

Stichwortverzeichnis

der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen mit Erläuterungen

Die Leiterin Grundbuch des Kantons Luzern erlässt gestützt auf § 9 Abs. 3 der Verordnung über die Organisation des Grundbuchwesens (Kantonale Grundbuchverordnung, SRL Nr. 226) - nach Genehmigung durch die erste Abteilung des Kantonsgerichts vom 08. Juni 2017 - folgende

Richtlinien für die Grundbuchämter

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeiner Teil	3
2	Grunddienstbarkeiten	12
3	Personaldienstbarkeiten	35
4	Grundlasten	41
5	Vormerkungen	42
6	Anmerkungen	55

1 Allgemeiner Teil

1.1	Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.2	Stichworte	4
1.3	Antragsprinzip	4
1.4	Grundsätze für alle Dienstbarkeiten	4
1.5	Inhalt einer Dienstbarkeit.....	6
1.6	Antrag betreffend Eintragung einer Dienstbarkeit	7
1.7	Formvorschriften für Dienstbarkeiten	7
1.8	Unterhaltspflichten gemäss Art. 741 ZGB	8
1.9	Nebensächliche Verpflichtungen gemäss Art. 730 Abs. 2 ZGB	8
1.10	Obligatorische Verpflichtungen in Dienstbarkeitsverträgen.....	9
1.11	Beschränkungen zu Dienstbarkeiten.....	10
1.12	Plangrundlagen zu Dienstbarkeiten.....	10
1.13	Gegenseitige Rechte und Lasten bei Grunddienstbarkeiten	11
1.14	Grundsätze im Bereich Leitungsrechte	11

1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Sinn und Zweck dieser Richtlinien ist die Förderung einer einheitlichen Praxis der Stichwortvergabe bei den Luzernischen Grundbuchämtern. Diese Richtlinien sind interner Natur und richten sich einzig an die Grundbuchverwalter. Für Dritte sollen sie ein Hilfsmittel darstellen.

Rechts- und Praxisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

1.2 Stichworte

- a) Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen werden gemäss den Bestimmungen der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) mit einem Stichwort eingetragen (Art. 98, 100, 123 und 125 GBV). Dieses Stichwort umschreibt kurz den Inhalt des eingetragenen Rechtes.
- b) Im Gegensatz zur Einführung des eidgenössischen Grundbuchs erfolgte die Datenersterfassung für das EDV-Grundbuch nicht in einem formellen Verfahren. Diese beinhaltete daher einzig eine Übertragung bestehender Eintragungen vom Papiergrundbuch in den EDV-Datenträger. Es wurde eine Vereinheitlichung der Stichwörter für die Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen vorgenommen. Die textlich abgeänderten Stichworte bewirkten jedoch keine materielle Änderung des Inhaltes der Eintragungen. Dementsprechend mussten auch Eintragungen ins EDV-Grundbuch überführt werden, welche heute aus rechtlicher Sicht nicht mehr eingetragen werden können.

Es kommen daher im EDV-Grundbuch auch Stichwörter vor, die im vorliegenden Verzeichnis nicht mehr vorhanden sind und auch nicht mehr verwendet werden dürfen.

- c) Die Zahlencodes, die bei den einzelnen Stichwörtern aufgeführt sind, dienen den Grundbuchämtern zum internen Gebrauch.

1.3 Antragsprinzip

- a) Der Grundbuchverwalter darf Eintragungen in das Grundbuch nur auf Anmeldung hin vornehmen (Art. 46 Abs. 1 GBV). Vorbehalten bleiben die im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210) und in der GBV vorgesehenen Ausnahmen, in denen das Verfahren von Amtes wegen eingeleitet wird (Art. 46 Abs. 2 GBV).
- b) In der Anmeldung ist **jede vorzunehmende Eintragung einzeln** aufzuführen (Art. 47 Abs. 2 GBV). Formulierungen wie: „Dieser Dienstbarkeitsvertrag oder dieservertrag ist im Grundbuch einzutragen“ genügen diesen Anforderungen nicht.

1.4 Grundsätze für alle Dienstbarkeiten

- a) Als Dienstbarkeiten werden privatrechtliche Verhältnisse im Grundbuch zur Darstellung gebracht. Dienstbarkeitsverträge sind sorgfältig zu redigieren. Der Inhalt einer Dienstbarkeit muss nicht nur für die Vertragsparteien, sondern insbesondere auch für die Rechtsnachfolger der betroffenen Grundeigentümer genügend umschrieben sein. Der Wahl des Stichwortes ist deshalb besondere Sorgfalt zu widmen, da der Eintrag im Hauptbuch in erster Linie für den Inhalt massgebend ist (Art. 738 ZGB).

- b) Als Einleitung eines Dienstbarkeitsvertrages sollte kurz der Zweck der Einräumung der Dienstbarkeit aufgeführt werden. Dieser Zweck spielt im Dienstbarkeitsrecht insofern eine wesentliche Rolle, als nach dem Grundsatz der Identität der Dienstbarkeit diese nicht zu einem anderen Zweck aufrechterhalten werden darf als zu jenem, zu dem sie errichtet worden ist (Bettina Hürlimann-Kaup, Die Änderungen von Dienstbarkeiten - ausgewählte Fragen, in: BN 2013 S. 103 ff.).
- c) **Gemäss Art. 98 Abs. 3 GBV werden die Stichworte für die Dienstbarkeiten und für die nebensächlichen Leistungspflichten vom Grundbuchamt festgelegt.**
- d) Eine allfällige Befristung der Dienstbarkeit ist ausdrücklich zu beantragen. Die Klarheit des Grundbuchs verlangt, dass das Enddatum eindeutig feststehen muss. Verlängerungsoptionen sind daher nicht eintragungsfähig. Ebenfalls ist eine auf Kündigung oder Ablösung ausgestaltete Dienstbarkeit nicht zulässig.

Die vereinbarte Enddauer der Dienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen.

Ist keine diesbezügliche Vereinbarung getroffen, gilt eine Dienstbarkeit auf unbefristete Zeit. Eine Ausnahme machen aber die selbstständigen und dauernden Baurechte, für welche eine Maximaldauer von 100 Jahren gilt (Art. 779I ZGB).

Mit Ablauf der Frist wird die Dienstbarkeit von Amtes wegen gelöscht, mit Ausnahme der selbstständigen und dauernden Rechte. Wohnrechte und Nutzniessungsrechte enden spätestens mit dem Tod der Berechtigten.

- e) Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit und einer Personaldienstbarkeit im gleichen Eintrag ist nicht möglich. Die Grundbucheinträge bzw. die Stichworte sollen keine überflüssigen Attribute wie z.B. "unbedingt", "ungehindert", "unbeschränkt", "laut Beleg" aufweisen. Auch sollen darin keine Hinweise hinsichtlich obligatorischer Bedingungen (z.B. Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit) gemacht werden.
- f) Grund- und Personaldienstbarkeiten können auch als Eigentümerdienstbarkeiten begründet und eingetragen werden (Art. 733 ZGB; vgl. auch den Entscheid des Obergerichts des Kantons Luzern vom 28.03.2012 im Falle eines Eigentümer-Wohnrechtes, LGVE 2013 I Nr. 1).

- g) Grundsatz betreffend Dienstbarkeits-Belastung von Miteigentums-Grundstücken:
Wenn ein Benützungsrecht nur auf der Grundlage der Zuweisung in einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung basiert, kann an diesem kein stärkeres Recht bzw. keine Dienstbarkeit begründet werden.

Beispiel: Zu Lasten eines Miteigentums-Grundstückes (mit Zuteilung von Autoeinstellplatz Nr. ... gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung) kann kein Benützungsrecht zu Gunsten eines Dritten eingetragen werden.

Während die Belastung mit einem Nutzniessungsrecht möglich ist, wird die Eintragung eines Wohnrechts nicht akzeptiert.

- h) **Die Dienstbarkeiten sind aufgeteilt in**

- **Grunddienstbarkeiten, Art. 730 ff. ZGB:**

Sie bestehen zum Vorteil eines anderen Grundstückes. Als Berechtigte sind ein oder mehrere Grundstücke im Grundbuch eingetragen.

- **Personaldienstbarkeiten, Art. 745 ff. ZGB:**

Sie bestehen zu Gunsten einer bestimmten Person. Als Berechtigte sind eine oder mehrere Personen im Grundbuch eingetragen.

- i) Betreffend Baurechte wird auf die speziellen Ausführungen unter den Grunddienstbarkeiten nachfolgend verwiesen.

1.5 Inhalt einer Dienstbarkeit

a) Grunddienstbarkeiten:

Art. 730 Abs. 1 ZGB:

Ein Grundstück kann zum Vorteil eines andern Grundstückes in der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers dieses andern Grundstückes gefallen lassen muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf.

Die Grunddienstbarkeit kann den Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichten, sich bestimmte Eingriffe in sein Eigentum gefallen zu lassen oder sein Eigentum in bestimmte Richtungen nicht auszuüben.

Aus der Natur der Grunddienstbarkeit als unselbstständiges Recht folgt, dass der Eigentümer des berechtigten Grundstückes sein (dingliches) Recht gegen das belastete Grundstück ohne gleichzeitige Eigentumsübertragung des berechtigten Grundstückes **nicht gesondert an Drittpersonen übertragen kann**.

b) Personaldienstbarkeiten:

Das dingliche Recht steht anders als bei der Grunddienstbarkeit nicht dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes, **sondern einer beliebigen Person zu**. Ein herrschendes Grundstück fehlt.

Das ZGB erlaubt die nachfolgenden **spezifizierten persönlichen Dienstbarkeiten**:

➤ "Reguläre" Personaldienstbarkeiten:

- **Nutzniessung** (Art. 745 ff. ZGB)
- **Wohnrecht** (Art. 776 ff. ZGB)

Kennzeichen:

Sie sind **nicht übertragbar und unvererblich**, d.h. sie sind untrennbar mit der Person des Berechtigten verknüpft.

➤ "Irreguläre" Personaldienstbarkeiten:

- **Baurecht** (Art. 779 ff. ZGB)
- **Quellenrecht** (Art. 780 ZGB)

Kennzeichen:

Sie sind **übertragbar und vererblich**, solange nichts Abweichendes vereinbart ist.

Es wird auf die nachfolgenden speziellen Bestimmungen bzw. die entsprechenden Stichworte in den nachstehenden Kapiteln verwiesen.

- **Zusätzlich sind auch Personaldienstbarkeiten „anderen Inhaltes“** nach Art. 781 ZGB erlaubt. Diese sind ihrem Inhalt nach mit der Grunddienstbarkeit identisch.

Art. 781 ZGB:

¹**Dienstbarkeiten anderen Inhaltes** können zugunsten einer beliebigen Person oder Gemeinschaft an Grundstücken bestellt werden, so oft diese in bestimmter Hinsicht jemandem zum Gebrauch dienen können, wie für die Abhaltung von Schiessübungen oder für Weg und Steg.

²Sie sind, soweit es nicht anders vereinbart wird, unübertragbar, und es bestimmt sich ihr Inhalt nach den gewöhnlichen Bedürfnissen der Berechtigten.

³Im Übrigen stehen sie unter den Bestimmungen über die Grunddienstbarkeiten.

Diese Personaldienstbarkeiten "anderen Inhalts" sind grundsätzlich unübertragbar und unvererblich. Doch kann mit einer formgerechten Vereinbarung davon abgewichen werden (vgl. auch Schmid, Basler Komm., 5. Aufl. 2015, Art. 781 N 18).

1.6 Antrag betreffend Eintragung einer Dienstbarkeit

- a) Der Antrag hat unmittelbar auf die inhaltliche Umschreibung der entsprechenden Dienstbarkeit zu folgen. Der Antrag ist demzufolge nicht erst am Schluss des Dienstbarkeitsvertrages zu stellen. Dies gilt insbesondere bei Verträgen, die zwei oder mehr Dienstbarkeiten beinhalten.
- b) Der Antrag zum Eintrag einer Dienstbarkeit **ist nur aus Sicht jedes belasteten Grundstückes** zu stellen. Der Antrag, eine Grunddienstbarkeit auch auf den berechtigten Grundstücken einzutragen ist weder nötig noch sinnvoll, da mit dem Eintrag des Lasteintrags die Gegenbuchung (Rechteintrag) automatisch erfolgt. Dementsprechend hat die Dienstbarkeit auf dem herrschenden (Recht) und dem dienenden Grundstück (Last) zwingend den gleichen Wortlaut.
- c) Beispiel:

Auf Grundstück Nr. 1783, Grundbuch Meggen, ist einzutragen:

Last: Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan z.G. Nr. 863, 1723, 1803

1.7 Formvorschriften für Dienstbarkeiten

- a) Die Rechtsgeschäfte über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit sowie einer Personaldienstbarkeit bedürfen zu ihrer Gültigkeit der **öffentlichen Beurkundung** (Art. 732 Abs. 1 ZGB).
Auch für die Begründung einer sogenannten Eigentümerdienstbarkeit ist die öffentliche Beurkundung notwendig.
- b) Folgende Änderungen einer Dienstbarkeit (nicht abschliessend) bedürfen **ebenfalls der öffentlichen Beurkundung**:
Neue Unterhaltsregelungen, neue Plangrundlagen und/oder Belegsergänzungen bezüglich Plan, materielle bzw. inhaltliche Änderungen an der Dienstbarkeit, die Übertragung einer Personaldienstbarkeit (sofern diese als übertragbar ausgestaltet ist) sowie die Umwandlung einer Personaldienstbarkeit in eine Grunddienstbarkeit (sofern dies die inhaltliche Ausgestaltung zulässt).
- c) Die Begründung einer gegenseitigen Dienstbarkeit zwischen dem Stammgrundstück und dem oder den neuen Grundstücken gilt ebenfalls als Neubegründung und muss deshalb beurkundet werden.
Beispiel: Parzellierung mit Antrag auf "belassen, übertragen und untereinander neu begründen" (vgl. auch Ziffer 1.13 nachstehend).
- d) Ausnahmen:
Ausgenommen vom Beurkundungszwang ist nach wie vor die Errichtung einer Dienstbarkeit im Rahmen eines Erbteilungsvertrages zu Gunsten eines Austretenden oder im Rahmen eines Enteignungsverfahrens.

Ebenfalls ist im Zusammenhang mit einem gesetzlichen Anspruch auf Einräumung einer Dienstbarkeit (z.B. Notwegrecht) die öffentliche Beurkundung nicht notwendig.

Im Stichwort ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine gesetzliche Dienstbarkeit handelt (Art. 98 Abs. 2 lit. d Ziff. 1 GBV).

1.8 Unterhaltspflichten gemäss Art. 741 ZGB

a) Art. 741 ZGB:

¹ *Gehört zur Ausübung der Dienstbarkeit eine Vorrichtung, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten.*

² *Dient die Vorrichtung auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts im Verhältnis ihrer Interessen. Eine abweichende Vereinbarung ist für den Erwerber des berechtigten und den Erwerber des belasteten Grundstücks **verbindlich, wenn sie sich aus den Belegen des Grundbuchs erschliessen lässt.***

b) Alte Regelung bis 31. Dezember 2011:

Damit eine von der gesetzlichen Vermutung abweichende Regelung der Parteien realobligatorische Wirkung erlangte, musste diese bis anhin in das Stichwort der Dienstbarkeit aufgenommen werden. In der Regel erfolgte dies mit dem Stichwortzusatz „Unterhaltsabrede gemäss Beleg“.

c) Heute geltende Regelung ab 1. Januar 2012:

Mit der Revision des Immobiliarsachenrechts wurde Art. 741 Abs. 2 ZGB geändert. Somit ist neu eine von der gesetzlichen Kostenverteilung abweichende Vereinbarung auch dann realobligatorisch wirksam, wenn sie aus dem Stichwort nicht ersichtlich ist, aber aus den Belegen sich erschliessen lässt. Folglich muss die Unterhaltsabrede nicht ins Stichwort aufgenommen werden.

d) Die Grundbuchämter des Kantons Luzern haben deshalb bei der Eintragung der Dienstbarkeiten mit Tagebuchdatum **ab 1. Januar 2012** die Unterhaltsabrede nicht mehr im Stichwort erfasst, unabhängig davon, ob diese beantragt wurde. Diesbezüglich ist aber das Antragsprinzip bei den Nebenverpflichtungen im Sinne von Art. 730 Abs. 2 ZGB zu beachten, vgl. Ziffer 1.9 nachstehend.

Es wird empfohlen, bei der Gestaltung der Dienstbarkeitsverträge, wenn immer möglich, die gesetzliche Regelung von Art. 741 ZGB zu übernehmen resp. nicht ohne Not davon abzuweichen. Die Erfahrungen zeigen, dass die gesetzliche Regelung die allermeisten Fälle sachgerecht abdeckt.

Es wird auf die Möglichkeit der Anmerkung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Dienstbarkeitsberechtigten im Sinne von Art. 740a Abs. 1 ZGB verwiesen (vgl. auch Ziffer 6.2 der Anmerkungen).

1.9 Nebensächliche Verpflichtungen gemäss Art. 730 Abs. 2 ZGB

a) Art. 730 Abs. 2 ZGB:

*Eine Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen kann mit der Grunddienstbarkeit nur nebensächlich verbunden sein. Für den Erwerber des berechtigten oder belasteten Grundstücks ist eine solche Verpflichtung **nur verbindlich, wenn sie sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergibt.***

Laut Art. 98 Abs. 2 lit. d Ziff. 3 GBV enthält der Eintrag einer Dienstbarkeit gegebenenfalls die Angabe einer nebensächlichen Leistungspflicht, deren Eintragung beantragt wurde.

b) Der typische Inhalt einer Dienstbarkeit besteht aufgrund der gesetzlichen Vorgabe in einem Dulden oder Unterlassen. Wird mit untergeordneter Bedeutung zusätzlich ein Tun vereinbart, handelt es sich

um eine nebensächliche Verpflichtung. Diese nebensächlichen Verpflichtungen dürfen im Verhältnis zur Dienstbarkeit sowohl dem Inhalt wie auch dem Umfang nach nur von nebensächlicher Bedeutung sein.

Dies ist der Fall, wenn die Pflicht lediglich dazu dient, die Ausübung der Dienstbarkeit zu ermöglichen, zu erleichtern oder zu sichern.

Die nebensächliche Verpflichtung darf keine schwerere Belastung als die Dienstbarkeit selber darstellen bzw. dem Umfang nach nicht die hauptsächliche Belastung darstellen.

Solche Leistungspflichten sind nicht Inhalt der Dienstbarkeit, sondern im Verhältnis zu diesen akzessorische Obligationen bzw. Realobligationen.

- c) Mit dem Stichwortzusatz wird die Verknüpfung mit dem Grundbuch hergestellt und macht die Nebenverpflichtung zur Realobligation. Diese nebensächlichen, realobligatorischen Leistungspflichten müssen ins Stichwort aufgenommen werden, um eine grundbuchliche Publizität zu erhalten. Dadurch entfalten sie nicht nur zwischen den Parteien, sondern auch für und gegen Dritterwerber Wirkung.
- d) Diese Nebenverpflichtungen müssen streng von den Unterhaltspflichten gemäss Art. 741 ZGB unterschieden werden, vgl. Ziffer 1.8 vorstehend.

Es gilt das strikte Antragsprinzip. Das Grundbuchamt trägt folglich die nebensächliche Verpflichtung im Grundbuch nur ein, **wenn diese als solche ausdrücklich begründet und zur Eintragung im Grundbuch beantragt wird.**

Im Grundbuch wird dies zusätzlich beim Stichwort mit folgendem Zusatz eingetragen:

..... **mit Nebenverpflichtungen**

Übergangsrechtlich hält Art. 21 Abs. 2 des Schlusstitels (SchlT) ZGB fest, dass bei Dienstbarkeiten, die vor dem 1. Januar 2012 im Grundbuch eingetragen wurden, die nebensächlichen Verpflichtungen gegenüber Dritten weiterhin geltend gemacht werden können, auch wenn diese Verpflichtungen nicht im Stichwort erwähnt sind und sich nur aus den Grundbuchbelegen ergeben.

- e) Bei gemeinschaftlichen Vorrichtungen mit mehreren Berechtigten an der gleichen Dienstbarkeit wird auf die Möglichkeiten der Vormerkung des Ausschlusses des Dienstbarkeitsverzichts gemäss Art. 740a Abs. 2 ZGB (Bereich 5.2 der Vormerkungen) sowie der Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Dienstbarkeitsberechtigten gemäss Art. 740a Abs. 1 ZGB (Bereich 6.2 der Anmerkungen) verwiesen.

1.10 Obligatorische Verpflichtungen in Dienstbarkeitsverträgen

Obligatorische Verpflichtungen in nebensächlicher Verbindung zu einer Dienstbarkeit (z.B. Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit eines Fahrwegrechtes, Aufteilung der Kosten für die Erstellung der Dienstbarkeitsanlage, Vertrags- und Grundbuchkosten, etc.) gehören nicht zum dinglichen Rechtsbestand und **sind demnach nicht ins Stichwort aufzunehmen**. Es genügt, wenn die Errichtungsurkunde hierüber Aufschluss erteilt.

Diese nebensächlichen Bestimmungen sind auseinanderzuhalten von nebensächlichen **Verpflichtungen** gemäss Art. 730 Abs. 2 ZGB (vgl. Ziff. 1.9) und zur Ausübung der Dienstbarkeit notwendige **Unterhaltspflichten** gemäss Art. 741 ZGB (vgl. Ziff. 1.8).

1.11 Beschränkungen zu Dienstbarkeiten

Ein Recht kann

- **inhaltlich** (Beispiel: Fahrwegrecht nur für eine bestimmte Art von Fahrzeugen) und
 - **zeitlich** (Beispiel: Nur während den Ladenöffnungszeiten)
- beschränkt werden.

