 4 GBV). Nicht hinweisen lässt sich auf eine unablösbare Grunddienstbarkeit in der Abteilung «Grundlasten» des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks, selbst wenn eine Verbindung besteht (z.B. Kostenbeteiligung an einer Heizanlage oder das Entgelt für einen Parkplatz).

Nach Art. 789 ZGB erfolgt die Ablösung um den Betrag, der im Grundbuch als Gesamtwert der Grundlast eingetragen ist, unter Vorbehalt des Nachweises, dass die Grundlast in Wirklichkeit einen geringeren Wert hat.

Die Bestimmung von Art. 789 ZGB ist dispositiver Natur. Die Parteien können den Ablösungsbetrag ungeachtet des im Grundbuch angegebenen Gesamtwerts vor oder bei der Ablösung in beliebiger Höhe festsetzen. Fehlt eine Einigung der Parteien über den Ablösungsbetrag, ist auf den im Grundbuch eingetragenen Gesamtwert abzustellen.⁴⁵

Dem Schuldner steht der Nachweis offen, dass der wirkliche Wert der Grundlast geringer ist als im Grundbuch angegeben. Verantwortlich dafür kann die seinerzeitige Eintragung eines zu hohen Gesamtwerts, die Wertverminderung des Rechts oder die dauernde Verminderung der wirtschaftlichen Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks sein.⁴⁶ Ein zu hoher Gesamtwert wurde bspw. eingetragen, wenn eine allfällige Teuerung berücksichtigt wurde, die nicht im erwarteten Umfang eingetreten ist.

Hat die Grundlast im Laufe der Zeit eine Wertsteigerung gegenüber dem im Grundbuch eingetragenen Gesamtwert erfahren, kommt dies allein dem Belasteten zugute, ausser die Parteien einigen sich auf die Festsetzung eines höheren Ablösungsbetrags. Der Berechtigte kann vom Belasteten auch unter dem Gesichtswinkel der ungerechtfertigten Bereicherung keinen Ersatz des Mehrwerts verlangen.⁴⁷

⁴⁵ OFK FLÜCK, Art. 789 ZGB N. 1.

⁴⁶ BK LEEMANN, Art. 789 ZGB N. 3; OFK FLÜCK, Art. 789 ZGB N. 2.

⁴⁷ BK LEEMANN, Art. 789 ZGB N. 5.

8. Die Haftung für die Grundlast

Die Grundlast begründet keine persönliche Haftung des Eigentümers, sondern reine Sachhaftung (Art. 782 Abs. 1 ZGB und Art. 791 Abs. 1 ZGB). Mit Ablauf von drei Jahren seit Eintritt der Fälligkeit wird jedoch die einzelne Leistung zur persönlichen Schuld des Eigentümers, für die das Grundstück nicht mehr haftet (Art. 791 Abs. 2 ZGB).

Mangels persönlicher Haftung des Eigentümers des belasteten Grundstücks

- steht dem Gläubiger lediglich zu, sich beim Ausbleiben von Geldleistungen durch Betreibung auf Pfandverwertung aus dem Wert des belasteten Grundstücks zu befriedigen,
- ist dem Gläubiger verwehrt, bei einer auf Dienst- oder Sachleistung gehenden Grundlast Realvollstreckung nach Art. 335 ff. ZPO⁴⁸ zu verlangen, und
- kann sich der Schuldner durch Dereliktion des belasteten Grundstücks seiner Leistungspflicht entledigen.⁴⁹

Für einzelne Dienst- oder Sachleistungen kann der Gläubiger lediglich Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Im Streitfall muss das Gericht die Höhe des Schadenersatzes festsetzen. Handelt es sich um Dauerleistungen wie Unterhaltspflichten, kann sich der Gläubiger richterlich ermächtigen lassen, die Leistung auf Kosten des Pflichtigen vorzunehmen. Für seine Forderung kann der Gläubiger die Betreibung auf Pfandverwertung anheben.⁵⁰

Für einzelne Leistungen, die in Anwendung von Art. 791 Abs. 2 ZGB zur persönlichen Schuld des Eigentümers wurden, ist die Betreibung auf Pfandverwertung nicht mehr möglich. Dem Gläubiger steht stattdessen die Betreibung auf Pfändung oder Konkurs offen. Zudem kann er für Dienst- oder Sachleistungen Realvollstreckung nach Art. 335 ff. ZPO verlangen. Der Schuldner haftet mit seinem gesamten Vermögen.⁵¹

⁴⁸ Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272).

⁴⁹ OFK FLÜCK, Art. 791 ZGB N. 2.