Die inhaltliche und zeitliche Beschränkung wird folgendermassen ins Stichwort aufgenommen:

- **Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt) lt. Plan z.G. Nr. 100**
- **Fusswegrecht und Fahrwegrecht (beschränkt) lt. Plan**
(Fusswegrecht unbeschränkt, Fahrwegrecht beschränkt)

Bei land- und forstwirtschaftlichen Fuss- und Fahrwegrechten kann die inhaltliche Beschränkung ins Stichwort aufgenommen werden. Das Stichwort lautet beispielsweise:

- **Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt für landwirtschaftliche Zwecke) lt. Plan**
- **Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt für land- und forstwirtschaftliche Zwecke) lt. Plan**

1.12 Plangrundlagen zu Dienstbarkeiten

a) Grundlagen:

- Rundschreiben der Leitung Grundbuch vom 16. August 2013 an Urkundspersonen, Notarenverband, Gemeindekanzleien und Versorgungswerke
- Merkblatt der Nachführungsgeometer für die Erstellung von Dienstbarkeitsplänen vom 1. Juli 2013
- *Art. 732 Abs. 2 ZGB:*
Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Rechtsgrundausweis nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen.

b) Die Feststellung, ob die örtliche Lage im Rechtsgrundausweis genügend umschrieben ist, liegt im Ermessen des Grundbuchverwalters. Das Grundbuchamt geht davon aus, dass nur in Ausnahmefällen kein Plan notwendig ist.

c) **Als Plan für das Grundbuch**, welcher als Dienstbarkeitsplan akzeptiert werden kann, gelten:

- Ein vom zuständigen Nachführungsgeometer beglaubigter Plan
- Ein Ausdruck aus dem Grundstückinformationssystem des Kantons Luzern (GRAVIS)
- Ein Ausdruck aus dem Geoportal, Geoshop oder Raumdatenpool des Kantons Luzern

d) **Architektenpläne:**

Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 1. November 2012 entschieden, dass ein Architektenplan als Plan für das Grundbuch im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB nicht taugt, da es sowohl dem Grundbuchverwalter als auch dem verurkundenden Notar faktisch nicht zumutbar ist, die Übereinstimmung der im Architektenplan eingezeichneten Grenzverläufe auf ihre tatsächliche Übereinstimmung mit dem Vermessungswerk abzugleichen (BGE 5A_593/2012).

Praxis Kanton Luzern:

Die Architektenpläne werden dann als Dienstbarkeitspläne im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB akzeptiert, wenn sie vom zuständigen Nachführungsgeometer gestempelt bzw. anerkannt werden (vgl. Merkblatt der Nachführungsgeometer).

- e) Bei Dienstbarkeitsanlagen innerhalb von Gebäuden kann auf die Anerkennung des Planes durch den Nachführungsgeometers verzichtet werden, wenn das Gebäude eindeutig einem bestimmten Grundstück zugeordnet werden kann.
- f) Empfohlen wird in der Regel ein Massstab von maximal 1:2000 im Format A4 oder A3. Die Einzeichnungen der Dienstbarkeiten können die Parteien jedoch selber vornehmen.
- g) Gemäss § 22 der Verordnung über die öffentliche Beurkundung (Beurkundungsverordnung, BeurkV; SRL 256) ist der Plan von den Urkundsparteien zu unterzeichnen und vom Notar zu datieren und zu unterschreiben sowie mit seinem Siegel oder Stempel zu versehen.
- h) Im Stichwort wird auf den Plan hingewiesen (z.B. Fuss- und Fahrwegrecht **lt. Plan**). Das Antragsprinzip wird hier nicht angewandt. Das Stichwort wird mit "**lt. Plan**" ergänzt, auch wenn dies nicht ausdrücklich beantragt wird.

Der Stichwortzusatz "**lt. Plan**" wird immer in der Einzahl aufgeführt, auch wenn mehrere Pläne aufgelegt werden.

Ausnahme: Bei nachbarrechtlichen Werkleitungen aller Art sollen die Pläne nicht eingereicht werden.

1.13 Gegenseitige Rechte und Lasten bei Grunddienstbarkeiten

Der Begriff "gegenseitig" ist nicht ins Stichwort aufzunehmen. Die Gegenseitigkeit geht daraus hervor, dass die entsprechende Dienstbarkeit z.G. **und** z.L. der betroffenen Grundstücke eingetragen wird.

Gemäss Praxis der Grundbuchämter des Kantons Luzern werden die Dienstbarkeiten seit einigen Jahren aus bestimmten Gründen in der Regel **nicht gegenseitig (Recht und Last) eingetragen**. Die Eintragungen sollen vielmehr einzeln aus Sicht der Last beantragt werden.

1.14 Grundsätze im Bereich Leitungsrechte

Bei einem Leitungsrecht für eine oder zwei Leitungsarten sind die entsprechenden Leitungsarten anzugeben (z.B. Leitungsrecht für Elektrizität, Leitungsrecht für Gas und Wasser). Bei drei oder mehr Leitungsarten werden die Leitungsrechte zum Stichwort "Werkleitungsrechte" zusammengefasst.

2 Grunddienstbarkeiten

2.1	Zusatztexte im Stichwort	14
2.2	Baurechte	14
	Anbaurecht lt. Plan.....	14
	Baurecht lt. Plan	14
	Durchbruchrecht lt. Plan	15
	Grenzbaurecht lt. Plan	15
	Grenz- und Anbaurecht lt. Plan.....	16
	Grenz- weitere lt. Plan.....	16
	Grenzabstandserweiterung lt. Plan	16
	Grenzgestaltungsrecht lt. Plan.....	17
	Näherbaurecht lt. Plan.....	17
	Überbaurecht lt. Plan	18
	Umgebungsgestaltungsrecht.....	18
2.3	Wegrechte.....	19
	Durchgangsrecht lt. Plan.....	19
	Durchfahrtsrecht lt. Plan	19
	Durchgangs- und Durchfahrtsrecht lt. Plan.....	19
	Fahrrecht lt. Plan	20
	Fahrwegrecht lt. Plan.....	20
	Fusswegrecht lt. Plan.....	20
	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan.....	21
	Holztransportrecht lt. Plan	21
	Notwegrecht.....	22
	Radwegrecht lt. Plan.....	22
	Reitwegrecht lt. Plan.....	22
	Schleifrecht	23
	Überflugrecht.....	23
	Wenderecht lt. Plan.....	23
	Zufahrtsrecht lt. Plan	24
	Zugangsrecht lt. Plan	24
	Zugangs- und Zufahrtsrecht lt. Plan.....	24
2.4	Leitungsrechte	25
	Anschlussrecht lt. Plan	25
	Leitungsrecht lt. Plan.....	25
	Werkleitungsrechte.....	25
2.5	Wasserrechte	26
	Quellenrecht lt. Plan	26
	Wasserbezugsrecht.....	27
2.6	Nutzungsrechte	27
	Ablagerungsrecht lt. Plan	27
	Baderecht.....	27

Benützungsrecht lt. Plan	28
Benützungsrecht (übertragbar) lt. Plan	28
Bestandesrecht lt. Plan	29
Duldung von Immissionen	30
Grenzpfanzrecht lt. Plan	30
Holzlagerrecht lt. Plan	30
Näherpfanzrecht lt. Plan	31
Überschiessrecht lt. Plan	31
2.7 Nutzungsbeschränkungen	31
Baubeschränkung lt. Plan	31
Bau- und Pflanzungsbeschränkung lt. Plan	32
Immissionsbeschränkung	32
Nutzungsbeschränkung lt. Plan	32
Pflanzungsbeschränkung lt. Plan	33
Verbot der Erstellung einer eigenen Heizungsanlage	33
2.8 Ausbeutungsrechte	34
Ausbeutungsrecht lt. Plan	34
2.9 Pflanzenrechte	34
Pflanzenrecht lt. Plan	34

2.1 Zusatztexte im Stichwort

Inhalt:	Allgemeiner Teil - Ziffer:	Zusatztext im Stichwort:
Nebensächliche Verpflichtungen gemäss Art. 730 Abs. 2 ZGB	1.9	... mit Nebenverpflichtungen
Inhaltliche und/oder zeitliche Beschränkungen (als Klammervermerk)	1.11	... (beschränkt)...
Plangrundlagen	1.12	... lt. Plan

2.2 Baurechte

Anbaurecht lt. Plan	Code-Nr. 510
Recht, an eine bestehende Mauer eines an oder auf die Grenze gestellten Nachbargebäudes anzubauen.	
Beispiele für Stichwort: • Anbaurecht für Garage lt. Plan • Anbaurecht für Wohnhaus lt. Plan (Anwendung für Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus) • Anbaurecht für Einstellhalle lt. Plan	
Besonderes: • Wird die Baute eindeutig umschrieben, wird diese im Stichwort erwähnt. • Kombinationen mit Grenzbaurecht siehe unter Grenzbaurecht.	

Baurecht lt. Plan	Code-Nr. 350
Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Art. 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB; SR 210). Aufhebung des Bestandteils-Prinzips. Die Baute erhält einen separaten Eigentümer. Die Eigentümer des Bauwerkes und derjenige des Bodens fallen somit auseinander.	
Ist das Baurecht selbstständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden (Art. 779 Abs. 3 ZGB).	
Beispiele für Stichwort: • Baurecht für Garage lt. Plan • Baurecht für Wohnhaus lt. Plan (Anwendung für Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus) • Baurecht für Industriegebäude, Gewerbegebäude etc. lt. Plan • Baurecht für Transformatorenstation lt. Plan • Baurecht für Reservoir, Brunnstube lt. Plan • Baurecht für Fernmeldeleitung lt. Plan • Baurecht für Gasleitung lt. Plan	

- **Baurecht für Kanalisationsleitung lt. Plan**
- **Baurecht für Wasserleitung lt. Plan**
- **Baurecht für Fernwärmeleitung lt. Plan**

Durchbruchrecht lt. Plan	Code-Nr. 522
Recht auf Duldung eines Durchbruches einer sich im Eigentum des Belasteten befindenden Abschlusswand. In der Regel soll die Wand einer Einstellhalle durchbrochen werden, um so in eine hinter liegende Einstellhalle zu gelangen, die nicht anderweitig erschlossen werden kann. Der Durchbruch ist so zu konzipieren, dass die Statik der Einstellhalle keinerlei Beeinträchtigungen erleidet. Die Durchbruchstelle ist mittels Plan nachzuweisen.	
Beispiele für Stichwort: • Durchbruchrecht lt. Plan	
Besonderes: Ist der Durchbruch durch den Belasteten vorzunehmen, so kann kein Durchbruchrecht als Dienstbarkeit begründet werden, da es sich um ein Tun handelt. Es liegt vielmehr eine realobligatorische Nebenleistungspflicht im Sinne von Art. 730 Abs. 2 ZGB zum Anbau- oder zum Zufahrtsrecht bzw. Durchgangs- und Durchfahrtsrecht durch die Einstellhalle vor. Für das Zugangs- und Zufahrtsrecht bzw. Durchgangs- und Durchfahrtsrecht durch die vorderliegende Einstellhalle ist eine separate Dienstbarkeitsbegründung abzuschliessen.	

Grenzbaurecht lt. Plan	Code-Nr. 215
Recht, ein Bauwerk in Abänderung der gesetzlichen Eigentumsbeschränkung an die Grenze des Nachbargrundstückes auf eigenem Boden zu erstellen.	
Beispiele für Stichwort: • Grenzbaurecht lt. Plan (Allgemeinumschreibung, wenn die Baute nicht eindeutig umschrieben wird) • Grenzbaurecht für Einstellhalle lt. Plan • Grenzbaurecht für Garage lt. Plan • Grenzbaurecht für Wohnhaus lt. Plan (Anwendung für Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus) • Grenzbaurecht für Wohn- und Gewerbegebäude lt. Plan • Grenzbaurecht für Gewerbegebäude lt. Plan	
Besonderes: • Wird die Baute eindeutig umschrieben, wird diese im Stichwort erwähnt. • Die weiteren Angaben, wie z.B. oberirdisch, unterirdisch, Bauhöhe, eingeschossig, mehrgeschossig usw. sind nur in der inhaltlichen Umschreibung ersichtlich.	

<i>Grenz- und Anbaurecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 215
Recht, ein Bauwerk in Abänderung der gesetzlichen Eigentumsbeschränkung an die Grenze des Nachbargrundstücks auf eigenem Boden zu erstellen und zugleich das Recht, dieses Bauwerk an ein Bauwerk des Nachbargrundstückes anzubauen.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Grenz- und Anbaurecht lt. Plan</i> (Allgemeinumschreibung, wenn die Baute nicht eindeutig umschrieben wird) • <i>Grenz- und Anbaurecht für Einstellhalle lt. Plan</i> • <i>Grenz- und Anbaurecht für Garage lt. Plan</i> • <i>Grenz- und Anbaurecht für Wohnhaus lt. Plan</i> (Anwendung für Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus) • <i>Grenz- und Anbaurecht für Wohn- und Gewerbegebäude lt. Plan</i> • <i>Grenz- und Anbaurecht für Gewerbegebäude lt. Plan</i>	
Besonderes: • Wird die Baute eindeutig umschrieben, wird diese im Stichwort erwähnt. • Die weiteren Angaben, wie z.B. oberirdisch, unterirdisch, Bauhöhe, eingeschossig, mehrgeschossig usw. sind nur in der inhaltlichen Umschreibung ersichtlich.	

<i>Grenz- weitere lt. Plan</i>	Code-Nr. 215
Für alle weiteren Fälle, welche mit den vorstehend aufgeführten Stichworten nicht abgedeckt werden können. Bezüglich der einzelnen Beschreibungen verweisen wir auf die dortigen Ausführungen.	
Beispiele für Stichwort-Kombinationen: • <i>Grenz- und Überbaurecht für Wohnhaus lt. Plan</i> • <i>Grenz-, Anbau- und Überbaurecht für Wohnhaus lt. Plan</i> • <i>Grenz- und Näherbaurecht für ... lt. Plan</i> • <i>Grenz-, Näher- und Anbaurecht für ... lt. Plan</i>	
Besonderes: • Vgl. Ausführungen bei den Einzelbeschreibungen.	

<i>Grenzabstandserweiterung lt. Plan</i>	Code-Nr. 121
Einschränkung der Befugnis des Grundeigentümers, indem er für ein Bauwerk einen weiteren als den gesetzlich vorgeschriebenen Bauabstand vom Nachbargrundstück einzuhalten hat, bzw. Verpflichtung des Grundeigentümers, für ein Bauwerk einen grösseren als den gesetzlichen Bauabstand vom Nachbargrundstück einzuhalten.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Grenzabstandserweiterung lt. Plan</i>	

Besonderes:

- Die weiteren Angaben wie Bauhöhe, Abstandsmasse, eingeschossig, mehrgeschossig usw. sind nur in der inhaltlichen Umschreibung ersichtlich.

Grenzgestaltungsrecht lt. PlanCode-Nr. **225**

Vereinbarung über die bauliche und pflanzliche Gestaltung von benachbarten Grundstücken im Sinne eines Gestaltungskonzeptes, z.B. über die Art, Höhe und den Grenzabstand von Pflanzen, Bäumen, Kleinbauten, Einfriedungen usw.

Beispiele für Stichwort:

- **Grenzgestaltungsrecht lt. Plan**

Besonderes:

- Voraussetzung sind benachbarte Grundstücke bzw. eine gemeinsame Grenze der an der Dienstbarkeit beteiligten Grundstücke. Andernfalls wird auf die Möglichkeit des "Umgebungsgestaltungsrechts" verwiesen.
- Die dingliche Absicherung von öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplänen auf diesem Wege ist nicht zulässig.

Näherbaurecht lt. PlanCode-Nr. **426**

Recht, ein Bauwerk in Abänderung der gesetzlichen Eigentumsbeschränkung in einem geringeren als dem gesetzlichen Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes zu erstellen.

Beispiele für Stichwort:

- **Näherbaurecht lt. Plan** (Allgemeinumschreibung, wenn die Baute nicht eindeutig umschrieben wird)
- **Näherbaurecht für Einstellhalle lt. Plan**
- **Näherbaurecht für Garage lt. Plan**
- **Näherbaurecht für Wohnhaus lt. Plan** (Anwendung für Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus)
- **Näherbaurecht für Wohn- und Gewerbegebäude lt. Plan**
- **Näherbaurecht für Gewerbegebäude lt. Plan**

Besonderes:

- Wird die Baute eindeutig umschrieben, wird diese im Stichwort erwähnt.
- Die weiteren Angaben, wie z.B. Abstandsmasse, oberirdisch, unterirdisch, Bauhöhe, eingeschossig, mehrgeschossig usw. sind nur in der inhaltlichen Umschreibungen ersichtlich.

Überbaurecht lt. Plan	Code-Nr. 396
Recht auf den Bestand eines teilweise auf eigenem Boden stehenden, teilweise auf fremden Boden überragenden Bauwerkes (Dauerbaute) oder einzelner Bauteile von solchen auf, unter oder über dem Boden des Nachbargrundstückes. Art. 674 Abs. 1 und 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210): ¹Bauten und andere Vorrichtungen, die von einem Grundstück auf ein anderes überragen, verbleiben Bestandteil des Grundstückes, von dem sie ausgehen, wenn dessen Eigentümer auf ihren Bestand ein dingliches Recht hat. ²Das Recht auf den Überbau kann als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden.	
Beispiele für Stichwort: • Überbaurecht lt. Plan (Allgemeinumschreibung, wenn die Baute nicht eindeutig umschrieben wird) • Überbaurecht für Balkon lt. Plan • Überbaurecht für Dach lt. Plan • Überbaurecht für Einstellhalle lt. Plan • Überbaurecht für Mauer lt. Plan • Überbaurecht für Brücke lt. Plan • Überbaurecht für Wohnhaus lt. Plan (Anwendung für Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus) • Überbaurecht für Wohn- und Gewerbegebäude lt. Plan • Überbaurecht für Gewerbegebäude lt. Plan	
Besonderes: • Wird die Baute eindeutig umschrieben, wird diese im Stichwort erwähnt. • Überragen einzelner Räume wie z.B. Zimmer, Estrich usw. bei zusammengebauten Häusern. • Grundsatz: Überbaurechtsbaute muss Hauptzugang vom berechtigten Grundstück her besitzen.	

Umgebungsgestaltungsrecht	Code-Nr. 190
Vereinbarung über die bauliche und pflanzliche Gestaltung von Grundstücken im Sinne eines Gestaltungskonzeptes, z.B. über die Art, Höhe und den Grenzabstand von Pflanzen, Bäumen, Kleinbauten, Einfriedungen usw.	
Beispiele für Stichwort: • Umgebungsgestaltungsrecht	
Besonderes: • Vgl. Ausführungen zum Grenzgestaltungsrecht.	

2.3 Wegrechte

<i>Durchgangsrecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 167
Recht zum Durchschreiten eines Hausganges, des Innern eines Gebäudes oder eines Innenhofes.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Durchgangsrecht lt. Plan</i>	
Besonderes: • Für das Wegrecht im Freien ist das Fusswegrecht vorgesehen. • Sofern die Begründung im Zusammenhang mit einem Benützungsrecht steht, ist dieses Durchgangsrecht nicht separat zu begründen, sondern ist im Benützungsrecht inhaltlich zu integrieren. • Kombination mit Durchfahrtsrecht: Siehe Durchgangs- und Durchfahrtsrecht.	

<i>Durchfahrtsrecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 155
Recht zum Durchfahren innerhalb von baulichen Anlagen, z.B. in Einstellhalle usw. Es ist in der Regel keine Wegrechtsanlage vorhanden. Beispiel: Erschliessung einer hinterliegenden Einstellhalle durch die vorderliegende Einstellhalle.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Durchfahrtsrecht lt. Plan</i>	
Besonderes: • Für das Wegrecht im Freien ist das Fahrwegrecht vorgesehen. • Kombination mit Durchgangsrecht: Siehe Durchgangs- und Durchfahrtsrecht. • Sofern die Begründung im Zusammenhang mit einem Benützungsrecht steht, ist dieses Durchfahrtsrecht nicht separat zu begründen, sondern ist im Benützungsrecht inhaltlich zu integrieren.	

<i>Durchgangs- und Durchfahrtsrecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 181
Inhaltliche Kombination von Durchgangs- und Durchfahrtsrecht.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Durchgangs- und Durchfahrtsrecht lt. Plan</i>	
Besonderes: • Vgl. Beschreibungen zum Durchgangsrecht und Durchfahrtsrecht.	

<i>Fahrrecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 125
Recht, über ein Grundstück ohne Wegrechtsanlage zu fahren.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Fahrrecht lt. Plan</i>	
Besonderes: • Kombination mit Fusswegrecht: Siehe Fuss- und Fahrrecht. • Dürfte in erster Linie nur im Landwirtschaftsgebiet vorkommen.	

<i>Fahrwegrecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 219
Recht, über die Wegrechtsanlage eines Grundstückes zu fahren.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Fahrwegrecht lt. Plan</i>	
Mögliche inhaltliche Kombinationen: • <i>Fahr- und Schleifrecht lt. Plan</i> (siehe auch unter Schleifrecht) • <i>Fahrwegrecht mit Wenderecht lt. Plan</i> (Inhaltliche Kombination mit Wenderecht; vgl. auch separates Stichwort Wenderecht) • <i>Fahrwegrecht (beschränkt) lt. Plan</i> (Inhaltliche Beschränkungen, z.B. nur für Mofas, Nottransporte, Zügeln, nur bestimmte Zeiten etc.) • <i>Fahrwegrecht (beschränkt für land- und forstwirtschaftliche Zwecke) lt. Plan</i> (Inhaltliche Beschränkung auf Land- und Forstwirtschaft) • <i>Fahrwegrecht (beschränkt für landwirtschaftliche Zwecke) lt. Plan</i> (Inhaltliche Beschränkung auf Landwirtschaft)	
Besonderes: • Voraussetzung ist eine Wegrechtsanlage. • Ohne Wegrechtsanlage: Vgl. Durchfahrtsrecht oder Fahrrecht. • Kombination mit Fusswegrecht: Siehe separates Stichwort <i>Fuss- und Fahrwegrecht</i>. • Fahrwegrecht nur für Velos: Siehe separates Stichwort <i>Radwegrecht</i>.	

<i>Fusswegrecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 100
Recht, über ein Grundstück ausserhalb eines Gebäudes zu gehen.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Fusswegrecht lt. Plan</i>	
Mögliche inhaltliche Kombinationen: • <i>Fuss- und Radwegrecht lt. Plan</i> • <i>Fuss- und Reitwegrecht lt. Plan</i>	

- **Fuss- und Fahrrecht lt. Plan**

Besonderes:

- Für das Zugangsrecht in geschlossenen Räumlichkeiten und für das Durchgangsrecht innerhalb baulicher Anlagen sind separate Stichwörter vorgesehen.
- Vgl. auch Ausführungen zum Fahrwegrecht.

Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan	Code-Nr. 393
Recht, über die Wegrechtsanlage eines Grundstücks zu gehen und zu fahren.	
Beispiele für Stichwort: • Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan Mögliche inhaltliche Kombinationen: • Fuss- und Fahrwegrecht mit Wenderecht lt. Plan (Inhaltliche Kombination mit Wenderecht; vgl. auch separates Stichwort Wenderecht) • Fusswegrecht und Fahrwegrecht (beschränkt) lt. Plan (Nur Fahrwegrecht ist inhaltlich beschränkt) • Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt) lt. Plan (Das Fusswegrecht sowie das Fahrwegrecht sind inhaltlich beschränkt) • Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt für land- und forstwirtschaftliche Zwecke) lt. Plan (Inhaltliche Beschränkung auf Land- und Forstwirtschaft) • Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt für landwirtschaftliche Zwecke) lt. Plan (Inhaltliche Beschränkung auf Landwirtschaft)	
Besonderes: • Voraussetzung ist eine Wegrechtsanlage.	

Holztransportrecht lt. Plan	Code-Nr. 357
Recht, Holz über ein Grundstück zu transportieren oder abzuführen.	
Beispiele für Stichwort: • Holztransportrecht lt. Plan	
Besonderes: • Die inhaltliche Umschreibung sollte die genaue Art und Weise des Transportes enthalten, z.B. Transportmittel, Schleifen, Seilen, Seilbahn usw. • Für die Lagerung des Holzes muss eine separate Dienstbarkeit begründet werden (Holzlagerrecht). • Bei der inhaltlichen Ausgestaltung sollte auf die Problematik der Vegetationszeit geachtet werden.	

Notwegrecht	Code-Nr. 515
Recht, im Falle einer Wegnot ein fremdes Grundstück im Umfange der richterlichen Feststellung zu begehen und zu befahren.	
Beispiele für Stichwort: • Notwegrecht • Notwegrecht lt. Plan	
Besonderes: • Art. 694 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210). • Dieses Notwegrecht kann in der Regel nicht Gegenstand eines Dienstbarkeitsvertrages sein. Vielmehr ist als Rechtsgrundaussweis ein richterliches Urteil aufzulegen. Gemäss Art. 98 Abs. 2 lit. d Ziff. 1 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) hat das Stichwort zudem die Bezeichnung als gesetzliche Dienstbarkeit zu enthalten. Diese Vorgabe wird mit dem Stichwort "Notwegrecht" eingehalten. • Nicht unter dieses Stichwort fällt die Benützung der Fluchtröhre eines Zivilschutzraumes.	

Radwegrecht lt. Plan	Code-Nr. 1450
Recht, eine Weganlage (Strassen, Wege, Velowege, Radwege etc.) mit einem Zweirad zu befahren.	
Beispiele für Stichwort: • Radwegrecht lt. Plan	
Mögliche inhaltliche Kombination: • Fuss- und Radwegrecht lt. Plan (Erfassung mit Stichwort-Code <i>Fusswegrecht</i>)	
Besonderes: Die Zulässigkeit der Benützung richtet sich nach den Bestimmungen des öffentlichen Strassenverkehrsrechts.	

Reitwegrecht lt. Plan	Code-Nr. 134
Recht, mit einem Reittier über ein fremdes Grundstück zu reiten.	
Beispiele für Stichwort: • Reitwegrecht lt. Plan	
Besonderes: • Kombinationen mit Fusswegrecht, öffentlichem Fusswegrecht oder öffentlichem Fahrwegrecht. • Fuss- und Reitwegrecht: Vgl. Fusswegrecht mit Kombination. • In der Regel dürfte es sich vorwiegend um öffentliche Reitwegrechte handeln (siehe Personaldienstbarkeiten). • Vgl. auch § 10 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG; SRL 945) sowie § 5 der Kantonalen Waldverordnung (KWaV; SRL 946).	

<i>Schleifrecht</i>	Code-Nr. 406
Recht, Holz über ein Grundstück zu schleifen.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Schleifrecht</i>	
Besonderes: • Vgl. auch das allgemeine Holztransportrecht. • Eventuell ist das Zugmittel zu definieren (z.B. Traktor, Pferde usw.).	

<i>Überflugrecht</i>	Code-Nr. 214
Recht, mit einem Flugzeug, Hubschrauber, Ballon oder weiteren Fluggeräten über ein Grundstück zu fliegen, sofern die gesetzlich vorgeschriebene Minimalhöhe unterschritten werden muss.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Überflugrecht</i>	
Besonderes: • Dürfte nur im Bereich von Flugplätzen zur Anwendung kommen.	

<i>Wenderecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 369
Recht, ein Grundstück für das Wenden eines Fahrzeuges zu befahren.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Wenderecht lt. Plan</i>	
Kombinationen mit Wegrechten: • <i>Fahrwegrecht mit Wenderecht lt. Plan</i> (Erfassung mit Stichwort <i>Fahrwegrecht</i>) • <i>Fuss- und Fahrwegrecht mit Wenderecht lt. Plan</i> (Erfassung mit Stichwort <i>Fuss- und Fahrwegrecht</i>, Code-Nr. 393)	
Besonderes: • Nicht zu verwechseln mit einem durchgehenden Fahrwegrecht.	

Zufahrtsrecht lt. Plan	Code-Nr. 270
Recht zur Zufahrt zu einer bestimmten Örtlichkeit innerhalb von geschlossenen Räumlichkeiten (inkl. Wegfahrt).	
Beispiele für Stichwort: • Zufahrtsrecht zur Autoeinstellhalle lt. Plan • Zufahrtsrecht zum Autoeinstellplatz lt. Plan	
Besonderes: • Wenn das Ziel des Zufahrtsrechtes klar umschrieben ist, wird dieses Ziel im Stichwort erwähnt. • Sofern die Begründung im Zusammenhang mit einem Benützungsrecht steht, ist dieses Zufahrtsrecht ohne separate Begründung im Benützungsrecht zu integrieren. • In Kombination mit Zugangsrecht: <i>Zugangs- und Zufahrtsrecht</i>.	

Zugangsrecht lt. Plan	Code-Nr. 331
Recht, zum Zweck der Erreichung einer bestimmten Örtlichkeit innerhalb von geschlossenen Räumlichkeiten ein Grundstück zu betreten.	
Beispiele für Stichwort: • Zugangsrecht zum Schutzraum lt. Plan • Zugangsrecht zur Autoeinstellhalle lt. Plan	
Besonderes: • Wenn das Ziel des Zugangsrechts klar umschrieben ist, wird dieses Ziel im Stichwort erwähnt. • Sofern die Begründung im Zusammenhang mit einem Benützungsrecht steht, ist dieses Zugangsrecht ohne separates Stichwort im Benützungsrecht zu integrieren. • In Kombination mit Zufahrtsrecht: Separates Stichwort Zugangs- und Zufahrtsrecht. • Zutrittsrecht für Kontroll- und Reparaturarbeiten: Zugangsrecht (beschränkt). • Auch Anwendung für nachbarliches Zutrittsrecht für Unterhaltsarbeiten nach § 87 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB; SRL 200): Zugangsrecht (beschränkt). • Nicht zu verwechseln mit Zutrittsrecht nach Art. 699 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210, Betreten von Wald und Weide).	

Zugangs- und Zufahrtsrecht lt. Plan	Code-Nr. 488
Kombination des Zugangs- und Zufahrtsrechtes; vgl. einzelne Beschreibungen.	
Beispiele für Stichwort: • Zugangs- und Zufahrtsrecht lt. Plan	
Besonderes: • Wenn das Ziel des Zugangs- und Zufahrtsrechtes klar umschrieben ist, wird dieses Ziel im Stichwort erwähnt.	

2.4 Leitungsrechte

Anschlussrecht lt. Plan	Code-Nr. 511
Recht zum Anschluss an eine bestimmte Leitung.	
Beispiele für Stichwort: • Anschlussrecht für Kanalisation lt. Plan • Anschlussrecht für Werkleitungen lt. Plan	
Besonderes: • Ist nur für spezielle Situationen zu verwenden. In der Regel in einer Kombination mit Leitungsrecht. Siehe Leitungsrechte.	

Leitungsrecht lt. Plan	Code-Nr. 269
Recht zum Bau und Betrieb einer Leitung oder mehrerer Leitungen (allenfalls Sammelleitung).	
Beispiele für Stichwort: • Leitungsrecht für Abwasser lt. Plan (z.B. Fäkalwasser, Schmutzwasser) • Leitungsrecht für Elektrizität lt. Plan (z.B. Strom) • Leitungsrecht für Fernwärme, Gas, Kabel lt. Plan • Leitungsrecht für Kanalisation, Wasser, Meteorwasser lt. Plan • Leitungsrecht für Telefon, Television lt. Plan • Leitungsrecht für ... lt. Plan (Kombination bis max. zwei Leitungsarten) • Werkleitungsrechte lt. Plan (Erfassung mit dem separaten Stichwort Werkleitungsrechte) Kombination von mehr als zwei Leitungsarten, also ohne Angabe der Leitungsarten. Diese sind nur im Dienstbarkeitsinhalt ersichtlich.	
Besonderes: • Wird zusätzlich ein Schacht erstellt, ist das Stichwort entsprechend zu ergänzen. Beispiel: Leitungsrecht für Wasser mit Schacht. • Die Leitungsbaurechte werden mit dem obigen separaten Stichwort "Baurecht" aus Code 350 erfasst.	

Werkleitungsrechte	Code-Nr. 216
Recht zur Durchleitung von Werkleitungen aller Art.	
Beispiele für Stichwort: • Werkleitungsrechte	
Besonderes: • Werkleitungen aller Art: Sammelbegriff für alle Arten von Werkleitungen. • Hauptleitungen der öffentlichen Hand, wie z.B. Hauptkanalisationsstrang der Gemeinden, gehören zur Kategorie Leitungsbaurechte oder allenfalls Leitungsrechte. • Plangrundlagen empfehlen sich bei dieser Dienstbarkeit nur in den Fällen, wo die Leitungsführung ab-	

schliessend mit einem Plan definiert ist. Bei blossen Projektierungsplänen wird von der Plangrundlage für die Dienstbarkeitsbegründung abgeraten.

2.5 Wasserrechte

Quellenrecht lt. Plan	Code-Nr. 168
Recht an einer Quelle auf fremdem Grundstück mit dem Recht auf Aneignung und Ableitung des Quellwassers. Das Recht der Aneignung schliesst die Befugnis in sich, nach Wasser zu graben, das aus dem Boden entspringende Wasser zu fassen und die hierzu erforderlichen Vorrichtungen (Brunnstube, Reservoir, Dole usw.) auf dem belasteten Grundstück anzubringen. Das Recht der Ableitung schliesst die Befugnis in sich, die hierzu nötigen baulichen Anlagen zu erstellen und das Wasser in Röhren o.ä. fortzuleiten. Sofern sich das Reservoir auf einem anderen Grundstück befindet, ist für dieses eine separate Dienstbarkeit zu begründen. Die zur Fassung und Ableitung des Wassers auf dem belasteten Quellengrundstück erstellten Vorrichtungen sind Eigentum des Quellenberechtigten. Ihr Bestand gehört zum gesetzlichen Inhalt des Quellenrechtes und bedarf daher keiner Errichtung einer besonderen Baurechtsdienstbarkeit neben dem Quellenrecht. Im Quellenrecht inbegriffen ist ebenfalls das Recht zum Betreten des belasteten Grundstückes zur Vornahme von Reparaturen und für die Reinigung der Anlage usw. Auch hierfür bedarf es keiner Begründung einer besonderen Dienstbarkeit neben dem Quellenrecht. Wo die Vorrichtungen zur Sammlung oder Ableitung des Quellwassers auf einem dritten Grundstück bestehen, ist hierfür ein Baurecht zu begründen (z.B. Baurecht für Brunnstube oder Baurecht für Reservoir, samt integriertem Leitungsrecht für das Quellwasser). In Durchbrechung des Akzessionsprinzips ist der Inhaber eines Quellenrechtes somit Eigentümer der für die Ausübung der Servitut erforderlichen baulichen Anlagen und Vorrichtungen (z.B. Fassungsanlage, Brunnstube, Leitungen), soweit sich diese auf dem belasteten Grundstück befinden. Weil die Aneignung und Fortleitung des Quellwassers derartige bautechnische Vorkehren i.d.R. voraussetzt, ergibt sich die eigentums-mässige Zuständigkeit des Berechtigten an derartigen Objekten direkt aus dem gesetzlich festgelegten Inhalt der Quellendienstbarkeit, so dass die Begründung einer zusätzlichen Baurechtsdienstbarkeit nicht erforderlich ist. Ist das Quellenrecht selbstständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden (Art. 780 Abs. 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB; SR 210).	
Beispiele für Stichwort: • Quellenrecht lt. Plan • Quellenrecht (gemeinsam) lt. Plan - im Falle von mehreren berechtigten Grundstücken • Quellenrecht mit Nachgrabungsrecht lt. Plan	
Besonderes: • Es empfiehlt sich, den genauen Umfang des Quellenrechtes (trotz obiger Umschreibung) im Begründungsvertrag zu umschreiben.	

Wasserbezugsrecht	Code-Nr. 251
Recht, an einer im Privateigentum stehenden Wasservorrichtung Wasser zu beziehen.	
Beispiele für Stichwort: • Wasserbezugsrecht • Wasserbezugsrecht für Überlauf (Beschränkung des Wasserbezuges auf den Überlauf)	
Besonderes: • Das Wasserbezugsrecht darf keine Verpflichtung zur Lieferung von Wasser darstellen, da in diesem Falle die Begründung einer Grundlast erforderlich wäre (Art. 782 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB; SR 210). • Voraussetzung ist, dass das Wasser vom dienstbarkeitsbelasteten Grundstück stammt und nicht von einem Dritt-Grundstück. Das Wasserbezugsrecht ist somit nicht zulässig, falls dieses Recht sich auf eine weitere Dienstbarkeit oder auf eine Konzession stützt.	

2.6 Nutzungsrechte

Ablagerungsrecht lt. Plan	Code-Nr. 128
Recht zur Ablagerung irgendwelcher Materialien.	
Beispiele für Stichwort: • Ablagerungsrecht für ... (Deponierecht) lt. Plan	
Besonderes: • Die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung sind zu beachten. • Holzlagerrecht separat. • Zustimmung des lawa notwendig.	

Baderecht	Code-Nr. 435
Recht auf die Benützung eines Seeufers oder Flussufers als Badeplatz.	
Beispiele für Stichwort: • Baderecht	
Besonderes: • Den Immissionen aus dem Badebetrieb ist besondere Beachtung zu schenken.	

Benützungsrecht lt. Plan	Code-Nr. 266
Benützungsrecht (übertragbar) lt. Plan	Code-Nr. 1500
Recht zur alleinigen oder gemeinsamen Benützung einer Anlage oder dergleichen. Dieses Recht beinhaltet auch das Recht auf den Bestand der Dienstbarkeitsanlage.	
Beispiele für Stichwort: • Benützungsrecht an Abstellplatz lt. Plan • Benützungsrecht an Autoabstellplatz Nr. ... lt. Plan • Benützungsrecht an Autoeinstellplatz Nr. ... lt. Plan • Benützungsrecht an Autounterstandplatz lt. Plan • Benützungsrecht an Besucherparkplatz oder -plätzen Nr. ... lt. Plan • Benützungsrecht an Parkplatz lt. Plan • Weitere Beispiele: Benützungsrecht an Autowaschplatz, Bastelraum, Bootsplatz, Briefkastenanlage, Containeranlage, Unterflur-Containeranlage, Garage, Gemeinschaftsanlage, Heizungsanlage (vgl. nachstehende Ausführungen), Keller, Kinderspielplatz, Kompostieranlage, Stromverteilkasten, Veloabstellplatz, Veloeinstellraum, Töffabstellplatz, Abstellplatz für Wohnwagen, Abstellplatz für Kinderwagen.	
Besonderes zum Wortgebrauch: • Abstellplatz: Allgemeinumschreibung eines Platzes, ohne Angabe eines Zweckes (Auto, Wohnwagen, Velo, Mofas, Materialien usw.). • Autoabstellplatz: Offener Parkplatz ausserhalb einer Einstellhalle. • Autoeinstellplatz: Parkplatz innerhalb einer Autoeinstellhalle. • Autounterstandplatz: Parkplatz in offenem, aber gedecktem Autounterstand.	
Weiteres: • Im Begründungsvertrag ist die Bauart bzw. die Zweckbestimmung des Parkplatzes anzugeben. • Auf einem Plan ist die betreffende Platznummer anzugeben. • Das Zugangs- oder Zufahrtsrecht zur Erreichung der Dienstbarkeitsanlage ist als Bestandteil des <i>Benützungsrechtes</i> inhaltlich zu integrieren und somit nicht als eigenes Stichwort zu begründen.	
Hinweise auf die inhaltliche Ausgestaltung: Es wird dringend empfohlen, in der inhaltlichen Ausgestaltung klar zu formulieren, ob es sich um ein ausschliessliches Benützungsrecht oder um ein Mitbenützungsrecht handelt. Im Stichworttext wird auf diese Unterscheidung verzichtet. Vgl. auch ZBGR 78 S. 330 ff. Die Dauerlösung als Personaldienstbarkeit hat den Nachteil, dass diese bei der Übertragung der Hauptgrundstücke häufig vergessen gehen und zudem als Haftungsobjekt für Grundpfandrechte nicht zur Verfügung stehen. Im Begründungsvertrag sollte deshalb mit Vorteil die spätere Übertragung und Umwandlung vorgesehen bzw. ermöglicht werden.	
Hinweis auf <u>Personaldienstbarkeiten</u>: Übertragbare Benützungsrechte: Sofern das Benützungsrecht übertragbar ausgestaltet ist, wird das Stichwort mit dem Klammervermerk ...(übertragbar)... ergänzt. Mögliche Stichworttexte: Benützungsrecht (übertragbar) an ... lt. Plan	

Benützungsrecht (beschränkt übertragbar) an ... lt. Plan**Benützungsrecht (ausschliesslich; übertragbar) an ... lt. Plan****Benützungsrecht (ausschliesslich; beschränkt übertragbar) an ... lt. Plan****Benützungsrecht an gemeinschaftlichen Anlagen:**

- Es wird auf die Problematik des einseitigen Ausstieges einzelner Berechtigter aus der gemeinschaftlichen Anlage hingewiesen.
Es besteht unter den Nutzungsbeschränkungen die Möglichkeit der Begründung der separaten Dienstbarkeit "Verbot der Erstellung einer eigenen Heizungsanlage".

- Zudem sind seit dem 01. Januar 2012 folgende Einträge im Sinne von Art. 740a des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) möglich:

Vormerkung: Ausschluss des Dienstbarkeitsverzichts.

Anmerkung: Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Dienstbarkeitsberechtigten mit Erfassung von entsprechenden **Registerbeziehungen**.

Bestandesrecht lt. PlanCode-Nr. **295**

Recht auf den Bestand einer Anlage (Baute oder Grünanlage). Im Gegensatz zum Baurecht ist die Anlage nicht baurechtsfähig oder es wird keine Aussage über das Eigentum gemacht.

Im Gegensatz dazu ist beim Baurecht nach Art. 675 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) das Eigentum beim Bauwerk zwingend beim Berechtigten (unter Ausschluss des Belasteten).

Beispiele für Stichwort:

- **Bestandesrecht für Kunstobjekt lt. Plan**
- **Bestandesrecht für Brunnen lt. Plan**
- **Bestandesrecht für Biotop lt. Plan**
- **Bestandesrecht für Hydrant lt. Plan**
- **Bestandesrecht für Zivilschutzsirene lt. Plan**
- **Bestandesrecht für Primäranlage lt. Plan**
- **Bestandesrecht für Solaranlage lt. Plan**
- **Bestandesrecht für Erdanker lt. Plan**
- **Bestandesrecht für Sichtschutzhecke lt. Plan**
- **Bestandesrecht für Baumbepflanzung lt. Plan**
- **Bestandesrecht für Photovoltaikanlage lt. Plan**

Besonderes:

- Ist das Objekt fest mit Grund und Boden verbunden, ist die Begründung eines Baurechtes möglich.
- Sofern das Bestandesrecht übertragbar ausgestaltet worden ist, wird das Stichwort mit folgendem ergänzt: **(übertragbar) ...**

<i>Duldung von Immissionen</i>	Code-Nr. 459
Duldung der übermässigen Immissionen eines anderen Grundstückes, z.B. aus dem Betrieb einer Schweinemästerei, eines Landwirtschaftsbetriebes, eines Unterhaltungsbetriebes usw. Vgl. auch Art. 684 (Nachbarrecht) des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210).	
Beispiele für Stichwort: • <i>Duldung von Immissionen</i> • <i>Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen</i> • <i>Duldung von Immissionen aus Tierhaltung</i>	
Besonderes: • Inhaltliche Angabe der Immission. • Die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung sind zu beachten. Die Begründung dieser Dienstbarkeit ist nur möglich, wenn keine zwingenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. • Gegenteil von "<i>Immissionsbeschränkung</i>": Siehe unter Nutzungsbeschränkungen.	

<i>Grenzpflanzrecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 223
Recht, eine Bepflanzung an die Grenze des Nachbargrundstückes auf eigenem Boden zu setzen.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Grenzpflanzrecht lt. Plan</i> (Allgemeinumschreibung, wenn keine Angabe der Pflanzung) • <i>Grenzpflanzrecht für Grünhecke lt. Plan</i> • <i>Grenzpflanzrecht für hochstämmige Bäume lt. Plan</i> • <i>Grenzpflanzrecht für Grünhecke (beschränkt) lt. Plan</i> • <i>Grenzpflanz- und Einfriedungsrecht lt. Plan</i>	
Besonderes: • Bei Vereinbarung über die erlaubte Höhe der Bepflanzung: Ergänzung mit folgendem Klammervermerk: <i>(beschränkt)</i> ...	

<i>Holzlagerrecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 209
Recht zum Lagern von Holz.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Holzlagerrecht lt. Plan</i>	
Besonderes: • Für den Abtransport des Holzes ist das Stichwort "<i>Holztransportrecht</i>" vorgesehen.	

Näherpflanzrecht lt. Plan	Code-Nr. 508
Recht, eine Bepflanzung in einem geringeren als dem gesetzlichen Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes zu setzen.	
Beispiele für Stichwort: • Näherpflanzrecht lt. Plan (Allgemeinumschreibung, wenn keine Angabe der Pflanzung) • Näherpflanzrecht für Grünhecke lt. Plan • Näherpflanzrecht für hochstämmige Bäume lt. Plan • Näherpflanzrecht für Grünhecke (beschränkt) lt. Plan	
Besonderes: • Die weiteren Angaben, wie z.B. Abstandsmasse, Höhe, etc. sind nur in den inhaltlichen Umschreibungen ersichtlich. • Bei Vereinbarung über die erlaubte Höhe der Bepflanzung: Ergänzung mit folgendem Klammervermerk: ... (beschränkt) ...	

Überschiessrecht lt. Plan	Code-Nr. 470
Recht, ein Grundstück für die Vornahme von Schiessübungen zu überschossen.	
Beispiele für Stichwort: • Überschiessrecht lt. Plan	
Besonderes: • Der zeitlichen Begrenzung ist besondere Beachtung zu schenken. • Der Problematik des öffentlichen Rechtes sollte Rechnung getragen werden. • Für das Schützenhaus sowie für den Scheibenstand sind separate Dienstbarkeiten zu begründen. (Vgl. ZBGR 84 S. 37 ff.)	