⁵⁰ BK LEEMANN, Art. 791 ZGB N. 19 f.; PIOTET, SPR, Bd. V/1, S. 653.

⁵¹ BSK JENNY, Art. 791 ZGB N. 2; PIOTET, SPR, Bd. V/1, S. 653.

9. Die Bereinigung der Grundlast bei der Teilung eines Grundstücks

Wird das belastete Grundstück geteilt, so werden die Eigentümer der Teilstücke Schuldner der Grundlast. Die Schuld wird nach den Bestimmungen über die Grundpfandverschreibung auf die Teilstücke verlegt (Art. 792 Abs. 2 ZGB). Damit wird auf Art. 833 Abs. 1 ZGB verwiesen, zudem ist Art. 156 GBV zu beachten.

Der auf dem belasteten Grundstück eingetragene Gesamtwert (Ablösungssumme) ist auf die Teilstücke im Verhältnis zu deren Wert zu verteilen (Art. 833 Abs. 1 ZGB und Art. 156 Abs. 1 GBV). Hat die geschuldete Leistung nur einen Bezug zur wirtschaftlichen Natur eines der Teilstücke, so ist die Grundlast nur auf dieses Teilstück zu übertragen (Art. 156 Abs. 2 GBV). Ist die Grundlast mit einer unablässbaren Dienstbarkeit verbunden (Art. 788 Abs. 3 ZGB), die nur eines der Teilstücke betrifft, so ist die Grundlast auf dieses Teilstück zu übertragen. Die Verteilung des Gesamtwerts kann unterbleiben, wenn eine Gesamtgrundlast zulässig ist.⁵²

Bei der Verteilung des Gesamtwerts spielt keine Rolle, ob eine teilbare oder unteilbare Leistung vorliegt, da nach Art. 792 Abs. 2 ZGB jeder Eigentümer eines Teilstücks Schuldner der Grundlast wird. Erbringt ein Schuldner die unteilbare Leistung, subrogiert er mit seinem Regressanspruch gegenüber den andern Schuldnern in die Stellung des Gläubigers.⁵³

Das Grundbuchamt teilt den an der Grundlast Beteiligten die Verteilung unter Hinweis auf Art. 787 ZGB unverzüglich mit (Art. 156 Abs. 3 GBV). Ebenfalls mitzuteilen ist eine allfällige Übertragung nach Art. 156 Abs. 2 GBV, da dem Gläubiger die gleichen Rechte wie bei der Verteilung auf alle Teilstücke (Art. 787 ZGB) zustehen.⁵⁴

Die Abtrennung eines Teilstücks, dessen Wert weniger als den zwanzigsten Teil der Ablösungssumme beträgt, kann analog Art. 811 ZGB lastfrei erfolgen, sofern der Rest dem Gläubiger hinreichende Sicherheit bietet.

⁵² OFK FLÜCK, Art. 792 ZGB N. 3; a.M. CR NOVERRAZ, Art. 792 ZGB N. 4.

⁵³ Art. 70 Abs. 3 OR; PIOTET, SPR, Bd. V/2, S. 243.

⁵⁴ PIOTET, SPR, Bd. V/2, S. 238 und S. 243.

Folgende Praxisfestlegung im Kanton Bern vermag das Vorgehen bei der Teilung des belasteten Grundstücks zu veranschaulichen:⁵⁵

Wird die belastete Liegenschaft geteilt und beantragt, die Grundlast auf einem Teilstück zu löschen, ist die einfach-schriftliche Zustimmungserklärung der Berechtigten beizubringen. Wird beantragt, die Grundlast auf allen Teilstücken (als Gesamtgrundlast) bestehen zu lassen, bedarf es keiner Zustimmung der Berechtigten. Hat die aufgrund einer Grundlast geschuldete Leistung eindeutig nur einen Bezug zur wirtschaftlichen Natur eines der Teilstücke (z.B. weil die Grundlast mit einer örtlich beschränkt ausübbar, unablösbaren Grunddienstbarkeit verbunden ist), wird die Grundlast auf Antrag des Eigentümers der zu teilenden Liegenschaft auf das entsprechende Teilstück übertragen und auf den anderen Teilstücken gelöscht. Das Grundbuchamt teilt den Berechtigten die Übertragung (und Löschung) unter Hinweis auf Art. 787 ZGB (Art. 156 Abs. 3 GBV) mit. Wird beantragt, den Gesamtwert der Grundlast auf die Teilstücke aufzuteilen, ist die einfach-schriftliche Zustimmungserklärung der Berechtigten beizubringen, andernfalls ist nach Art. 792 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 156 Abs. 1 GBV vorzugehen.