2.7 Nutzungsbeschränkungen

Baubeschränkung lt. Plan	Code-Nr. 300
Vertragliche Einschränkung der Baufreiheit, unabhängig von öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Einschränkungen bezüglich Art, Lage, Länge, Höhe, Stil, Farbe, Dachform usw.	
Beispiele für Stichwort: • Baubeschränkung lt. Plan (Neutrales Stichwort, wenn keine inhaltliche Aussage möglich ist) • Baubeschränkung betreffend Aussenantennen, Funkantennen lt. Plan • Baubeschränkung betreffend Aussicht lt. Plan • Baubeschränkung betreffend Fassadengestaltung lt. Plan (Veränderungsverbot wegen einheitlicher Fassade) • Baubeschränkung betreffend Firsthöhe, Bauhöhe lt. Plan • Baubeschränkung betreffend Sichtwinkel lt. Plan • Baubeschränkung betreffend Dachgestaltung lt. Plan	

Mögliche inhaltliche Kombination:

- **Bau- und Nutzungsbeschränkung lt. Plan**

Besonderes:

- Die Angabe von Massen ist nur in der inhaltlichen Ausgestaltung ersichtlich.
- Kombination Bau- und Pflanzungsbeschränkung: Separates Stichwort.

Bau- und Pflanzungsbeschränkung lt. PlanCode-Nr. **464**

Vertragliche Einschränkung der Möglichkeiten bezüglich Bau- und Bepflanzungsfreiheit, unabhängig von öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Einschränkungen bezüglich Art, Lage, Länge, Höhe, Stil, Farbe, Dachform, Pflanzenarten, Pflanzenhöhe usw.

Beispiele für Stichwort:

- **Bau- und Pflanzungsbeschränkung lt. Plan**

Besonderes:

- Anwendung vor allem bei nachbarschaftlichen Gestaltungsregelungen.
- Möglicher Anwendungsfall: Sicherstellung einer Sichtzone.

ImmissionsbeschränkungCode-Nr. **176**

Vereinbarung betreffend Unterlassung des Entstehens gewisser Immissionen, z.B. durch den Betrieb von gewissen Gewerben, Industrien, Unterhaltungsbetrieben usw.

Beispiele für Stichwort:

- **Immissionsbeschränkung**

Besonderes:

- Die Eintragung von Konkurrenzverboten ist nicht möglich.
- Gegenteil von "*Duldung von Immissionen*": Siehe unter Nutzungsrechte.

Nutzungsbeschränkung lt. PlanCode-Nr. **410**

Der Eigentümer unterlässt in bestimmter Weise die Ausübung seiner von Gesetzes wegen ansonsten zulässigen Eigentumsausübung bzw. Nutzung.

Beispiele für Stichwort:

- **Nutzungsbeschränkung lt. Plan** (Neutrales Stichwort, wenn keine inhaltliche Aussage möglich ist)
- **Nutzungsbeschränkung betreffend Bewirtschaftung lt. Plan**
- **Nutzungsbeschränkung betreffend Badeplatz lt. Plan**
- **Nutzungsbeschränkung betreffend Parkierung, Sichtwinkel lt. Plan**

- ***Nutzungsbeschränkung betreffend Düngung lt. Plan***
- ***Nutzungsbeschränkung betreffend Erotikgewerbe lt. Plan***

Besonderes zu Gewerbebeschränkungen:

Auf dem belasteten Grundstück darf zu Gunsten eines anderen Grundstückes oder einer bestimmten Person ein bestimmtes oder mehrere ausdrücklich umschriebene Gewerbe, deren Betrieb mit übermässigen Immissionen verbunden ist (z.B. Wirtschaft, Metzgerei, Bäckerei, Autogarage, Werkstätte usw.) nicht betrieben werden.

Nicht möglich wäre aber die Einschränkung in dem Sinne, dass in einer Wirtschaft nur bestimmte Markenweine bzw. Biermarken oder in einem Lebensmittelgeschäft nur Artikel bestimmter Gattungen oder an einer Tankstelle nur Benzin bestimmter Lieferanten geführt werden dürfen.

Gewerbebeschränkungen im Dunstkreis von Konkurrenzverboten werden nicht eingetragen.

Pflanzungsbeschränkung lt. Plan

Code-Nr. **332**

Vertragliche Einschränkung der Bepflanzungsfreiheit, unabhängig von öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Es sind auch nachbarschaftliche Pflanzgestaltungs-Regelungen bei Gesamtüberbauungen möglich. Einschränkungen bezüglich Art, Lage, Länge, Höhe usw.

Beispiele für Stichwort:

- ***Pflanzungsbeschränkung lt. Plan***
- ***Pflanzungsbeschränkung betreffend Höhe von Bäumen und Sträuchern lt. Plan***

Besonderes:

- Einschränkungen auf die Höhe der Pflanzen und dergleichen sind nur in der inhaltlichen Ausgestaltung ersichtlich.

Verbot der Erstellung einer eigenen Heizungsanlage

Code-Nr. **281**

Unterlassung der Erstellung einer eigenen Heizungsanlage.

Möglich bei der Begründung von Benützungsrechten an gemeinschaftlichen Heizungsanlagen, um den einseitigen Ausstieg einzelner Heizungsberechtigter zu verhindern.

Beispiele für Stichwort:

- ***Verbot der Erstellung einer eigenen Heizungsanlage***

Besonderes:

- Berechtigt wird das Standortgrundstück der Heizungsanlage, belastet werden die benützungsberechtigten Grundstücke an der Anlage.
- Neue Möglichkeit der Vormerkung nach Art. 740a Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) "*Ausschluss des Dienstbarkeitsverzichts*".
- Kann nicht als Nebenverpflichtung nach Art. 730 Abs. 2 ZGB zur Dienstbarkeit "*Benützungsrecht an Heizungsanlage*" erfasst werden.

2.8 Ausbeutungsrechte

<i>Ausbeutungsrecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 354
Recht zur Ausbeutung eines Rohstoffes.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Ausbeutungsrecht für Kies lt. Plan</i> • <i>Ausbeutungsrecht für Lehm lt. Plan</i> • <i>Ausbeutungsrecht für Torf lt. Plan</i>	
Besonderes: • Die Bestimmungen des öffentlichen Rechtes sind zu beachten. • Zustimmung des lawa notwendig.	

2.9 Pflanzenrechte

<i>Pflanzenrecht lt. Plan</i>	Code-Nr. 469
Pflanzensuperficies nach Art. 678 Abs. 2 und 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210). Es handelt sich um eine dem Baurecht entsprechende Dienstbarkeit für einzelne Pflanzen und Anlagen von Pflanzen, welche auf mindestens 10 und auf höchstens 100 Jahre errichtet werden können. Mit der Eintragung der Pflanzensuperficies im Grundbuch kommt dem Dienstbarkeitsberechtigten, wie beim Baurecht, das Eigentum an den Pflanzen und Pflanzanlagen zu. Eine grundpfandrechtliche Verpfändung setzt jedoch die Ausgestaltung als selbstständiges und dauerndes Recht und dessen Aufnahme als Grundstück im Grundbuch voraus. Dabei ist die in Art. 655 Abs. 3 ZGB verlangte Minstdauer von dreissig Jahren einzuhalten.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Pflanzenrecht lt. Plan</i>	
Besonderes: • Diese Dienstbarkeit wird vor allem für Anlagen für Reben und Bäume zur Anwendung gelangen.	

3 Personaldienstbarkeiten

3.1 Grundsätzliches	36
3.2 Erfassung der berechtigten Personen	36
3.3 Zusatztexte im Stichwort	36
3.4 Rechte.....	37
Wohnrecht.....	37
Nutzniessungsrecht	37
Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht.....	37
Unterbaurecht als selbstständiges und dauerndes Recht.....	38
Bereich öffentliche Wegrechte lt. Plan	38
Bereich Leitungsrechte lt. Plan	39
Bereich Leitungsbaurechte lt. Plan.....	39
Schutzzone lt. Plan	40

3.1 Grundsätzliches

Nachfolgend sind nur die häufigsten Personaldienstbarkeiten aufgeführt. Für alle weiteren Personaldienstbarkeiten wird auf die Ausführungen bei den Grunddienstbarkeiten (Abschnitt 2) verwiesen.

Insbesondere gilt dies bei den nachfolgenden Stichwortbereichen:

- Baurechte
- Wasserechte
- Benützungsrechte
- Bestandesrechte
- Weitere Nutzungsrechte
- Nutzungsbeschränkungen
- Ausbeutungsrechte
- Pflanzenrechte

3.2 Erfassung der berechtigten Personen

Bei der begünstigten Person müssen gemäss Art. 51 Abs. 1 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) zwingend angegeben werden:

- **Bei natürlichen Personen:**
Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Geschlecht, Wohnort, Heimatort oder Staatsangehörigkeit.
- **Bei juristischen Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaften:**
Firma oder Namen, Sitz, Rechtsform, UID-Nummer.
- **Bei anderen Gesellschaften und Gemeinschaften, in denen die beteiligten Personen durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag verbunden und Gesamteigentümer sind (z.B. Einfache Gesellschaften, Erbengemeinschaften usw.):**
Die beteiligten Personen müssen gemäss obgenannten Grundsätzen angegeben werden.

3.3 Zusatztexte im Stichwort

Inhalt:	Allgemeiner Teil - Ziffer:	Zusatztext im Stichwort:
Nebensächliche Verpflichtungen gemäss Art. 730 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210)	1.9	... mit Nebenverpflichtungen
Inhaltliche und/oder zeitliche Beschränkungen (als Klammervermerk)	1.11	... (beschränkt)...
Plangrundlagen	1.12	... lt. Plan

3.4 Rechte

Wohnrecht	Code-Nr. 324
Unübertragbares und unvererbliches Recht, ein Gebäude oder einen Gebäudeteil mit oder ohne Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen (Art. 776 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB; SR 210).	
Besonderes: • Bei der Umschreibung der Dienstbarkeit sind die Wohnräumlichkeiten möglichst genau anzugeben (z.B. Wohnrecht an der 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss). • Die Eintragung auf einem Miteigentums-Grundstück ist nicht zulässig. Vgl. auch Ausführungen in Ziffer 1.4 g) im allgemeinen Teil.	

Nutzniessungsrecht	Code-Nr. 218
Unübertragbares und unvererbliches Recht auf den vollen Genuss (Besitz, Gebrauch und Nutzung) des Grundstückes.	
Sie verleiht dem Berechtigten, wo es nicht anders bestimmt ist, den vollen Genuss des Gegenstandes.	
Die Ausübung der Nutzniessung an einem Grundstück kann auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes oder auf einen bestimmten Teil des Grundstückes beschränkt werden (Art. 745 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB; SR 210).	
Besonderes: • Die Eintragung auf einem Miteigentums-Grundstück ist zulässig. Vgl. auch Ausführungen in Ziffer 1.4 g) im allgemeinen Teil.	

Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Baurechtsnummer) auf einer Grundfläche von ... m2 laut Mutation Nr. ... für ... -bauten, bis...	Code-Nr. 1298
Beispiel für Stichwort: • <i>Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Nr. 500) auf einer Grundfläche von 3'000 m2 laut Mutation Nr. 100 für Wohnbauten, bis 31.12.2089</i>	
Besonderes: • Die Grundfläche des selbstständigen und dauernden Rechtes ist gemäss den Angaben des Mutationsplans zwingend zu erfassen. • Vgl. Art. 6 Abs. 3 der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV; SR 211.432.2).	

<i>Unterbaurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Baurechtsnummer) auf einer Grundfläche von ... m2 laut Mutation Nr. ... für ... -bauten, bis...</i>	Code-Nr. 1230
Belastung eines selbstständigen und dauernden Baurechts mit Unterbaurechten (Baurecht 2. Grades). Ist das Unterbaurecht selbstständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden. Die Schranken des Unterbaurechts in zeitlicher, räumlicher und dinglicher Hinsicht werden durch das dem Unterbaurechtsgeber eingeräumte Baurecht bestimmt. Er kann nicht mehr an Befugnis abgeben, als ihm selbst zugestanden wurde.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Unterbaurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Nr. 1010) auf einer Grundfläche von 500 m2 laut Mutation Nr. 55 für Wohnbauten, bis 31.12.2089</i>	
Besonderes: • Die Grundfläche des selbstständigen und dauernden Unterbaurechtes ist gemäss den Angaben des Mutationsplans zwingend zu erfassen. • Vgl. Art. 6 Abs. 3 der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV; SR 211.432.2).	

<i>Bereich öffentliche Wegrechte lt. Plan</i>	Code-Nr. 421
Es handelt sich um Wege oder Strassen (auf einem belasteten Grundstück), die von jedermann benützt werden dürfen (Popularservitut, Gemeindedienstbarkeit im Sinne von Art. 781 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB; SR 210). Das Publikum oder die Öffentlichkeit bzw. die Allgemeinheit ist wegberechtigt.	
Beispiele für Stichworte sowie der häufigsten Kombinationen: • <i>Öffentliches Fahrwegrecht lt. Plan</i> • <i>Öffentliches Fusswegrecht lt. Plan</i> • <i>Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan</i> • <i>Öffentliches Fuss- und Radwegrecht lt. Plan</i> • <i>Öffentliches Fuss- und Reitwegrecht lt. Plan</i> • <i>Öffentliches Radwegrecht lt. Plan</i> • <i>Öffentliches Reitwegrecht lt. Plan</i> • <i>Öffentliches Schlittelrecht lt. Plan</i> • <i>Öffentliches Viehtreibrecht lt. Plan</i>	
Besonderes: • Als Berechtigte wird die Pseudoperson "Allgemeinheit" erfasst. • Vgl. auch Ausführungen bei den Grunddienstbarkeiten.	

Bereich Leitungsrechte lt. Plan	Code-Nr. 269
Bereich Leitungsbaurechte lt. Plan	Code-Nr. 350
Recht zum Bau und Betrieb von Leitungen, allenfalls mit Begründung einer Pflanzungsbeschränkung. Diverse Leitungsbaurechte.	
Beispiele für Leitungs-Dienstbarkeiten zu Gunsten von Gemeinden, Versorgungswerken (CKW, ewl, etc.) sowie weiteren Berechtigten: • Leitungsrecht für Kabel lt. Plan • Leitungsrecht für Freileitung lt. Plan • Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan • Leitungsrecht für Starkstromleitung lt. Plan • Baurecht für Kanalisationsleitung lt. Plan • Baurecht für Gasleitung lt. Plan • Baurecht für Kabelverteilkabine lt. Plan • Baurecht für Kabel-Leitungsanlage lt. Plan • Baurecht für Transformatorenstation lt. Plan • Baurecht für Mast-Transformatorenstation lt. Plan • Baurecht für Fernmeldeanlage lt. Plan • Baurecht für Freileitungsanlage lt. Plan Mögliche Kombinationen als Ergänzung zum Stichwort, wenn dies beantragt wird: mit Pflanzungsbeschränkung lt. Plan mit Schutzzone lt. Plan mit Bau- und Pflanzungsbeschränkung lt. Plan Weitere Kombination bei Orten mit empfindlicher Nutzung (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, NISV; SR 814.710): • Leitungsrecht für Kabel mit Bau- und Nutzungsbeschränkung lt. Plan	
Besonderes: Bezüglich der weiteren Ausführungen wird auf die Stichworte unter den Grunddienstbarkeiten sowie im allgemeinen Teil verwiesen. Zum Leitungsbaurecht, BN 2012 S. 309: Gemäss Lehre und Rechtsprechung ist die Durchleitungs-Baurechtsdienstbarkeit eine spezielle Form des Baurechts. Die Durchleitungs-Baurechtsdienstbarkeit, mit welcher jedes Grundstück, über das die Leitung führt, zu belasten ist, hat zur Folge, dass der jeweilige Grundeigentümer die Leitung dulden muss und dass (Sonder-) Eigentum des Durchleitungsberechtigten an der Leitung entsteht.	

Schutzzone lt. Plan	Code-Nr. 377
Einräumung einer Schutzzone zum Beispiel für elektrische Freileitung im Waldgebiet.	
Beispiele für Stichwort: • <i>Schutzzone lt. Plan z.G. CKW Luzern</i>	
Besonderes: • Kombinationen siehe unter Leitungsrechte oder Leitungsbaurechte.	

4 Grundlasten

Gemäss Art. 782 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) wird der jeweilige Eigentümer einer Grundlast zu einer Leistung an den Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit seinem Grundstück haftet. Es besteht also eine Verpflichtung zu einer Leistung (die sich aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstückes ergibt) sowie eine Sachhaftung des Grundstückes, falls der Schuldner, also der Eigentümer, seiner Leistungspflicht nicht nachkommt. Der Umfang der Haftung ist in einem bestimmten Wert festzulegen.

Die Errichtung von Grundlasten hat in den letzten Jahrzehnten immer mehr abgenommen. Es wird demnach vorliegend davon abgesehen, die Grundlasten im Stichwortverzeichnis aufzuführen.

Bei der Neubegründung einer Grundlast sollte mit dem zuständigen Grundbuchverwalter Rücksprache genommen werden.

5 Vormerkungen

5.1 Grundsätzliches zu Vormerkungen	43
5.2 Neutrale Vormerkungen.....	43
Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes.....	43
Abänderung des Zuweisungsanspruches und Anrechnungswertes gemäss Art. 36 und 37 BGG	44
Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes	44
Aufhebung des Teilungsanspruches der Miteigentümer	44
Ausschluss des Dienstbarkeitsverzichts	45
Bauhandwerkerpfandrecht im Betrage von.....	45
Einspracherecht der Stockwerkeigentümer.....	46
Mitglied der Genossenschaft (.....)	46
Nachrückungsrecht.....	46
Pfandverschreibung für Bauhandwerkerpfandrecht im Sinne von Art. 839 Abs. 5 ZGB.....	46
Pfandverschreibung für Baurechtszins	47
Pfandverschreibung für Beiträge der Stockwerkeigentümer.....	47
Vereinbarung betreffend Baurecht.....	48
Verfügungsbeschränkung des Betreibungsamtes.....	48
Verfügungsbeschränkung des Gerichts im Sinne von Art. 960 ZGB	49
Verfügungsbeschränkung nach § 33 kant. Enteignungsgesetz	49
Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer.....	49
Vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB.....	49
5.3 Vormerkungen als Personalrechte	50
Auslieferungspflicht.....	50
Kaufsrecht.....	50
Kaufsrecht (übertragbar).....	50
Kaufsrecht (unvererblich).....	50
Mietvertrag	51
Pachtvertrag	51
Pfandrecht für Gewinnanspruch im Sinne von Art. 34 BGG	51
Rückfallsrecht	52
Rückkaufsrecht	52
Rückkaufsrecht (unvererblich)	52
Vorkaufsrecht.....	53
Vorkaufsrecht (übertragbar).....	53
Vorkaufsrecht (unvererblich).....	53
Vorkaufsrecht (limitiert)	53
5.4 Vormerkungen als Realrechte.....	54
Kaufsrecht.....	54
Vorkaufsrecht.....	54

5.1 Grundsätzliches zu Vormerkungen

Die vorgemerkte Rechtsposition wirkt gegenüber jedem später erworbenen Recht. Das Recht oder die Rechtsbeziehung wird "dinglich" verstärkt, nämlich Dritten gegenüber verbindlich gemacht (Realobligation).

Gemäss Art. 959 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) können Vormerkungen im Grundbuch (nur) eingetragen werden, wenn deren Vormerkung durch das Gesetz (Bundesrecht oder kantonales Recht) ausdrücklich vorgesehen ist (numerus clausus).

Vorgemerkt werden Rechte, die keinen Berechtigten aufweisen (neutrale Vormerkungen), persönliche Rechte (Vormerkungen als Personalrechte) sowie Vormerkungen zu Gunsten eines Grundstückes (Vormerkungen als Realrechte).

Der Rechtsgrundaussweis für eine Vormerkung muss die Bedingungen für die Ausübung des vorgemerkten Rechts und allfällige Beschränkungen seiner Dauer enthalten (Art. 77 Abs. 1 der Grundbuchverordnung, GBV; SR 211.432.1). Sofern eine Enddauer eingetragen ist, nimmt der Grundbuchverwalter nach Ablauf der Frist die Löschung von Amtes wegen vor (Art. 976 ZGB).

5.2 Neutrale Vormerkungen

<i>Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes</i>	Code-Nr. 129
Art. 681b i.V.m. 682 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Abänderungen bzw. Modifikationen des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer sowie Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes bei Baurechtsverhältnissen. Die teilweise (einseitige Aufhebung nur für Baurechtsgeber oder Baurechtsnehmer) oder gänzliche Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes in Baurechtsverhältnissen ist unter dem Code-Nr. 106 (Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes) behandelt.	
Besonderes: • Es wird keine Enddauer erfasst. • Vgl. Unterscheidungen zu Code-Nr. 106. • Miteigentumsverhältnisse: Text: <i>Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer</i> Bei verselbständigtem Miteigentum wird die Vormerkung auf den verselbständigten Miteigentumsgrundstücken eingetragen. • Baurechtsverhältnisse: Text: <i>Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes im Baurechtsverhältnis</i> Vormerkung auf dem baurechtsbelasteten und dem baurechtsberechtigten Grundstück Erfassen einer Registerbeziehung zwischen Vormerkung und Baurechtsdienstbarkeit auf dem baurechtsbelasteten Grundstück.	

<i>Abänderung des Zuweisungsanspruches und Anrechnungswertes gemäss Art. 36 und 37 BGG</i>	Code-Nr. 127
Art. 36 und 37 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGG; SR 211.412.11) Vom Gesetz abweichende Vereinbarung über den Zuweisungsanspruch und den Anrechnungswert der Miteigentümer (Art. 39 BGG).	

<i>Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes</i>	Code-Nr. 106
Art. 681b i.V.m. 682 ZGB des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer sowie die teilweise oder gänzliche Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes bei Baurechtsverhältnissen. Die inhaltlichen Abänderungen bzw. Modifikationen des gesetzlichen Vorkaufsrechtes werden unter dem Code-Nr. 129 (Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes) behandelt.	
Besonderes: • Vgl. Unterscheidungen zu Code-Nr. 129. • Es wird keine Enddauer erfasst. • Miteigentumsverhältnisse: Text: <i>Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer</i> Bei verselbständigtem Miteigentum wird die Vormerkung auf den verselbständigten Miteigentumsgrundstücken eingetragen. • Baurechtsverhältnisse: Einseitige Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes: Text 1: <i>Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsgebers</i> Text 2: <i>Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Baurechtsnehmers</i> Gänzliche Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes: Text 3: <i>Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes im Baurechtsverhältnis</i> Erfassen einer Registerbeziehung zwischen Vormerkung und Baurechtsdienstbarkeit auf dem baurechtsbelasteten Grundstück.	

<i>Aufhebung des Teilungsanspruches der Miteigentümer</i>	Code-Nr. 131
Art. 650 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Aufhebung des Teilungsanspruches an einer Sache im Miteigentum.	
Besonderes: • Die Aufhebung kann auf höchstens 50 Jahre ausgeschlossen werden. • Die alten Vormerkungen (vor 1. Januar 2012) wurden mit 30 Jahren ohne Enddauer eingetragen. Die neuen Vormerkungen (ab 1. Januar 2012) werden neu mit 50 Jahren Enddauer erfasst.	

- Berechnung der Enddauer ab Tagebuchdatum.
- Bei verselbständigtem Miteigentum wird die Vormerkung auf den verselbständigten Miteigentumsgrundstücken eingetragen.

Ausschluss des Dienstbarkeitsverzichts	Code-Nr. 121
Art. 740a Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Das Recht, durch Verzicht auf die Dienstbarkeit aus der Gemeinschaft auszuschneiden, kann durch Vereinbarung in der für den Dienstbarkeitsvertrag vorgesehenen Form auf höchstens 30 Jahre ausgeschlossen werden. Die Vereinbarung kann im Grundbuch vorgemerkt werden.	
Besonderes: • Die Vormerkung wird auf dem berechtigten und dem belasteten Grundstück mit Enddauer eingetragen. • Erfassen einer Registerbeziehung zwischen der Vormerkung und der Dienstbarkeit. • Berechnung der Enddauer ab Tagebuchdatum	

Bauhandwerkerpfandrecht im Betrage von Fr. ... nebst ...% Zins seit ... zu Gunsten ...	Code-Nr. 110
Code 110: Pfandverschreibung Bauhandwerker Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210); Art. 265 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes, die zunächst aufgrund einer superprovisorischen Massnahme des Gerichts erfolgt. Die Vormerkung bleibt bis zu einem allfälligen definitiven Eintrag des Bauhandwerkerpfandrechtes bestehen. Die einzelnen, im hängigen Verfahren ergangenen Entscheide werden fortlaufend im Text nachgeführt.	
Beispiel: <i>Bauhandwerkerpfandrecht im Betrage von Fr. xx.00 nebst x % Zins seit xx.xx.xxxx zu Gunsten Hans Muster AG, Luzern;</i> <i>Superprovisorisch: B.2454/17.12.1996;</i> <i>Provisorisch: B.1308/22.06.1997;</i> <i>Klagefrist verlängert: B.1677/16.09.1997;</i> <i>Klage eingereicht: B.1759/31.10.1997</i>	
Besonderes: Ist die Zugehörigkeit eines Grundstückes zum Verwaltungsvermögen strittig, kommt Code-Nr. 108 zur Anwendung.	

<i>Einspracherecht der Stockwerkeigentümer</i>	Code-Nr. 117
Art. 712c Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Im Begründungsakt oder durch nachherige Vereinbarung kann bestimmt werden, dass die Veräusserung eines Stockwerkes, dessen Belastung mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie die Vermietung nur rechtsgültig ist, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer dagegen nicht auf Grund eines von ihnen gefassten Beschlusses binnen 14 Tagen seit der ihnen gemachten Mitteilung Einsprache erhoben haben. Die Einsprache ist unwirksam, wenn sie ohne wichtigen Grund erhoben worden ist.	
Besonderes: • Eintragung auf allen Stockwerkeigentums-Grundstücken. • Es wird keine Enddauer erfasst.	

<i>Mitglied der Genossenschaft (...)</i>	Code-Nr. 130
Art. 850 Abs. 3 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR; SR 220) Zugehörigkeit zu einer Genossenschaft nach Obligationenrecht.	
Besonderes: Die Zugehörigkeit zu einer Genossenschaft nach § 17 und § 23 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB; SRL 200) wird bei den Anmerkungen eingetragen.	

<i>Nachrückungsrecht</i>	---
Art. 814 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Die Nachrückungsrechte werden automatisch aus dem Pfandrechtseintrag mit entsprechender Kennzeichnung generiert.	

<i>Pfandverschreibung für Bauhandwerkerpfandrecht im Sinne von Art. 839 Abs. 5 ZGB</i>	Code-Nr. 108
Ist strittig, ob es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt, so kann der Handwerker oder Unternehmer bis spätestens vier Monate nach der Vollendung seiner Arbeit eine vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch verlangen.	
Besonderes: • Keine Angabe einer Pfandsumme. • Nicht zu verwechseln mit dem Bauhandwerkerpfandrecht gemäss Code-Nr. 110. • Die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ist grundsätzlich nur möglich, wenn es sich um ein Grundstück im Finanzvermögen handelt.	

- Wenn aufgrund eines Urteils feststeht, dass das Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört, so ist die vorläufige Eintragung des Pfandrechtes zu löschen (Art. 839 Abs. 6 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, ZGB; SR 210).

<i>Pfandverschreibung für Baurechtszins im Sinne von Art. 779i ZGB im Betrage von Fr. ... zu Gunsten ...</i>	Code-Nr. 136
Art. 779i des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210); Art. 265 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) Vorläufige Eintragung der Pfandverschreibung für Baurechtszins, die zunächst aufgrund einer superprovisorischen Massnahme des Gerichts erfolgt. Die Vormerkung bleibt bis zu einem allfälligen definitiven Eintrag der Pfandverschreibung für Baurechtszins bestehen. Die einzelnen, im hängigen Verfahren ergangenen Entscheide werden fortlaufend nachgeführt.	
Beispiel: Analog Bauhandwerkerpfandrecht.	

<i>Pfandverschreibung für Beiträge der Stockwerkeigentümer im Sinne von Art. 712i ZGB im Betrage von Fr. ... nebst ... % Zins seit ... zu Gunsten Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft</i>	Code-Nr. 124
Art. 712i des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210); Art. 265 ZPO der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) Vorläufige Eintragung der Pfandverschreibung für Beiträge der Stockwerkeigentümer, die zunächst aufgrund einer superprovisorischen oder provisorischen Massnahme des Gerichts erfolgt. Die Vormerkung bleibt bis zu einem allfälligen definitiven Eintrag der Pfandverschreibung für Beiträge der Stockwerkeigentümer bestehen. Die einzelnen, im hängigen Verfahren ergangenen Entscheide werden fortlaufend nachgeführt.	
Beispiel: Analog Bauhandwerkerpfandrecht.	

Vereinbarung betreffend Baurecht	Code-Nr. 113
Art. 779b Abs. 1 und 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Die vertraglichen Bestimmungen über den Inhalt und Umfang des Baurechtes, wie namentlich über Lage, Gestalt, Ausdehnung und Zweck der Bauten sowie über die Benutzung nicht überbauter Flächen, die mit seiner Ausübung in Anspruch genommen werden, sind für jeden Erwerber des Baurechtes und des belasteten Grundstückes verbindlich. Weitere vertragliche Bestimmungen können im Grundbuch vorgemerkt werden, falls die Parteien dies vereinbaren. Sie bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 779a ZGB).	
Besonderes: • Vormerkung für alle Arten von Baurechten anwendbar. • Bei Antrag auf Vormerkung von einzelnen bzw. mehreren Vertragsbestimmungen wird was folgt eingetragen: Vereinbarung betreffend Baurecht: Beschränkung der Übertragbarkeit, Heimfallsentschädigung, Baurechtszins etc. • Bei Antrag auf Vormerkung des gesamten Baurechtsvertrages wird was folgt eingetragen: Vereinbarung betreffend Baurecht. • Die Vormerkung wird auf dem Baurechtsgrundstück und dem baurechtsbelasteten Grundstück mit dem gleichen Register eingetragen. • Auf dem belasteten Grundstück wird eine Registerbeziehung zwischen der Vormerkung und der Baurechtsdienstbarkeit erfasst (auch wenn sich das Baurecht über das gesamte Grundstück erstreckt). • Die Abänderung oder die Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes wird mit den separaten Stichwörtern gemäss Code-Nr. 129 und 106 eingetragen.	

Verfügungsbeschränkung des Betreibungsamtes im Sinne von Art. 960 ZGB zu Gunsten ... im Betrage von Fr. ... (nebst ...) infolge (definitive oder provisorische) Pfändung vom ...; Betr. Nr. ...	Code-Nr. 101
Art. 960 Abs. 1 Ziff. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) i.V.m. Art. 101 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1); Art. 90 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) Verfügungsbeschränkung, die aufgrund Pfändung des Grundstückes erfolgt. Die Verfügungsbeschränkung wird vom zuständigen Betreibungsamt angemeldet.	
Besonderes: • Belastung eines Miteigentumsanteils Ergänzung des Textes mit: (auf Miteigentumsanteil der/des...). • Vormerkung ist auch auf Gesamteigentumsanteil möglich. Ergänzung des Textes mit: (auf Gesamteigentumsanteil des/der).	

Verfügungsbeschränkung des Gerichts im Sinne von Art. 960 ZGB	Code-Nr. 126
Art. 960 Abs. 1. Ziff. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Verfügungsbeschränkungen, die aufgrund einer Anordnung des Gerichts zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche im Grundbuch vorgemerkt werden.	

Verfügungsbeschränkung nach § 33 kant. Enteignungsgesetz	Code-Nr. 134
§ 33 des kantonalen Enteignungsgesetzes (EntG; SRL 730) Verfügungsbeschränkung, die aufgrund des Enteignungsbannes auf Antrag des Enteigners im Grundbuch vorgemerkt wird.	
Besonderes: Der Enteignungsbann nach Bundesrecht wird gemäss Art. 43 i.V.m. Art. 93 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG; SR 711) angemerkt.	

Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer	Code-Nr. 138
Art. 712c Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Von Gesetzes wegen hat der Stockwerkeigentümer kein Vorkaufsrecht gegenüber jedem Dritten, der einen Anteil erwirbt, doch kann es im Begründungsakt oder durch nachherige Vereinbarung errichtet und im Grundbuch vorgemerkt werden.	
Besonderes: - Vormerkung auf allen Stockwerkeigentums-Grundstücken. - Es wird keine Enddauer erfasst. Unter Vorbehalt einer anderslautenden Vereinbarung gilt dieses Vorkaufsrecht während der gesamten Dauer des Stockwerkeigentumsverhältnisses. - Wird dieses Vorkaufsrecht preislich limitiert, ist das Stichwort mit dem Klammervermerk (limitiert) zu ergänzen.	

Vorläufige Eintragung im Sinne von Art. 961 ZGB	Code-Nr. 139
Art. 961 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Vorläufige Eintragung, die zur Sicherung behaupteter dinglicher Rechte oder im Falle der vom Gesetz zugelassenen Ergänzung des Ausweises vorgemerkt wird.	
Für die Vormerkung vorläufiger Eintragungen bedarf es der schriftlichen Einwilligung des Eigentümers oder der Eigentümerin und der übrigen Beteiligten oder einer Anordnung des Gerichtes (Art. 124 der Grundbuchverordnung, GBV; SR 211.432.1).	

Besonderes:

Art. 124 Abs. 2 GBV

Vorläufige Eintragungen werden als solche bezeichnet und enthalten:

Stichworte zum wesentlichen Inhalt des Rechts, Bezeichnung der berechtigten Person, Datum der Anmeldung sowie Hinweis auf den Beleg.

5.3 Vormerkungen als Personalrechte

Bei der begünstigten Person müssen gemäss Art. 51 Abs. 1 der Grundbuchverordnung (GBV, SR 211.432.1) zwingend angegeben werden:

Bei natürlichen Personen: Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Geschlecht, Wohnort, Heimatort oder Staatsangehörigkeit.

Bei juristischen Personen sowie Kollektiv- und Kommanditgesellschaften: Firma oder Namen, Sitz, Rechtsform, UID-Nummer.

Bei anderen Gesellschaften und Gemeinschaften, in denen die beteiligten Personen durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag verbunden und Gesamteigentümer sind (z.B. Einfache Gesellschaften, Erbengemeinschaften usw.): Die beteiligten Personen müssen gemäss obgenannten Grundsätzen angegeben werden.

Auslieferungspflicht z.G.	Code-Nr. 105
Art. 490 Abs. 2 i.V.m. Art. 960 Abs. 1 Ziff. 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Sicherstellung der Auslieferungspflicht zufolge Nacherbeneinsetzung (Nacherbeneinsetzung oder Nachvermächtnis).	

Kaufsrecht	Code-Nr. 103
Kaufsrecht (übertragbar)	Code-Nr. 142
Kaufsrecht (unvererblich)	Code-Nr. 114
z.G. ...	
Recht, ein Grundstück zu den vereinbarten Bedingungen zu kaufen.	
Art. 216a und 216b des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR; SR 220) Vertragliche Kausrechte sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, vererblich, aber nicht abtretbar. Sie dürfen für höchstens 10 Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.	
Besonderes:	

- Form des Errichtungsvertrages und der Abtretung: Öffentliche Beurkundung.
- Enddauer erfassen.
- Die Höchstdauer der Vormerkung beträgt 10 Jahre ab Vertragsabschluss. Eine Vormerkung von 10 Jahren ab Tagebuchdatum ist nicht zulässig.
- Ist das Kaufrecht vererblich ausgestaltet, wird ein allfälliger Erbgang des/der Berechtigten mittels Erfassung der einzelnen Erben anstelle des Erblassers gemäss Erbbescheinigung nachgeführt (ohne Belegsergänzung).

Mietvertrag z.G. ...	Code-Nr. 137
Art. 261b des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR; SR 220)	
Besonderes: • Der Eintrag wird befristet auf die vertraglich vereinbarte erste feste Dauer. Gemäss Art. 77 Abs. 1 GBV ist die Dauer der Vormerkung zwingend zu beantragen. Bei Ausübung eines allfälligen Optionsrechtes ist diese Ausübung erneut zur Anmeldung zu bringen. • Die Vormerkung führt gemäss Art. 261b OR dazu, dass der Grundstückserwerber die vertraglich vereinbarte Mietdauer und die weiteren vertraglichen Bestimmungen zu respektieren hat (auch bei Eigenbedarf). • Der Mietvertrag erlischt beim Tode des Mieters nicht (Art. 266i OR). Deshalb muss das Stichwort auf eine Unvererblichkeit des Mietverhältnisses hinweisen. Wird der Mietvertrag lebenslänglich abgeschlossen, wird deshalb der Klammervermerk (unvererblich) hinzugefügt.	

Pachtvertrag z.G. ...	Code-Nr. 133
Art. 290 lit. c des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR; SR 220) Siehe Mietvertrag.	

Pfandrecht für Gewinnanspruch im Sinne von Art. 34 BGBB z.G. ...	Code-Nr. 132
Art. 28 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) Wird einem Erben bei der Erbteilung ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück zu einem Anrechnungswert unter dem Verkehrswert zugewiesen, so hat jeder Miterbe bei einer Veräusserung Anspruch auf den seiner Erbquote entsprechenden Anteil am Gewinn. Jeder Miterbe kann seinen Anspruch selbständig geltend machen. Dieser ist vererblich und übertragbar. Der Anspruch besteht nur, wenn der Erbe das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück innert 25 Jahren seit dem Erwerb veräussert.	

Art. 34 BGBB

Wird auf Antrag des Berechtigten im Grundbuch eingetragen.

Art. 41 Abs. 1 BGBB

Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Veräusserer eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks Anspruch auf den Gewinn hat, wenn diese weiterveräussert werden. Dieser Anspruch untersteht, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben, den Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben (Art. 28 ff. BGBB).

Besonderes:

- Es wird eine Enddauer eingetragen, berechnet ab Tagebuchdatum.
- Ein allfälliger Erbgang des/der Berechtigten wird mittels Erfassung der einzelnen Erben anstelle des Erblassers gemäss Erbbescheinigung nachgeführt (ohne Belegergänzung).
- Auch anwendbar für Gewinnanteilsrecht des Veräusserers nach Art. 41 Abs. 1 BGBB.
- Wird der Gewinnanspruch als unvererblich vereinbart und beantragt, wird das Stichwort mit dem Klammervermerk (**unvererblich**) ergänzt.
- Wird der Gewinnanspruch als nicht übertragbar vereinbart und beantragt, wird das Stichwort mit dem Klammervermerk (**nicht übertragbar**) ergänzt.

Rückfallsrecht

z.G. ...

Code-Nr. **118**

Art. 247 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR; SR 220)

Vorbehalt des Schenkers, dass das geschenkte Grundstück bei Vorabsterben des Beschenkten an ihn zurückfallen soll.

Rückkaufsrecht

Code-Nr. **102**

Rückkaufsrecht (unvererblich)

Code-Nr. **135**

z.G. ...

Recht des Veräusserers, ein Grundstück zu den vereinbarten Bedingungen zurückzukaufen.

Art. 216a und 216b des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR; SR 220)

Vertragliche Rückkaufsrechte sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, vererblich, aber nicht abtretbar. Sie dürfen für höchstens 25 Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

Besonderes:

- Form des Errichtungsvertrages: Öffentliche Beurkundung.
- Enddauer erfassen.
- Die Höchstdauer der Vormerkung beträgt 25 Jahre ab Vertragsabschluss. Eine Vormerkung von 25 Jahren ab Tagebuchdatum ist nicht zulässig.

- Auch anwendbar für Rückkaufsrecht im Sinne von Art. 41 Abs. 3 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11).
- Ein allfälliger Erbgang des/der Berechtigten wird mittels Erfassung der einzelnen Erben anstelle des Erblassers gemäss Erbbescheinigung nachgeführt (ohne Belegsergänzung).

Vorkaufsrecht	Code-Nr. 141
Vorkaufsrecht (übertragbar)	Code-Nr. 112
Vorkaufsrecht (unvererblich)	Code-Nr. 104
Vorkaufsrecht (limitiert)	Code-Nr. 116
z.G. ...	
Art. 216c des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR; SR 220) Recht, ein Grundstück bei Eintritt des Vorkaufsfalls zu kaufen.	
Art. 216a und 216b OR Vertragliche Vorkaufsrechte sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, vererblich, aber nicht abtretbar. Sie dürfen für höchstens 25 Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden. Ist der Verkaufspreis bereits im Voraus im Vorkaufsvertrag bestimmt, handelt es sich um ein limitiertes Vorkaufsrecht.	
Besonderes: • Form des Errichtungsvertrages des limitierten Vorkaufsrechts: Öffentliche Beurkundung. • Form des Errichtungsvertrages des unlimitierten Vorkaufsrechts: Einfache Schriftlichkeit. • Enddauer erfassen. • Die Höchstdauer der Vormerkung beträgt 25 Jahre ab Vertragsabschluss. Eine Vormerkung von 25 Jahren ab Tagebuchdatum ist nicht zulässig. • Ist das Vorkaufsrecht vererblich ausgestaltet, wird ein allfälliger Erbgang des/der Berechtigten mittels Erfassung der einzelnen Erben anstelle des Erblassers gemäss Erbbescheinigung nachgeführt (ohne Belegsergänzung). • Vereinbarung Vorkaufsrecht in einem Mietvertrag „auf die Dauer des Mietvertrages“: Enddauer der Mietvertrags-Vormerkung erfassen.	

5.4 Vormerkungen als Realrechte

Bei den Realrechten sind Grundstücke und nicht Personen vormerkungsberechtigt.

<i>Kaufsrecht</i>	Code-Nr. 103
Siehe Kaufsrecht als Personalrecht	

<i>Vorkaufsrecht</i>	Code-Nr. 141
Siehe Vorkaufsrecht als Personalrecht	

6 Anmerkungen

6.1 Grundsätzliches zu Anmerkungen.....	58
6.2 Zivilgesetzbuch (ZGB).....	58
Amtlicher Liquidator:	58
Anordnung eines öffentlichen Bereinigungsverfahrens	58
Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes	59
Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Art. 178 Abs. 3 ZGB	59
Erbenvertreter: (...).....	59
Erbschaftsverwalter: (...).....	60
Gesetzlicher Vertreter: (...).....	60
Miteigentumsanteile verpfändet.....	60
Nutzungs- und Verwaltungsordnung	61
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Dienstbarkeitsberechtigten.....	61
Reglement Stockwerkeigentümer	62
StWE Anteile verpfändet.....	62
Urteil/Verfügung des Gerichts gemäss Art. 649a ZGB	62
Verfügungsbeschränkung KESB.....	62
Vertreter:	63
Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft:	63
Verwaltungsbeschluss der Miteigentümer	63
Werkbeginn	64
Willensvollstrecker:	64
Zugehör lt. Verzeichnis.....	64
6.3 BGG, LPG, Waldgesetz	65
Nichtunterstellung BGG	65
Unterstellung BGG.....	65
Vorpachtrecht	65
Auflagen nach Waldgesetz / Waldverordnung.....	66
6.4 BewG (Lex Koller), BVG	66
Auflagen nach Bewilligungsgesetz	66
Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG.....	66
6.5 SchKG.....	67
Konkurseröffnung.....	67
Verfügungsbeschränkung betreffend Nachlassstundung	67
Verfügungsbeschränkung betreffend Nachlassvertrag.....	67
Verfügungsbeschränkung betreffend Notstundung.....	68
6.6 WEG, WFG	68
Kaufs- und Vorkaufsrecht (25 Jahre) gem. WEG/KWE.....	68
Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung,	68
Zweckentfremdungsverbot gemäss WEG	69
Zweckentfremdungsverbot und Veräusserungsbeschränkung gemäss WFG....	69

6.7 Wohnverhältnisse in Berggebieten, Meliorationen, ökologische Ausgleichsfläche.....	70
Handänderungen zustimmungspflichtig;.....	70
Rückerstattungspflicht gem. BG über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten.....	70
Melioration Güterstrasse	70
Melioration Güterzusammenlegung	71
Melioration Strukturverbesserung	71
Melioration Waldzusammenlegung	72
Melioration Wasserversorgung	72
Melioration	73
Ökologische Ausgleichsfläche im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes	73
 6.8 Planungs- und Baugesetz, Gewässerschutz, Denkmalschutz, Natur- und Heimatschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Wasserbau, Wassernutzung und Wasserversorgung, Strassengesetz, Raumplanung, Umweltschutz.....	73
Auflagen gemäss Baubewilligung;	73
Auflagen nach Umweltschutzgesetz; Belasteter Standort.	75
Auflage	76
Ausnützungsübertragung	76
Bebauungsplan.....	76
Beschränkungen nach NHG und NHV	76
Bewilligung Gemeinderat:	77
Bewilligung nach Gewässerschutzgesetz;	77
Bewilligung nach Planungs- und Baugesetz;	78
Bewilligung nach Raumplanungsgesetz;.....	79
Bewilligung nach Strassengesetz.....	79
Bewilligung nach Wasserbaugesetz;	80
Bewilligung nach Gewässergesetz;	80
Eigentumsbeschränkung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes betreffend ...	80
Eigentumsbeschränkung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes	81
Eigentumsbeschränkung im Sinne des Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetzes	81
Gestaltungsplan	81
Konzession	82
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung	82
Überbauungsziffer... ..	83
 6.9 Enteignungsgesetz, Nationalstrassengesetz und -verordnung, Eisenbahn- und Schifffahrtsunternehmen	83
Auszahlung einer Entschädigung für Enteignung von Nachbarrechten	83
Auszahlung einer Entschädigung nach Enteignungsgesetz.....	83
Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Enteignungsgesetz	84
Eisenbahngrundstück.....	84
Nationalstrassengrundstück.....	84

6.10 Mitglied Genossenschaften, Perimeter	85
Mitglied der Genossenschaft	85
Mitglied der Strassengenossenschaft	85
Perimeterpflicht.....	85
 6.11 Diverse.....	 86
Berichtigung	86
Beschwerde gegen Abweisungsverfügung	86
Erstwohnung.....	86
Grundbuchsperr.....	87
Lagefixpunkt.....	87
Höhenfixpunkt.....	87
Projektmutation	88
Touristisch bewirtschaftete Wohnung... ..	88
Trustverhältnis: Zugehörigkeit zum Trust	89
Veräusserungsbeschränkung nach Zweitwohnungsgesetz.....	89
Zugehörigkeit zu einem Immobilienfonds.....	90

6.1 Grundsätzliches zu Anmerkungen

Die Anmerkung hat Informationscharakter: Sie will im Grundbuch darauf hinweisen, dass etwas besteht, das einen Bezug zum Grundstück hat; dieses Rechtsverhältnis hängt aber seinerseits nicht vom Grundbucheintrag ab. In Verbindung mit Art. 970 Abs. 4 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) eignet sich die Anmerkung dazu, den guten Glauben einer Person zu zerstören. Einzelne Anmerkungen (z.B. jene nach Art. 178 Abs. 3 ZGB) bewirken eine Grundbuchsperre.