Wird das berechnete Grundstück geteilt, so besteht die Grundlast für die einzelnen Teilstücke des berechneten Grundstücks fort. Im Fall teilbarer Leistung ist jeder Eigentümer im Umfang des Werts seines Grundstücks an der Grundlastleistung beteiligt. Im Fall unteilbarer Leistung besteht Berechtigung aller Eigentümer zu gesamter Hand, wobei dem Schuldner dadurch keine Mehrbelastung entstehen darf.⁵⁶ Eine unzulässige Mehrbelastung liegt vor, wenn sich bei der Teilung des berechneten Grundstücks die Leistungspflicht des Schuldners vergrössert.⁵⁷ Ist die Grundlast für die wirtschaftlichen Bedürfnisse des berechneten Grundstücks bestimmt, so ist das Recht nur auf das Grundbuchblatt dieses Teilstücks zu übertragen.⁵⁸

⁵⁵ Ziff. 7.3.2.4. Handbuch für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung des Kantons Bern, Version 35 vom 1. April 2022.

⁵⁶ BK LEEMANN, Art. 792 ZGB N. 16–18; BSK JENNY, Art. 792 ZGB N. 7; OFK FLÜCK, Art. 792 ZGB N. 8.

⁵⁷ ADRIAN MÜHLEMATTER, Teilung und Vereinigung von Grundstücken, BN 2017, S. 81 ff., S. 95, mit Beispiel.

⁵⁸ BK LEEMANN, Art. 792 ZGB N. 19.

10. Die Grundlast – ein Phoenix, der aus der Asche steigt?

Die Grundlast wird in der Praxis selten eingesetzt, um die Leistungspflicht des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks abzusichern. Dass dieses Rechtsinstitut nicht völlig in Vergessenheit geraten ist, ist der verdichteten Bauweise zu verdanken. Überbauungen sind häufig mit einer Heizanlage ausgestattet, mit der alle Wohneinheiten beheizt werden. Auf dem Grundstück, das die Heizanlage enthält, lässt sich eine Grundlast eintragen, welche die Pflicht zur Lieferung von Heisswasser vorsieht.

Ansonsten wird meist von der Errichtung einer Grundlast abgesehen. Dass für eine entgeltliche Personaldienstbarkeit keine Absicherung der Entgeltlichkeit durch eine Grundlast möglich ist, weil ein Grundstück fehlt, ist klar. Anders ist das bei den viel häufigeren Grunddienstbarkeiten, so bspw. bei gemeinschaftlichen Vorrichtungen nach Art. 740a ZGB oder einem Parkplatz. Bei Grunddienstbarkeiten lässt sich die Kostenbeteiligung bzw. das Entgelt nach der hier vertretenen Auffassung ohne Weiteres durch eine Grundlast auf dem aus der Dienstbarkeit berechtigten Grundstück absichern. Die Grundlast ist vorteilhaft für den Gläubiger, weil der Eigentümer des belasteten Grundstücks für die Erfüllung seiner Leistungspflicht mit dem Grundstück haftet (Betreibung auf Pfandverwertung) und die Leistungspflicht mit der Veräußerung des belasteten Grundstücks ohne Weiteres auf den neuen Eigentümer übergeht (Realobligation). Der Schuldner seinerseits hat einen gerichtlich durchsetzbaren Lösungsanspruch gegenüber dem Grundlastberechtigten, wenn er die einmalige Zahlung oder sämtliche Zahlungen geleistet hat. Dass dies auch gelten muss, wenn die Grunddienstbarkeit gelöscht wurde und damit keine Zahlungen mehr zu leisten sind, versteht sich von selbst. Auch lassen sich die Schwierigkeiten bei der Festsetzung des Gesamtwerts in den Griff bekommen, indem die Parteien den Gesamtwert unter Berücksichtigung einer allfälligen Teuerung festlegen. Dem Schuldner steht bei der Ablösung immer noch der gerichtlich durchsetzbare Nachweis offen, dass die Teuerung nicht wie erwartet eingetreten ist. Die Ablösbarkeit der Grundlast nach dreissig Jahren lässt sich zwar nicht wegbedingen, aber eine Lösung könnte sein, auch die Grunddienstbarkeit als nach dreissig Jahren ablösbar zu erklären und vorzusehen, dass mit der Kündigung der Grundlast auch die Grunddienstbarkeit als gekündigt gilt.

Wird nach dem Gesagten der Spielraum ausgenutzt und werden die Vorteile ins rechte Licht gerückt, kann das in Vergessenheit geratene Rechtsinstitut der Grundlast in neuem Glanz erscheinen und vermag ähnlich einem Phoenix aus der Asche zu steigen.