Es wird zwischen Anmerkungen des Privatrechts und Anmerkungen des öffentlichen Rechts (Art. 136 der Grundbuchverordnung (GBV, SR 211.432.1) unterschieden. Die von einem Träger einer öffentlichen Aufgabe gestützt auf die kantonale Gesetzgebung durch Verwaltungsverfügung oder durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag für ein einzelnes Grundstück angeordnete öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit länger dauernder Wirkung wird im Grundbuch angemerkt (Art. 129 GBV). Der Bundesrat legt fest, in welchen Gebieten des kantonalen Rechts die Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden müssen. Die Kantone können weitere Anmerkungen vorsehen (Art. 962 Abs. 3 ZGB).

In diesem Stichwortverzeichnis sind nur Anmerkungen enthalten, die gestützt auf die aktuelle Gesetzgebung aufgenommen werden können.

Müssen Bewilligungen, Auflagen und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gestützt auf rechtskräftige Entscheide von Behörden im Grundbuch angemerkt werden, sollten die einzelnen Anmerkungsstatbestände einzeln aufgeführt und beantragt werden. Ein allgemeiner Antrag, z.B. "im Sinne der Erwägungen" kann nicht akzeptiert werden.

6.2 Zivilgesetzbuch (ZGB)

<i>Amtlicher Liquidator: ...</i>	Code-Nr. 227
Art. 962a Ziff. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210), Art. 593 - 597 ZGB	
Beispiel: <i>Amtlicher Liquidator: Name Vorname/Firma, ev. Berufsbezeichnung, Adresse, PLZ, Ort</i>	

<i>Anordnung eines öffentlichen Bereinigungsverfahrens</i>	Code-Nr. 228
Art. 976c Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Anordnung eines öffentlichen Bereinigungsverfahrens in einem bestimmten Gebiet.	

<i>Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes</i>	Code-Nr. 121
Art. 69 Abs. 2 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: • Wenn der Bau abgeschlossen ist, aber die Anmeldung zur Löschung der Anmerkung und die Bestätigung über die aufteilungsplankonforme Erstellung nicht eingereicht wird, wird in der Praxis nichts gemacht und die Anmerkung bleibt bestehen. • Anmerkung auf dem Stamm-Grundstück und auf sämtlichen Stockwerkeigentums-Grundstücken (Art. 69 Abs. 2 GBV).	

<i>Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Art. 178 Abs. 3 ZGB</i>	Code-Nr. 184
Beschränkung der Verfügungsbefugnis durch das zuständige Gericht nach • Art. 178 Abs. 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) - Eheschutzmassnahme des Gerichts • Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare (Partnerschaftsgesetz, PartG; SR 211.231) - Schutzmassnahme des Gerichts nach Partnerschaftsgesetz • Art. 55 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: • Im Falle der Anwendung des Partnerschaftsgesetzes wird das Stichwort wie folgt angepasst: <i>Beschränkung der Verfügungsbefugnis im Sinne von Art. 22 Abs. 2 Partnerschaftsgesetz.</i> • Siehe weitere Fälle der Grundbuchsperrung unter Diverse (6.11).	

<i>Erbenvertreter: (...)</i>	Code-Nr. 157
Art. 962a Ziff. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210), Art. 602 Abs. 3 ZGB	
Beispiel: <i>Erbenvertreter: Name Vorname/Firma, ev. Berufsbezeichnung, Adresse, PLZ, Ort</i>	
Besonderes: Mitteilungspflicht nach Art. 969 ZGB.	

Erbschaftsverwalter: (...)	Code-Nr. 116
Art. 962a Ziff. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210), Art. 554 ZGB	
Beispiel: Erbschaftsverwalter: Name Vorname/Firma, ev. Berufsbezeichnung, Adresse, PLZ, Ort	
Besonderes: Mitteilungspflicht nach Art. 969 ZGB.	

Gesetzlicher Vertreter: (...)	Code-Nr. 155
Art. 962a Ziff. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Gesetzlicher Vertreter auf eigenes Begehren oder auf Begehren der zuständigen Behörde.	
Mögliche Anmelder: • Kinder- und Erwachsenenschutzbehörden (KESB) • Gerichte	
Besonderes: • Text 1 - Anwendungsfall KESB: Gemäss Entscheid der KESB muss die Anmerkung der gesetzlichen Vertretung ausdrücklich beantragt werden. Diese Anmerkung wird wie folgt eingetragen: Gesetzliche Vertretung laut Entscheid KESB Auf die Erfassung der Beiständin oder des Beistandes wird verzichtet. Eine Beschränkung oder Entzug der Verfügungsbefugnis nach Art. 449c ZGB wird unter dem Code-Nr. 112 eingetragen (Verfügungsbeschränkung KESB). • Text 2 - Anmeldung durch Gericht oder auf eigenes Begehren: Gesetzlicher Vertreter: Name Vorname/Firma, ev. Berufsbezeichnung, Adresse, PLZ, Ort • Mitteilungspflicht nach Art. 969 ZGB.	

Miteigentumsanteile verpfändet	Code-Nr. 160
Art. 116 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: • Wird von Amtes wegen angemerkt, wenn mindestens ein Miteigentumsgrundstück verpfändet ist. • Anmerkung nur auf dem gemeinschaftlichen Grundstück.	

<i>Nutzungs- und Verwaltungsordnung</i>	Code-Nr. 175
Art. 647 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210), Art. 54 Abs. 1 und 80 Abs. 2 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) Anmerkung für Miteigentumsverhältnisse.	
Besonderes: • Die Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird ohne Abänderung des Stichwortes als blosse Belegsergänzung eingetragen. • Empfehlung: Bei Gesamtrevisionen die (gesamte) neue Nutzungs- und Verwaltungsordnung anmelden mit dem Antrag auf Löschung der alten Ordnung. • Bei verselbständigtem Miteigentum: Anmerkung auf allen verselbständigten Miteigentums-Grundstücken (ohne Stamm-Grundstück). • Bei unselbständigem Miteigentum: Anmerkung nur auf dem unselbständigen Grundstück (nicht auf herrschenden Grundstücken).	

<i>Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Dienstbarkeitsberechtigten</i>	Code-Nr. 127
Art. 740a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) Sind mehrere Berechtigte gestützt auf dieselbe Dienstbarkeit an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung beteiligt und ist nichts anderes vereinbart, so sind die für Miteigentümer geltenden Regelungen (Art. 646 ff. ZGB) sinngemäss anwendbar.	
Besonderes: • Erfassung einer Registerbeziehung zwischen Anmerkung und betreffender Dienstbarkeit. • Auch anwendbar, wenn nur ein belastetes und ein berechtigtes Grundstück an der Gemeinschaftsanlage beteiligt ist. • Die Grundanordnung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung muss öffentlich beurkundet werden, und zwar unter Mitwirkung der dienstbarkeitsbelasteten und dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümer. Dies betrifft die Dienstbarkeiten unter dem alten Recht wie auch unter dem neuen Immobiliarsachenrecht per 1. Januar 2012. • Die eigentliche Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie die Abänderungen sind jedoch in einfacher Schriftlichkeit gültig. • Die Anmerkung erfolgt auf dem/den berechtigten und dem/den belasteten Grundstück/en, je nach Antrag in der Anmeldung. Soll die Anmerkung auch auf dem belasteten Grundstück erfolgen, so ist auch die Zustimmung des belasteten Grundeigentümers notwendig. • Ist der dienstbarkeitsbelastete Grundeigentümer an der Gemeinschaftsanlage nicht beteiligt und wird die Anmerkung auf dem belasteten Grundstück nicht beantragt, genügt die Anmeldung durch die dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümer. Eine Mitteilung an den dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümer im Sinne von Art. 969 ZGB ist nicht vorgesehen. • Verschiedene Dienstbarkeiten können mit der gleichen Nutzungs- und Verwaltungsordnung verbunden werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Dienstbarkeiten das gleiche Errichtungsdatum haben.	

Reglement Stockwerkeigentümer	Code-Nr. 143
Art. 712g des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210); Art. 54 Abs. 1 und 80 Abs. 3 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: - Die Änderung des Reglements wird ohne Abänderung des Stichwortes als blosse Belegsergänzung eingetragen. - Empfehlung: Bei Gesamtrevisionen das (gesamte) neue Reglement anmelden mit dem Antrag auf Löschung des alten Reglements. - Anmerkung auf allen STWE-Grundstücken (ohne Stamm-Grundstück).	

StWE Anteile verpfändet	Code-Nr. 119
Art. 116 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: - Wird von Amtes wegen angemerkt, wenn mindestens ein Stockwerkeigentumsgrundstück verpfändet ist. - Die Eintragung erfolgt nur auf dem Stammgrundstück.	

Urteil/Verfügung des Gerichts gemäss Art. 649a ZGB	Code-Nr. 229
Art. 649a des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210)	
¹ Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie die gerichtlichen Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich. ² Sie können bei Miteigentumsanteilen an Grundstücken im Grundbuch angemerkt werden.	
Besonderes: - Bei verselbständigtem Miteigentum: Anmerkung auf allen verselbständigten Miteigentums-Grundstücken. - Bei Stockwerkeigentum: Anmerkung auf allen Stockwerkeinheiten.	

Verfügungsbeschränkung KESB	Code-Nr. 112
Art. 449c des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210)	
Beschränkung oder Entzug der Verfügungsbefugnis gemäss Verfügung der Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB).	

Besonderes:

- KESB beantragt ausdrücklich die Anmerkung einer Beschränkung oder des Entzuges der Verfügungsbe-
fugnis nach Art. 449c ZGB.
Hinweis: Art. 395 Abs. 4 ZGB wurde per 1.1.2024 aufgehoben.
- Literaturhinweis: Vermögensverwaltung im Rahmen von Vertretungs- und Mitwirkungsbeistandschaften
sowie umfassender Beistandschaften: Vgl. Schmid, Erwachsenenschutz aus dem Blickwinkel der Grund-
buchführung - ein Überblick, ZBGR 2012, S. 357 ff.
- Unterscheidung zur Anmerkung "*gesetzlicher Vertreter*" laut Code-Nr. 155.

Vertreter: ...	Code-Nr. 225
Art. 962a Ziffer 3 und 4 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) • Vertreter eines unauffindbaren Eigentümers, Grundpfandgläubigers oder Dienstbarkeitsberechtigten auf sein Begehren oder auf Begehren des Gerichts. • Vertreter einer juristischen Person oder anderen Rechtsträgerin bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe auf sein Begehren oder auf Begehren des Gerichts.	
Beispiel: Vertreter: Name Vorname/Firma, ev. Berufsbezeichnung, Adresse, PLZ, Ort	
Besonderes: Mitteilungspflicht nach Art. 969 ZGB.	

Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft: ...	Code-Nr. 224
Art. 962a Ziff. 5 und Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210)	
Beispiel: Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft: Name Vorname/Firma, ev. Berufsbezeichnung, Adresse, PLZ, Ort	
Besonderes: • Anmerkung auf dem Stamm-Grundstück (ohne Stockwerkeigentums-Grundstücke). • Mitteilungspflicht nach Art. 969 ZGB.	

Verwaltungsbeschluss der Miteigentümer	Code-Nr. 159
Art. 649a Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210)	
¹ Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie die gerichtlichen Urteile und Verfügungen sind auch für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Miteigentumsanteil verbindlich.	
² Sie können bei Miteigentumsanteilen an Grundstücken im Grundbuch angemerkt werden.	

Besonderes:

- Bei verselbständigtem Miteigentum: Anmerkung auf allen verselbständigten Miteigentums-Grundstücken.
- Bei Stockwerkeigentum: Anmerkung auf allen Stockwerkeinheiten.
Anpassung des Textes: **Verwaltungsbeschluss der Stockwerkeigentümer.**

WerkbeginnCode-Nr. **230**

Art. 54 Abs. 3 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1); Art. 841 Abs. 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210)

Handwerker und Unternehmer können die Anmerkung des Werkbeginns auf dem Grundstück anmelden, auf dem sie arbeiten (Art. 54 Abs. 3 GBV).

Sobald der Beginn des Werkes auf Anzeige eines Berechtigten im Grundbuch angemerkt ist, dürfen bis zum Ablauf der Eintragungsfrist (Art. 839 Abs. 2 ZGB) Pfandrechte nur als Grundpfandverschreibungen eingetragen werden (Art. 841 Abs. 3 ZGB).

Willensvollstrecker: ...Code-Nr. **185**

Art. 962a Ziff. 2 und Art. 517 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210)

Beispiel:

Willensvollstrecker: Name Vorname/Firma, ev. Berufsbezeichnung, Adresse, PLZ, Ort

Besonderes:

- Mitteilungspflicht nach Art. 969 ZGB.
- Testamentsvollstrecker nach deutschem Recht kann auch angemerkt werden.
Stichwort: **Testamentsvollstrecker nach deutschem Recht: Name, Vorname/Firma, ev. Berufsbezeichnung, Adresse, PLZ, Ort.**

Zugehör lt. VerzeichnisCode-Nr. **211**

Art. 805 und 946 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210)

Besonderes:

- Angabe des Gesamtwertes nur in den Anmeldungsunterlagen.

6.3 BGBB, LPG, Waldgesetz

Nichtunterstellung BGBB	Code-Nr. 173
Art. 86 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11)	
Besonderes: - Für die Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB ist ein Entscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) notwendig (z.B. im Entscheid der Bewilligung gemäss Realteilungs- und Zerstückelungsverbot). - Die Anmerkung wird auch in Anbetracht des geänderten Art. 3 Abs. 4 BGBB bei allen Grundstücken gestützt auf den Entscheid des lawa eingetragen. - Änderung von Art. 3 Abs. 4 BGBB auf den 1.1.2014: Die Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung gelten nicht mehr für kleine Grundstücke nach Art. 2 Abs. 3 BGBB (Weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderem Land, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören). Das lawa empfiehlt, an der bisherigen Praxis festzuhalten. Die Anmerkung macht bei nichtlandwirtschaftlichen Gebäudegrundstücken auch weiterhin Sinn (vgl. Art. 24c Bundesgesetz über die Raumplanung; RPG; SR 700). In klaren Fällen kann die Pfandrechts-Errichtung selbstverständlich direkt eintragen werden. Beispiel: Der Pfandbesteller ist Eigentümer nur dieses einen Grundstückes. Sobald es sich um ein landw. Gewerbe handelt, untersteht das Grundstück jedoch dem BGBB. In Zweifelsfällen kann der Anmelder an das lawa verwiesen werden. Dieses wird auf alle Gesuche in einem Feststellungsverfahren eintreten. Für Grundstücke ohne Gebäude sind keine Anmerkungen vorzunehmen. Werden sie jedoch an einen Inhaber eines landw. Gewerbes veräussert, unterstehen sie wieder dem BGBB.	

Unterstellung BGBB	Code-Nr. 109
Art. 86 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11)	
Besonderes: - Entscheid lawa notwendig. - Änderung BGBB auf den 1.1.2014: Vgl. Code 173. - Vgl. auch Besonderes unter Code 173. - Die Anmerkung kann nur für Grundstücke in der Bauzone beantragt werden.	

Vorpachtrecht	Code-Nr. 132
Art. 5 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) in Verbindung mit § 60 des Kantonalen Landwirtschaftsgesetzes (KLwG; SRL 902) und § 112 ff. der Kantonalen Landwirtschaftsverordnung (KLwV; SRL 903) Art. 54 Abs. 5 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	

Die Kantone können für Nachkommen des Verpächters eines landwirtschaftlichen Gewerbes, welche dieses selber bewirtschaften wollen und dafür geeignet sind, ein Vorpachtrecht vorsehen. Der Nachkomme kann ein solches Vorpachtrecht einem Dritten nur dann entgegenhalten, wenn es im Grundbuch angemerkelt worden ist. Die Kantone regeln die Einzelheiten des Verfahrens.

Auflagen nach Waldgesetz / Waldverordnung	Code-Nr. 217
Art. 20 Abs. 3 und 4 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0); Art. 11 der Verordnung über den Wald (WaV, SR 921.01) § 52 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG; SRL 709a) § 20 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG; SRL 945) § 2 der Kantonalen Waldverordnung (KWaV; SRL 946)	
Stichwort gemäss Anmeldung anpassen: • Auflagen nach Waldgesetz; Waldreservat, Naturwaldreservat, Nutzungsbeschränkung, Nutzungsverzicht von Altholzgruppenetc. • Auflagen nach Waldverordnung; Wiederaufforstungspflicht, Leistung von Realersatz, Massnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzesetc.	
Besonderes: • Anmeldung durch lawa. • Wenn eine Befristung (z.B. aufgrund des separaten Vertrages) ausdrücklich beantragt wird, ist diese Frist zu erfassen.	

6.4 BewG (Lex Koller), BVG

Auflagen nach Bewilligungsgesetz	Code-Nr. 113
Art. 14 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) Art. 11 der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411)	

Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 30e BVG	Code-Nr. 208
Art. 30e des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG; SR 831.40); Art. 55 Abs. 2 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: • Es gilt die Weisung des Amts für Grundbuch- und Bodenrecht vom 29.12.1994 und die ergänzende Richtlinie dazu vom 28.02.1995. • Bei Miteigentum: Ergänzung des Stichwortes mit „...auf Miteigentumsanteil des/der ...“.	

- Bei Gesamteigentum: Anmerkung nur möglich, wenn es sich um Ehegatten handelt; Konkubinatspaare müssen Miteigentum begründen, damit auf dem Miteigentumsanteil des Versicherten eine Veräusserungsbeschränkung nach BVG angemerkt werden kann (ergänzte Richtlinie vom 03.03.1995, Seite 2).
- Die Anmeldung eines zweiten Vorbezuges der gleichen Vorsorgestiftung wie beim ersten Vorbezug wird als **neue** Anmerkung erfasst.

6.5 SchKG

<i>Konkurseröffnung</i>	Code-Nr. 192
Art. 176 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1); Art. 55 Abs. 3 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: • Anmeldung durch das Konkurs- oder Nachlassgericht und das zuständige Betreibungs- oder Konkursamt. • Die Konkurseröffnung wurde vor 1.1.1997 als Vormerkung eingetragen.	

<i>Verfügungsbeschränkung betreffend Nachlassstundung vom ... Dauer...</i>	Code-Nr. 136
Art. 296 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1); Art. 55 Abs. 3 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: • Die Nachlassstundung wurde vor 1.1.1997 als Vormerkung eingetragen. • Bsp. Nachlassstundung vom Datum, Frist, Liquidator oder Sachwalter ergänzen.	

<i>Verfügungsbeschränkung betreffend Nachlassvertrag. Liquidator: ...</i>	Code-Nr. 206
Art. 319 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1); Art. 55 Abs. 3 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: • Die Nachlassstundung wurde vor 1.1.1997 als Vormerkung eingetragen. • 2. Stufe des Nachlassverfahrens: Löschung der Verfügungsbeschränkung betr. Nachlassstundung (Code-Nr. 136).	

Verfügungsbeschränkung betreffend Notstundung	Code-Nr. 231
Art. 345 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1); Art. 55 Abs. 3 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	

6.6 WEG, WFG

Kaufs- und Vorkaufsrecht (25 Jahre) gem. WEG/KWE zu Gunsten Kanton; Zweckentfremdungsverbot; bei Handänderungen Zustimmungspflicht auf 25 Jahre durch Kanton und Gemeinde	Code-Nr. 124
§ 8 und 11 des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung (SRL 897)	
Besonderes: • Kurzbezeichnung Stichwort: "Eigentumsbeschr. WEG Kt/Gde". • Allfällige WEG/KWE-Nummer im Stichwort einfügen. • Heute zuständig: Immobilien Aargau, Wohnbauförderung der Kantone Aargau und Luzern, Telli-Hochhaus, 5004 Aarau. • Früher zuständig: Zentralstelle für Wohnungsbau des Kantons Luzern. • Gebührenfrei. Bemerkung: Seit Jahren keine Anmeldung mehr erfolgt.	

Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht gemäss WEG (LU-WEG-Nr. ...)	Code-Nr. 146
Art. 46 und 50 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG, SR 843)	
Zweck: Das Gesetz bezweckt die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau sowie den Bau von Wohnungen zu fördern, die Wohnkosten, vorab die Mietzinse, zu verbilligen und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu erleichtern.	
Besonderes: • Kurzbezeichnung Stichwort: "Eigentumsbeschr. WEG Bund". • Anmeldungen erfolgen durch das zuständige Bundesamt für Wohnungswesen, Storchengasse 6, 2540 Grenchen. • Gebührenfrei.	

Zweckentfremdungsverbot gemäss WEG	Code-Nr. 128
Art. 46 und 50 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG, SR 843) Zweck: Das Gesetz bezweckt die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau sowie den Bau von Wohnungen zu fördern, die Wohnkosten, vorab die Mietzinse, zu verbilligen und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu erleichtern.	
Besonderes: • Kurzbezeichnung Stichwort: "Eigentumsbeschr. WEG-LA". • Anmelder: Schweiz. Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE), Solothurn (vormals Schweiz. Stiftung für Wohnungsbau im ländlichen Raum, WEG-LA). • Stichwort gemäss Anmeldung anpassen, Beispiele: Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsverbot, Kaufs- und Vorkaufsrecht. • Nicht zu verwechseln mit Anmeldungen der gleichen Stiftung nach dem Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; SR 842), Code 123.	

Zweckentfremdungsverbot und Veräusserungsbeschränkung gemäss WFG	Code-Nr. 123
• Art. 20 Abs. 3 (preisgünstige Mietwohnungen) und Art. 31 Abs. 2 (preisgünstiges Wohneigentum) des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG, SR 842) • Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV, SR 842.1) Zweck: Förderung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie der Zugang zu Wohneigentum.	
Besonderes: • Kurzbezeichnung Stichwort: „Eigentumsbeschr. WFG “. • Mögliche Anmelder: – Schweiz. Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE), Solothurn (vormals Schweiz. Stiftung für Wohnungsbau im ländlichen Raum, WEG-LA) – Bundesamt für Wohnungswesen. • Stichwort gemäss der Anmeldung nach WFG und WFV anpassen: Beispiel: Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht gemäss ... • Nicht zu verwechseln mit Anmeldungen der vorigen Stiftung nach Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG, SR 843), Code 128.	

6.7 Wohnverhältnisse in Berggebieten, Meliorationen, ökologische Ausgleichsfläche

Handänderungen zustimmungspflichtig; Rückerstattungspflicht gem. BG über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten	Code-Nr. 164
Art. 13 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten (VWBG, SR 844) Verordnung über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten (SR 844.1) § 11 des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung (SRL 897) Verordnung über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten (VWBV; SRL 897b) Zweck: Unterstützung des Bundes für Massnahmen des Kantons zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten mit Finanzhilfen.	
Besonderes: • Kurzbezeichnung Stichwort: " Eigentumsbeschr. Berggebiet". • LUWS Nr. im Stichwort einfügen („...in Berggebieten (LUWS-Nr.)". • Wenn in Anmeldung „Anmerkung gültig bis": Als Enddatum erfassen. • Die Anmeldungen erfolgen durch die Landwirtschaftliche Kreditkasse des Kantons Luzern. • Gebührenfrei. • Zustimmungspflicht der Landwirtschaftlichen Kreditkasse für alle Handänderungen, auch innerhalb der Familie. • Nicht zu verwechseln mit Anmeldungen der Landwirtschaftlichen Kreditkasse bei Meliorationen zufolge Strukturverbesserungen: Eintragung mit Code 200.	

Melioration Güterstrasse ... (Projekt Nr. ...) <i>(Name und Projekt-Nr. ergänzen)</i>	Code-Nr. 201
Rechtliche Grundlage: Vgl. Melioration Güterzusammenlegung (Code-Nr. 114)	
Unbefristete Pflichten: Unterhalts- und Bewirtschaftungspflicht. Auf 20 Jahre nach Schlusszahlung befristete Pflichten: Verbot der Zweckentfremdung, Rückerstattungspflicht der Subventionen.	
Besonderes: • für alle Neu- und Ausbauten von Güterstrassen (Hofzufahrten, Alpwege, übrige land- und forstwirtschaftliche Erschliessungen, nicht aber für Wegbauten im Zusammenhang mit GZ/WZ, wofür Melioration GZ/WZ gilt). • keine Aufnahme des Schlusszahlungsdatums. • Die Mitgliedschaft zu einer Genossenschaft (z.B. Unterhaltsgenossenschaft) als Trägerin des Werkes wird im Rahmen des Perimeterverfahrens zur Anmerkung gebracht (Code-Nr. 145). • Anmeldung durch Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Iawa), Abteilung Landwirtschaft, Sursee.	

- Mitteilungspflicht von Handänderungen an das IAW nach Art. 969 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210).
- Zustimmungspflicht für Löschung, Teillöschung, Abänderung und/oder Nichtübertragung auf neue Grundstücke bei Parzellierungen, auch nach Ablauf der befristeten Pflichten.
Keine Löschung von Amtes wegen zufolge Zeitablauf.

Melioration Güterzusammenlegung ... (Projekt Nr. ...) <i>(Name und Projekt-Nr. ergänzen)</i>	Code-Nr. 114
Art. 102-104 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (LwG; SR 910.1) Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1) § 47 des Kantonalen Landwirtschaftsgesetzes (KLwG; SRL 902) § 46 der Kantonalen Landwirtschaftsverordnung (KLwV; SRL 903)	
Besonderes: • Diese Anmerkung gilt für das gesamte Verfahren der Güterzusammenlegung und bleibt auch nach Abschluss der GZ unverändert weiter bestehen; darin enthalten ist auch das unbefristete Zerstückelungsverbot. • Grundbuchanmeldung durch die Dienststelle für Landwirtschaft und Wald (IAW). • Die Mitgliedschaft zu einer Genossenschaft (z.B. Unterhaltsgenossenschaft) als Trägerin des Werkes wird im Rahmen des Perimeterverfahrens zur Anmerkung gebracht (Code-Nr. 145). • Mitteilungspflicht von Handänderungen nach Art. 969 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) an das IAW. • Zustimmungspflicht für Löschung, Teillöschung, Abänderung und/oder Nichtübertragung auf neue Grundstücke bei Parzellierungen, auch nach Ablauf der befristeten Pflichten. Keine Löschung von Amtes wegen zufolge Zeitablauf.	

Melioration Strukturverbesserung ... (Projekt Nr. ...) <i>(Name und Projekt-Nr. ergänzen)</i>	Code-Nr. 200
Art. 102-104 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (LwG; SR 910.1) Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1) § 40 des Kantonalen Landwirtschaftsgesetzes (KLwG; SRL 902) § 46 der Kantonalen Landwirtschaftsverordnung (KLwV; SRL 903) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 40 KLwG	
Unbefristete Pflichten: Bewirtschaftungs- und Unterhaltungspflicht. Auf 20 Jahre nach Schlusszahlung befristete Pflichten: Verbot der Zweckentfremdung, Rückerstattungspflicht der Beiträge.	

Besonderes:

- Anmeldung durch die Landwirtschaftliche Kreditkasse des Kantons Luzern.
- Stichwort gemäss Anmeldung ergänzen:**Düngeranlage .., Gebäudesanierung.., Wasserversorgung.. etc.**
- Ausnahmen: Meliorationen zufolge Güterstrassen sowie Wald- und Güterzusammenlegungen werden mit separaten Stichworten erfasst.
- Mitteilungspflicht von Handänderungen nach Art. 969 ZGB an Landw. Kreditkasse.
- Nicht zu verwechseln mit Anmeldungen der Landwirtschaftlichen Kreditkasse zufolge Verbesserung der Wohnverhältnisse im Luzerner Berggebiet: Erfassung mit Code 164.
- Zustimmungspflicht für Löschung, Teillöschung, Abänderung und/oder Nichtübertragung auf neue Grundstücke bei Parzellierungen, auch nach Ablauf der befristeten Pflichten.
Keine Löschung von Amtes wegen zufolge Zeitablauf.

Melioration Waldzusammenlegung ... (Projekt Nr. ...)*(Name und Projekt-Nr. ergänzen)*Code-Nr. **126**

§ 46 der Kantonalen Landwirtschaftsverordnung (KLwV; SRL 903)

§ 102 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (LwG; SRL 910.1)

Besonderes:

- Diese Anmerkung gilt für das gesamte Verfahren der Waldzusammenlegung und bleibt auch nach Abschluss der WZ unverändert weiter bestehen; darin enthalten ist auch das unbefristete Zerstückungsverbot.
- Die Grundbuchanmeldung erfolgt durch die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa).
- Die Mitgliedschaft zu einer Genossenschaft (z.B. Unterhaltsgenossenschaft) als Trägerin des Werkes wird im Rahmen des Perimeterverfahrens zur Anmerkung gebracht (Code-Nr. 145).
- Mitteilungspflicht von Handänderungen nach Art. 969 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) an das lawa.
- Zustimmungspflicht für Löschung, Teillöschung, Abänderung und/oder Nichtübertragung auf neue Grundstücke bei Parzellierungen, auch nach Ablauf der befristeten Pflichten.
Keine Löschung von Amtes wegen zufolge Zeitablauf.

Melioration Wasserversorgung ... (Projekt Nr. ...)*(Name und Projekt-Nr. ergänzen)*Code-Nr. **142**

Rechtliche Grundlage: Vgl. Melioration Güterzusammenlegung (Code-Nr. 114).

Besonderes:

Anmeldung durch Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa).

Melioration ... (Projekt Nr. ...) (Projektart, Name und Projekt-Nr.)	Code-Nr. 122
Reserve für weitere Meliorationsprojekte Beispiel: § 72 Abs. 2 des Kantonalen Landwirtschaftsgesetzes (KLwG; SRL 902; Schutz des Bodens und zur Bekämpfung der Bodenerosion) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 72 KLwG	
Besonderes: • Spezialfall Gesamtmelioration Hochwald Kriens: Abgeschlossenes Projekt ohne Mitteilungspflichten. Aber Bewilligungspflicht von Parzellierungen.	

Ökologische Ausgleichsfläche im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes (Projekt-Nr. ergänzen)	Code-Nr. 171
§ 44 des Kantonalen Landwirtschaftsgesetzes (KLwG; SRL 902) § 46 der Kantonalen Landwirtschaftsverordnung (KLwV; SRL 903)	
Beispiele: • Ökologische Ausgleichsfläche (Waldrand) im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes (Projekt-Nr. ..) • Ökologische Ausgleichsfläche (Biotop) im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes (Projekt-Nr. ..)	

6.8 Planungs- und Baugesetz, Gewässerschutz, Denkmalschutz, Natur- und Heimatschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Wasserbau, Wassernutzung und Wasserversorgung, Strassengesetz, Raumplanung, Umweltschutz

Auflagen gemäss Baubewilligung;	Code-Nr. 193
§ 204 und 211 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRL 735) Mussbestimmung gemäss Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 204 PBG	
Keine Anwendung bei folgenden Tatbeständen, welche mit separaten Stichwörtern erfasst werden: • Nach Strassengesetz, Wasserbaugesetz, Raumplanungsgesetz, Gewässerschutzgesetz. • Erstwohnung bzw. qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung. • Übertragung von Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer. • Auflagen aus Gestaltungsplan-Entscheiden.	

Stichwort gemäss Anmeldung anpassen:

Auflagen gemäss Baubewilligung;

Allenfalls gemäss Antrag ergänzen, z.B.:

- **Betrieblich gebundene Wohnung ...**
- **Mehrwertrevers**
- **Beseitigungsrevers**
- **Zuordnung Autoabstellplätze**

Die Revers nach Strassengesetz werden mit dem separaten Code-Nr. 178 (Bewilligung nach Strassengesetz) erfasst.

Besonderes:

- Anmeldung mit rechtskräftiger Baubewilligung der Baubewilligungsbehörde.
- Die anzumerkenden Auflagen bzw. Eigentumsbeschränkungen sind in der Baubewilligungsverfügung einzeln zu beantragen. Dies betrifft insbesondere auch Ausnutzungsübertragungen oder die Übertragung von Überbauungsziffer.

Spezielles zum Thema "Zweitwohnungsinitiative":

Zweitwohnungsverordnung (ZWV, SR 702.1)

Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702)

Sofern in der Baubewilligung eine Verfügung nach ZWG bzw. ZWV enthalten ist und diese zur Anmerkung beantragt wird, ist die Auflage mit folgenden separaten Stichwörtern im Grundbuch einzutragen:

- Code-Nr. 106: **Erstwohnung...**
- oder Code-Nr. 186: **Touristisch bewirtschaftete Wohnung ...**
- und/oder Code-Nr. 239: **Veräusserungsbeschränkung nach Zweitwohnungsgesetz**

Bezüglich der genauen Stichworttexte und weiteren Erläuterungen wird auf die Ausführungen zu diesen Stichwörtern im Bereich Diverse unter 6.11 nachfolgend verwiesen.

Spezialfälle in folgenden Gemeinden mit kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen:

- **Gemeinde Weggis**
Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen als Anhang E zum Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Weggis (BZR)
- **Gemeinde Vitznau**
Bestimmungen betreffend Zweitwohnungen in Art. 10 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Vitznau (BZR, ist in Revision)

In diesen Gemeinden sind folgende Fälle zu unterscheiden:

Fall 1 -

Anwendung nur der Bundesbestimmungen nach ZWG bzw. ZWV -

kommunales BZR findet keine Anwendung:

- Code-Nr. 106: **Erstwohnung ...**
- oder Code-Nr. 186: **Touristisch bewirtschaftete Wohnung ...**
- und/oder Code-Nr. 239: **Veräusserungsbeschränkung nach Zweitwohnungsgesetz**

Fall 2 -

Anwendung kommunales BZR und Bundesbestimmungen nach ZWG bzw. ZWV:

Eintragung von je separaten Anmerkungen (Praxisänderung auf den 01.01.2016)

Beantragte Anmerkungen nach BZR:

Code-Nr. 193: **Auflagen gemäss Baubewilligung; Zweitwohnungsbau**

Beantragte Anmerkungen nach ZWG bzw. ZWV:

- Code-Nr. 106: **Erstwohnung ...**
- oder Code-Nr. 186: **Touristisch bewirtschaftete Wohnung ...**
- und/oder Code-Nr. 239: **Veräusserungsbeschränkung nach Zweitwohnungsgesetz**

Fall 3 -

Anwendung nur der kommunalen Bestimmungen nach BZR -

Bundesbestimmungen nach ZWG bzw. ZWV finden keine Anwendung:

- Code-Nr. 193: **Auflagen gemäss Baubewilligung; Zweitwohnungsbau**
(Gemäss alter Praxis in der Gemeinde Weggis)

Weitere Hinweise:

Das Zweitwohnungsgesetz und die Änderung zur Zweitwohnungsverordnung sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Bis zum 31. Dezember 2015 wurde aufgrund des ursprünglichen Verordnungstextes bei der Anwendung des kommunalen **und** des eidgenössischen Rechts nach Fall 2 das kombinierte Stichwort "**Erstwohnung/Hauptwohnung**" eingetragen.

Auf den 1. Januar 2016 wird aufgrund der neu in der ZWV geänderten Texte im Sinne der vorigen Ausführungen eine Praxisänderung eingeführt. Massgebend ist das Datum des Entscheides der Baubewilligungsbehörde.

Die genauen Stichworttexte und die weiteren Erläuterungen sind in den Ausführungen zu diesen Stichwörtern im Bereich Diverse unter 6.11 ersichtlich.

Hinweis zu Fall 1 und 2 - Meldepflicht nach Art. 16 Abs. 2 ZWG:

Bezüglich dieser Meldepflicht wird auf die Ausführungen zum Stichwort "**Erstwohnung**" im Bereich 6.11 verwiesen.

Diese Meldepflicht wird zusätzlich auch für die bestehenden, vor dem 01.01.2016 eingetragenen kombinierten Anmerkungen "**Erstwohnung/Hauptwohnung**" angewandt.

**Auflagen nach Umweltschutzgesetz; Belasteter Standort.
Eigentumsübertragung und Teilung bewilligungspflichtig**

Code-Nr. 232

Art. 32d^{bis} Abs. 4 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01):
Die kantonale Behörde kann im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück die Eintragung im Kataster (Bemerkung: Kataster der belasteten Standorte) anmerken lassen.

§ 45 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EGUSG, SRL 700)

§ 29 der Umweltschutzverordnung (USV, SRL 701)

Art. 16 des Bundesgesetzes über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, GeolG; SR 510.62)

Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und
§ 45 EGUSG

Besonderes:

- In Kraft seit 1. Juli 2014.
- Anmeldung durch Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Abteilung Altlasten.
- Diese Dienststelle ist ebenfalls zuständig für die Erteilung von Bewilligungen.

Auflage	Code-Nr. 147
Reservetatbestand für Anmerkungen, welche über die andern Stichwörter nicht abgedeckt sind.	
Besonderes: • Zwingende Voraussetzung für die Anmerkung im Grundbuch ist eine gesetzl. Grundlage.	

Ausnützungsübertragung	Code-Nr. 101
§ 211 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL 735) §§ 8 - 14 der alten Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL 736, in Kraft bis 31.12.2013) §§ 16 und 69 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL 736, in Kraft ab 01.01.2014) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 211 PBG	
Besonderes: • Die Anmerkung wird nur auf dem „belasteten“ Grundstück aufgenommen; es besteht keine gesetzliche Grundlage für die Anmerkung auf dem „berechtigten“ Grundstück (GBV-Konferenz vom 06.11.2002). • Als Rechtsgrundaussweis ist eine rechtskräftige Verfügung der Baubewilligungsbehörde aufzulegen. • Die Ausnützungsübertragung kann nicht Gegenstand von privatrechtlichen Dienstbarkeiten sein.	
Hinweis auf Neuerung, welche gemeindeweise eingeführt wird: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, SRL 737) Gemäss Anhang zur Planungs- und Bauverordnung (SRL 736) werden die alten Bestimmungen gemeindeweise aufgehoben bzw. werden die neuen Bestimmungen durch den Regierungsrat gemeindeweise in Kraft gesetzt. Vgl. neues Stichwort "Überbauungsziffer".	

Bebauungsplan (Name ergänzen)	Code-Nr. 194
§ 204 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL 735)	

Beschränkungen nach NHG und NHV z.G. Schweizerische Eidgenossenschaft	Code-Nr. 149
Art. 13 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) Schutz- und Unterhaltmassnahmen zur Erhaltung von schützenswerten Objekten betreffend Naturschutz, Heimatschutz, Denkmalpflege	

Besonderes:

- Anmerkungstext entspricht dem Text der Anmeldung.
- Verfügung und Anmeldung durch die Kantonale Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie Luzern (im Auftrag des Bundes).

<i>Bewilligung Gemeinderat: ...</i>	Code-Nr. 150
§ 204 und 211 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL 735) Bau- und Zonenreglement der Gemeinde § 16 des Gesetzes über die Erhaltung von Wohnraum (SRL 898) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 16 des obigen Gesetzes	
Anmerkungstatbestand für Bewilligungen des Gemeinderates: • Ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens aufgrund kommunalem Recht. Beispiel: Schutzverfügungen nach Bau- und Zonenreglement, Schutz einer Hofgruppe etc. • Eigentumsbeschränkung im Sinne der Kantonalen Wohnraumförderung.	
Besonderes: • Stichworttext ergänzen gemäss Anmeldung. • Verfügende Behörde ist ein Stadtrat: Stichworttext auf „Stadtrat“ ändern.	

<i>Bewilligung nach Gewässerschutzgesetz;</i>	Code-Nr. 107
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) § 10, 12, 13 und 35 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (EGGSchG, SRL 702) Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonale Gewässerschutzverordnung, SRL 703) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 35 EGGSchG	
Stichwort gemäss Anmeldung anpassen, Beispiele: • <i>Bewilligung nach Gewässerschutzgesetz; Versickerungsbewilligung ins Grundwasser</i> • <i>Bewilligung nach Gewässerschutzgesetz; Grundwasserschutzzone</i> • <i>Bewilligung nach Gewässerschutzgesetz; Grundwasserschutzareale</i> • <i>Bewilligung nach Gewässerschutzgesetz; Düngenvorschriften, Nutzungsbeschränkung, etc.</i> • <i>Auflagen nach Gewässerschutzgesetz; Grundwasserschutzzone</i>	

Besonderes:

- Anmeldung durch rawi oder uwe.
- Anmeldung durch Baubewilligungsbehörde im Rahmen einer Baubewilligung und/oder Projektbewilligung.
- Nicht zu verwechseln mit den Eigentumsbeschränkungen nach Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz, Code 233.

<i>Bewilligung nach Planungs- und Baugesetz;</i>	Code-Nr. 118
§ 86ff., 108, 204 und 211 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL 735) § 24 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL 736) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 211 PBG	
Keine Anwendung bei folgenden Tatbeständen, welche mit separaten Stichwörtern erfasst werden: • Nach Strassengesetz, Wasserbaugesetz, Raumplanungsgesetz, Gewässerschutzgesetz • Auflagen aus Baubewilligungen und Gestaltungsplänen • Übertragung von Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer Anwendung bei weiteren Tatbeständen sowie: • § 108 PBG - Auszahlung einer Entschädigung für Eigentumsbeschränkungen • § 24 PBV - Eigentumsbeschränkung nach Einleitung eines Landumlegungsverfahrens	
Stichwort gemäss Anmeldung anpassen: <i>Bewilligung nach Planungs- und Baugesetz;</i> Weitere Beispiele: • <i>Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach Planungs- und Bauverordnung; Einleitung des Landumlegungsverfahrens</i> • <i>Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach Planungs- und Baugesetz; Nutzungseinschränkung</i> (Im Gegensatz zu einer Bewilligung im Sinne der PBV) • Verfügung von Auflagen und Verpflichtungen, welche nicht in einem eigentlichen Bewilligungsentscheid enthalten sind: <i>Auflagen nach Planungs- und Baugesetz;</i> (Ergänzung mit Kurzumschreibung der Auflagen)	
Besonderes: • Anmeldung durch rawi. • Anmeldung durch Baubewilligungsbehörde im Rahmen einer Baubewilligung und/oder Projektbewilligung.	

Bewilligung nach Raumplanungsgesetz;.....	Code-Nr. 156
§ 181, 204 und 211 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL 735) Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) Art. 44 und 49 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) Art. 4a der Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 211 PBG	
Stichwort gemäss Anmeldung anpassen, Beispiele: • Baubeschränkung nach Raumplanungsverordnung Anwendungsfall: Bauverbot im Zusammenhang mit der Bewilligung einer Abparzellierung von Gebäuden ab landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben (abschliessender Text) • Bewilligungsentscheid mit Verfügung von Auflagen und Verpflichtungen: Bewilligung nach Raumplanungsgesetz; Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb, Nutzungsbeschränkung, teilweise Umnutzung, Rückbauverfügung, Nutzungsbeschränkung betreffend Trockensubstanzpotential/Deckungsbeitrag (allenfalls ergänzen mit "...zufolge Anerkennung Mietvertrag"), etc. • Verfügung von Auflagen und Verpflichtungen, welche nicht in einem eigentlichen Bewilligungsentscheid enthalten sind oder sie sind in einem Entscheid auf Bewilligungsverweigerung aufgeführt: Auflagen nach Raumplanungsgesetz; Rückbauverfügung, Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, etc.	
Besonderes: • Anmeldung durch rawi oder lawa. • Anmeldung durch Baubewilligungsbehörde im Rahmen einer Baubewilligung und/oder Projektbewilligung.	

Bewilligung nach Strassengesetz	Code-Nr. 178
§ 204 und 211 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL 735) § 90 des Strassengesetzes (StrG; SRL 755) - Sichtzonen § 103 StrG - allgemeine Anmerkungsgrundlage § 88 Abs. 4 StrG - Ausnahmbewilligung eines Mehrwertreverses Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 103 StrG	
Stichwort gemäss Anmeldung anpassen, Beispiele (abschliessender Text): • Sichtzonen nach Strassengesetz (Einzahl oder Mehrzahl je nach Antrag anpassen) • Zufahrtsbewilligung nach Strassengesetz • Ausnahmbewilligung nach Strassengesetz; Revers, Mehrwertrevers, Beseitigungsrevers (Ausdruck je nach Antrag anpassen) • Einmündungsbewilligung nach Strassengesetz	

Besonderes:

- Anmeldung durch rawi.
- Anmeldung durch Baubewilligungsbehörde im Rahmen einer Baubewilligung und/oder Projektbewilligung.
- Antrag des rawi auf "Zufahrtsbewilligung nach Strassengesetz mit Freihaltung der Sichtzone" erfassen als zwei separate Anmerkungen.

<i>Bewilligung nach Wasserbaugesetz;</i>	Code-Nr. 130
§ 6, 15 und 40 des Wasserbaugesetzes (WBG, SRL 760)	
Stichwort gemäss Anmeldung anpassen, Beispiele (abschliessender Text): • <i>Ausnahmebewilligung nach Wasserbaugesetz; Revers</i> • <i>Bewilligung nach Wasserbaugesetz; Gewässerabstand</i> • <i>Bewilligung nach Wasserbaugesetz; Inanspruchnahme eines öffentlichen Gewässers</i>	
Besonderes: • Anmeldung durch rawi. • Anmeldung durch Baubewilligungsbehörde im Rahmen einer Baubewilligung und/oder Projektbewilligung.	
Hinweis auf Gesetzesänderung bzw. Aufhebung: Es läuft das Vernehmlassungsverfahren zum neuen Gewässergesetz. Mit diesem neuen Gesetz ist geplant, das Wasserbaugesetz und die Wasserbauverordnung aufzuheben. Das Gesetzgebungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen und der Zeitplan für die Inkraftsetzung ist offen!	

<i>Bewilligung nach Gewässergesetz;</i>	Code-Nr. 117
Gewässergesetz Gewässerverordnung	
Besonderes: • Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses neuen Gesetzes ist im Moment noch offen. • Vgl. Bemerkungen zum obigen Code "Bewilligung nach Wasserbaugesetz".	

<i>Eigentumsbeschränkung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes betreffend ...</i> (Objekt ergänzen)	Code-Nr. 105
§ 4 des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG, SRL 595)	
Aufnahme von Grundstücken, Bestandteile oder Zubehör ins Denkmalverzeichnis.	

Besonderes:

- Anmeldungen erfolgen durch das zuständige Bildungs- und Kulturdepartement.
- Mitteilungspflicht des Grundbuchamtes bei Handänderungen.

Eigentumsbeschränkung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes
Code-Nr. **100**

§§ 26 und 52 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG; SRL 709a)

Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 52 NLG

Anordnung von Eigentumsbeschränkungen zum Schutze von Aussichtspunkten, Bäumen, Baumgruppen, Bachhecken etc.

Achtung: Waldreservate und Denkmalschutzobjekte unter separaten Codes.

Eigentumsbeschränkung im Sinne des Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetzes
Code-Nr. **233**

§ 49 des Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetzes (WNVG; SRL 770)

Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 49 WNVG

Zweck:

Regelung der Nutzung des Wassers, der Erschliessung der Wasservorkommen sowie die Sicherstellung der Versorgung mit Wasser. Wassernutzung ist die Entnahme von Wasser aus Gewässern und Grundwasservorkommen und die Ausnützung der Wasserkraft.

Besonderes:

- Anmeldung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zum Vollzug dieses Gesetzes betreffend Massnahmen, Auflagen und Bedingungen durch die zuständige Behörde.
- Nicht zu verwechseln mit den Eigentumsbeschränkungen nach dem Gewässerschutzgesetz, Code 107.
- Die Anmerkung der Erteilung einer Konzession wird mit dem Code-Nr. 179 "Konzession" erfasst.

Gestaltungsplan ...

(Name ergänzen)

Code-Nr. **177**

§ 77 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL 735)

Besonderes:

- Anmeldung durch die Baubewilligungsbehörde.
- Als Rechtsgrundaussweis ist der rechtskräftige Entscheid der Baubewilligungsbehörde über die Genehmigung des Gestaltungsplans aufzulegen. Weitere Unterlagen sind nicht notwendig.
- Änderungen des bestehenden Gestaltungsplanes werden ohne Abänderung des Stichwortes als blosse Belegsergänzungen eingetragen.
- Entspricht bei der Abänderung eines Gestaltungsplanes der Kreis der beteiligten Grundstücke nicht demjenigen der bereits im Grundbuch eingetragenen Anmerkung, wird zusätzlich folgende neue Anmerkung eingetragen:

Abänderung Gestaltungsplan

Die Anmerkung erfolgt nur auf den von der Änderung betroffenen Grundstücken (gemäss Antrag).

Konzession	Code-Nr. 179
§ 23 des Strassengesetzes (StrG; SRL 755) § 49 des Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetzes (WNVG; SRL 770) weitere allgemeine Anmerkungstatbestände in den entsprechenden Gesetzen	
Besonderes: • Beispiele für Stichwort: Konzession zur Nutzung von Grundwasser nach ... (gesetzliche Grundlage einfügen) Konzession für die Sondernutzung einer Kantonsstrasse ... (gesetzliche Grundlage einfügen). • Eine allfällige Befristung der Konzession ist im Stichwort zu berücksichtigen, sofern dies ausdrücklich beantragt wird.	

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne des ... (gesetzliche Grundlage ergänzen)	Code-Nr. 212
Reservatbestand für weitere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche nicht mit speziellen Stichwörtern abgedeckt sind. Beispiel: § 13 Abs. 3 des Geoinformationsgesetzes (GIG, SRL Nr. 29) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 13 GIG	
Besonderes: • Zwingende Voraussetzung ist eine gesetzliche Grundlage für die Anmerkung im Grundbuch.	

Überbauungsziffer...	Code-Nr. 234
§ 211 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL 735) §§ 16 und 69 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL 736) Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SRL 737) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) und § 211 PBG	
Stichwort gemäss Anmeldung anpassen (abschliessender Text): • Übertragung Überbauungsziffer von Grundstück Nr. ... an Grundstück Nr. ...	
Übertragung des Rechts auf die Gebäudefläche, die nicht beansprucht wird, auf ein anderes Grundstück. Die Anmerkung wird gemäss § 16 Abs. 2 PBV auf dem belasteten und dem berechtigten bzw. begünstigten Grundstück vorgenommen.	
Besonderes: • Bezieht sich auf PBV, welche vor dem 1.1.2018 in Kraft war.	

6.9 Enteignungsgesetz, Nationalstrassengesetz und -verordnung, Eisenbahn- und Schifffahrtsunternehmen

Auszahlung einer Entschädigung für Enteignung von Nachbarrechten	Code-Nr. 235
Art. 59 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) Auszahlung einer Entschädigung für die Enteignung von Nachbarrechten	
Besonderes: • Auf Anmeldung des Enteigners mit Zustimmung des Grundeigentümers bei vertraglich vereinbarten Entschädigungen. • Auf Anmeldung der Schätzungskommission. • Neuer Anmerkungs-Tatbestand aus der Revision des Immobiliarsachenrechts per 1.1.2012.	

Auszahlung einer Entschädigung nach Enteignungsgesetz	Code-Nr. 236
Code 236: Ausz. Entschädigung n. EntG+ Art. 93 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG, SR 711) Verfahren vor der Schätzungskommission. Anordnung der Auszahlung einer Entschädigung für die Enteignung von Nachbarrechten durch die Schätzungskommission.	
Besonderes: • Auf Anmeldung der Schätzungskommission (Verfahren hängig). • Neuer Anmerkungs-Tatbestand aus der Revision des Immobiliarsachenrechts per 1.1.2012.	

<i>Beschränkung der Verfügungsbefugnis nach Enteignungsgesetz</i>	Code-Nr. 237
Code 237: Beschr. Verf.befugn. n. EntG+ Art. 42 und 43 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG, SR 711) Beschränkung der Verfügungsbefugnis, die zur Sicherung des Enteignungsbannes auf Antrag des Enteigners im Grundbuch angemerkt wird.	
Besonderes: • Vor 1.1.12 wurde dieser Tatbestand vorgemerkt. • Anmeldung durch Enteigner.	

<i>Eisenbahngrundstück</i>	Code-Nr. 218
Hinweis auf Bundesgesetz über die Verpfändung und Zwangsliquidation von Eisenbahn- und Schifffahrtsunternehmen (VZEG; SR 742.211) sowie Verordnung über das Pfandbuch betreffend Eisenbahn- und Schifffahrtsunternehmen (SR 742.211.1).	
Es besteht keine gesetzliche Grundlage mehr für diese Anmerkung. Da Eisenbahngrundstücke nicht verpfändet werden dürfen, wurden im Jahre 2012 im Rahmen einer Gesamtaktion alle Grundstücke, welche im Grundstücksbuch diesen Hinweis hatten, mit der Anmerkung belastet.	

<i>Nationalstrassengrundstück</i>	Code-Nr. 182
Art. 3 der Nationalstrassenverordnung (NSV; SR 725.111)	
Gemäss Bundesratsbeschluss vom 27.02.2008 gehen die Grundstücke, die der Nationalstrasse dienen, an den Bund über. Die Nationalstrassengrundstücke sind im Grundbuch als solche anzumerken.	
Besonderes: • Anmeldung durch das Bundesamt für Strassen ASTRA, Bern.	

6.10 Mitglied Genossenschaften, Perimeter

Mitglied der Genossenschaft ... (Name ergänzen)	Code-Nr. 145
Allgemeinumschreibung für Mitgliedschaft in irgendeiner Genossenschaft, ausser Strassengenossenschaft (Code-Nr. 172).	
Auch Anwendung für folgende Fälle: § 46 und 67 der Kantonalen Landwirtschaftsverordnung (KLwV ; SRL 903) Bewilligungspflicht nach § 47 beachten Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald lässt im Grundbuch bei allen Massnahmen und Werken, die nach dieser Verordnung durchgeführt werden, u.a. die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft anmerken. Ist eine Güterzusammenlegung oder eine Gesamtmelioration beschlossen, gelten mit der Genehmigung der Statuten durch den Regierungsrat die Grundstücke des Bezugsgebietes als eingeworfen. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Grundstücke sind Mitglieder der Genossenschaft. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald lässt die Mitgliedschaft und die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken.	

Mitglied der Strassengenossenschaft ... (Name ergänzen)	Code-Nr. 172
§ 103 des Strassengesetzes (StrG; SRL 755) § 9 der Strassenverordnung (StrV; SRL 756) § 17 ff. und 23 ff. des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB; SRL 200) Auch Anwendung aus § 46 und 67 der Kantonalen Landwirtschaftsverordnung (KLwV; SRL 903), vgl. Code-Nr. 145	
Besonderes: • Öffentlich-rechtliche Genossenschaft nach § 17 ff. EGZGB. • Privatrechtliche Genossenschaft nach § 23 ff. EGZGB. • Privatrechtliche Genossenschaften nach Obligationenrecht (OR) werden vorgemerkt (siehe unter Vormerkungen Code-Nr. 130).	

Perimeterpflicht	Code-Nr. 165
§ 16 der Verordnung über Grundeigentümer-Beiträge an öffentliche Werke (Perimeterverordnung, PV; SRL 732) Die Gemeinde kann bei Ratenzahlungen und Stundungen die Beitragspflicht im Grundbuch anmerken lassen.	

6.11 Diverse

Berichtigung	Code-Nr. 238
Art. 142 Abs. 1 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	

Beschwerde gegen Abweisungsverfügung	Code-Nr. 111
Art. 87 Abs. 4 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: • Es gilt die Weisung der Leitung Gruppe Grundbuch vom 1. August 2012.	

Erstwohnung...	Code-Nr. 106
Art. 3 Abs. 1 der Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) Art. 7 Abs. 4 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) Art. 3 Abs. 2 ZWV (EGID/EWID) Art. 9 Abs. 4 ZWV (Sistierung) Art. 16 Abs. 2 ZWG (Meldepflicht)	
Das Stichwort ist gemäss dem Antrag in der Anmeldung wie folgt zu ergänzen: Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a des Zweitwohnungsgesetzes Wenn in der Anmeldung beantragt, werden folgende Angaben ergänzt: • ; EGID..., EWID... • ; Sistierung bis...	
Besonderes: • ZWG und ZWV (Änderung) sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Für den Anmerkungstext ist das Datum des Entscheides der Baubewilligungsbehörde massgebend. • Anmeldung durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. • Spezialfälle bezüglich der Gemeinden Weggis und Vitznau beachten: Kommunale Zweitwohnungsbestimmungen werden als zusätzliche Anmerkung mit Code 193 "Auflagen gemäss Baubewilligung; Zweitwohnungsbau" eingetragen. • Vgl. auch Code-Nr. 186 "Touristisch bewirtschaftete Wohnung ..." • Wenn mehrere Wohnungen: <i>Erstwohnungen ...</i> (Mehrzahl). • Aufnahme der Anzahl Wohnungen nur, wenn dies ausdrücklich beantragt wird. • Gemäss den Erläuterungen zur ZWV (Art. 3 Abs. 1) untersteht ein Nutzungswechsel von einer Erstwohnung zu der einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung nicht der Baubewilligungs- und Meldepflicht. Aus diesem Grunde wird der Anmerkungstext so breit gewählt, dass er beide Wohnungsarten umfasst.	

Hinweise:

Gemäss Art. 16 Abs. 2 ZWG hat das Grundbuchamt der für Baubewilligungen zuständigen Behörde **nach** dem grundbuchlichen Vollzug **den Eigentumsübergang mitzuteilen**.

Gemäss Beschluss der Geschäftsleitung Grundbuch werden sämtliche Eigentumsübertragungen (auch Erbgänge) von Grundstücken mit der Anmerkung "Erstwohnung" oder "Touristisch bewirtschaftete Wohnung" mitgeteilt. Die Meldepflicht wird auch für bestehende, vor dem 01.01.2016 eingetragene Anmerkungen, angewandt.

Bei der Begründung von Stockwerkeigentum sowie bei Parzellierungen mit bestehenden Anmerkungen wird der Antrag verlangt, welche Grundstücke mit der Anmerkung belastet werden sollen. Die zuständige Baubewilligungsbehörde hat dazu ihre Zustimmung zu erteilen.

Grundbuchsperre	Code-Nr. 181
Art. 56 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	

Lagefixpunkt	Code-Nr. 195
§ 13 des Gesetzes über die Geoinformation und die amtliche Vermessung (Geoinformationsgesetz, GIG; SRL 29) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210)	
Besonderes: - Die Lagefixpunkte der verschiedenen Kategorien ersetzen die bisherigen Triangulationspunkte. - Die Lagefixpunkt-Nummer ist im Stichworttext wie folgt anzugeben: Lagefixpunkt Nr. (Beispiel: ...Nr. 11505392). - Die Anmeldung erfolgt durch den zuständigen Nachführungsgeometer.	

Höhenfixpunkt	Code-Nr. 240
§ 13 des Gesetzes über die Geoinformation und die amtliche Vermessung (Geoinformationsgesetz, GIG; SRL 29) Mussbestimmung nach Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210)	
Besonderes: - Die Höhenfixpunkt-Nummer ist im Stichworttext gemäss Anmeldung wie folgt anzugeben: Höhenfixpunkt Nr. ... (Beispiele: ...Nr. 2431 / allenfalls zum Schluss mit Index, z.B. Nr. 21a). - Die Anmeldung erfolgt durch rawi, Abteilung Geoinformation / Geogrundlagen.	

Projektmutation	Code-Nr. 190
Art. 126 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Teilung eines Grundstückes durch eine Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung.	
Besonderes: Vorgehen ab 1.1.2016 gemäss Sitzung mit AV vom 14.10.2015: Es wird auf den Mutationsplänen, bei welchen die Vermarkung noch nicht erfolgt ist, ein entsprechender Hinweis angebracht (Vermerk Projektmutation). Die Eintragung der Anmerkung wird von Amtes wegen durch das Grundbuchamt auf allen von der Mutation betroffenen Grundstücken im Rahmen der angemeldeten Parzellierung vollzogen. Wurde die Vermarkung nachträglich vorgenommen, teilt dies der Nachführungsgeometer dem Grundbuchamt mit, damit die Anmerkung im Grundbuch gelöscht werden kann.	

Touristisch bewirtschaftete Wohnung...	Code-Nr. 186
Art. 3 Abs. 1 der Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) Art. 7 Abs. 4 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) Art. 3 Abs. 2 ZWV (EGID/EWID) Art. 9 Abs. 4 ZWV (Sistierung) Art. 16 Abs. 2 ZWG (Meldepflicht)	
Das Stichwort ist gemäss dem Antrag in der Anmeldung wie folgt zu ergänzen: • Variante 1: <i>Touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a des Zweitwohnungsgesetzes (Einliegerwohnung)</i> • Variante 2: <i>Touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Art. 7 Abs. 2 Bst. b des Zweitwohnungsgesetzes (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs)</i> Wenn in der Anmeldung beantragt, werden folgende Angaben ergänzt: • <i>; EGID..., EWID...</i> • <i>; Sistierung bis...</i>	
Besonderes: • ZWG und ZWV (Änderung) sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Für den Anmerkungs-text ist das Datum des Entscheides der Baubewilligungsbehörde massgebend. • Anmeldung durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. • Spezialfälle bezüglich der Gemeinden Weggis und Vitznau beachten: Kommunale Zweitwohnungsbestimmungen werden als zusätzliche Anmerkung mit Code 193 "<i>Auflagen gemäss Baubewilligung; Zweitwohnungsbau</i>" eingetragen. • Vgl. auch Code-Nr. 106 "<i>Erstwohnung ...</i>". • Wenn mehrere Wohnungen: <i>Touristisch bewirtschaftete Wohnungen ...</i>(Mehrzahl). • Aufnahme der Anzahl Wohnungen nur, wenn dies ausdrücklich beantragt wird.	

Hinweise:

Gemäss Art. 16 Abs. 2 ZWG hat das Grundbuchamt der für Baubewilligungen zuständigen Behörde **nach** dem grundbuchlichen Vollzug **den Eigentumsübergang mitzuteilen**.

Gemäss Beschluss der Geschäftsleitung Grundbuch werden sämtliche Eigentumsübertragungen (auch Erbgänge) von Grundstücken mit der Anmerkung "Erstwohnung" oder "Touristisch bewirtschaftete Wohnung" mitgeteilt. Die Meldepflicht wird auch für bestehende, vor dem 01.01.2016 eingetragene Anmerkungen, angewandt.

Bei der Begründung von Stockwerkeigentum sowie bei Parzellierungen mit bestehenden Anmerkungen wird der Antrag verlangt, welche Grundstücke mit der Anmerkung belastet werden sollen. Die zuständige Baubewilligungsbehörde hat dazu ihre Zustimmung zu erteilen.

<i>Trustverhältnis: Zugehörigkeit zum Trust ...</i>	Code-Nr. 129
Art. 149d des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht (IPRG, SR 291) Art. 58 und Art. 128 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1)	
Besonderes: • Kurzbezeichnung des Trusts ergänzen laut Vorgabe in Art. 128 GBV.	

<i>Veräusserungsbeschränkung nach Zweitwohnungsgesetz</i>	Code-Nr. 239
Art. 8 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702)	
Besonderes: • Anmeldung durch die Baubewilligungsbehörde. • Im Gegensatz zu den Erstwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen (Art. 7 ZWG mit Nutzungsbeschränkungen) handelt es sich hier um neue Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (Art. 8 Abs. 2 ZWG). • Es darf keine Abtrennung von den übrigen Wohnungen, die dauerhaft im Eigentum eines strukturierten Beherbergungsbetriebes sind, erfolgen.	
Hinweise: Die Zustimmung der Baubewilligungsbehörde im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung muss der Grundbuchanmeldung beiliegen, ansonsten abgewiesen wird. Die Meldepflicht nach Art. 16 Abs. 2 ZWG wird trotzdem ausgeführt mit Verweis auf die bereits erteilte Zustimmung.	

Zugehörigkeit zu einem Immobilienfonds	Code-Nr. 138
Art. 86 Abs. 2 und 2^{bis} der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagenverordnung, KKV; SR 951.311) Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagengesetz, KAG; SR 651.31): Kein Anmerkungstatbestand vorhanden. Anmerkung der Zugehörigkeit eines Grundstückes zu einem Immobilienfonds. Art. 86 Abs. 2^{bis} KKV: Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung oder der SICAV (Investmentgesellschaft mit variablem Kapital) unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen. Hat der Immobilienfonds oder die SICAV, auf dessen oder deren Name das Grundstück eingetragen ist, Teilvermögen, so muss angemerkt sein, zu welchem Teilvermögen das Grundstück gehört.	
Besonderes: • Ergänzung mit der Kurzbezeichnung des Fonds. • Beispiel: Zugehörigkeit zum Immobilienfonds • Problematik des Teilvermögens gemäss Abs. 2bis: Hat der Immobilienfonds....Teilvermögen, so muss angemerkt sein, zu welchem Teilvermögen das Grundstück gehört. • Den Antrag zur Anmerkung der Zugehörigkeit hat die Fondsleitung zu stellen.	

Diese Richtlinien wurden mit Beschluss vom 08. Juni 2017 durch die erste Abteilung des Kantonsgerichts Luzern genehmigt.

- Aktuelle Version: 30.07.2025; erstellt von Cornelia Amrein (nach Genehmigung durch GL): Hinweis bei Überbauungsziffer (S.83)
- Letzte Änderungen am 24.04.2024; erstellt von Cornelia Amrein (nach Genehmigung durch GL): Änderungen des ZGB: Art. 449c (S. 60 ff.)