

**Disclaimer:**

Lassen Sie sich bei der Gründung eines Kleinverbands von einer juristischen Fachperson beraten. Dieser Beispielvertrag der Energieberatung Stadt Zürich dient lediglich als Hilfsmittel und ist kein Ersatz für eine fundierte juristische Beratung. Bei der Ausarbeitung der individuellen Verträge müssen stets die konkrete Situation und die projektspezifischen Bedürfnisse berücksichtigt werden.

Öffentliche Beurkundung

**Beispiel: Dienstbarkeitsvertrag**

**zwischen**

**Herr A**, geb. [xxx], M, Bürgerorte: [xxx], Zivilstand: verheiratet, Beispielstrasse 1, 8000 Zürich

**Frau A**, geb. [xxx], F, Bürgerorte: [xxx], Zivilstand: verheiratet, Beispielstrasse 1, 8000 Zürich

Als Miteigentümer zu je  $\frac{1}{2}$  der Liegenschaft Kat. Nr. WDxxx1,  
nachfolgend Partei A genannt

**und**

**Herr B**, geb. [xxx], M, Bürgerort: [xxx], Zivilstand: ledig, Beispielstrasse 2, 8000 Zürich

Alleineigentümer der Liegenschaft Kat. Nr. WDxxx2,  
nachfolgend Partei B genannt

**und**

**Frau C**, geb. [xxx], F, Bürgerort: [xxx], Zivilstand: verheiratet, Beispielstrasse 3, 8000 Zürich

Alleineigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. WDxxx3,  
nachfolgend Partei C genannt

**betreffend Fortbestands- und Mitbenützungsrecht an der Erdwärmesonde und Anschlussrecht, mit Zugangsrecht und Nebenleistungspflicht**

Der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag hat die Einräumung der für die Nutzung der Erdwärmesonde(n) auf Grundstück Kat. Nr. WDxxx1 durch die jeweiligen Eigentümerschaften der Grundstücke Kat. Nrn. WDxxx2 und WDxxx3 erforderlichen Dienstbarkeiten zum Gegenstand. Der Vertrag beinhaltet die nachfolgenden Dienstbarkeiten.

## 1. Dienstbarkeiten

Stadtquartier: [xxx]

A.

Die Parteien A, B und C vereinbaren die Begründung der folgenden Grunddienstbarkeit:

EREID [xxx]

**Recht zum Entzug von Wärme aus dem Untergrund sowie Fortbestands- und Mitbenützungrecht an der Erdwärmesonde und Anschlussrecht, mit Zugangsrecht und Nebenleistungspflicht**

zugunsten

Kat. Nrn. WDxxx2 und WDxxx3

Blatt xxx2 und xxx3

zulasten

Kat. Nr. WDxxx1

Blatt xxx1

- 1.1 Die jeweilige Grundeigentümerschaft des Grundstücks Kat. Nr. WDxxx1 räumt den jeweiligen Grundeigentümerschaften der Grundstücke Kat. Nrn. WDxxx2 und WDxxx3 das Recht ein, Wärme aus dem Untergrund zu beziehen, mit dem Recht die im Situationsplan – Beilage und integrierender Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages – rot eingezeichnete(n) Erdwärmesonde(n) inkl. Leitungen und weitere für deren Betrieb und Nutzung notwendigen Komponenten mitzubeneutzen, wobei sich diese Bauten im Miteigentum zu je 1/3 der Grundstücke Kat. Nrn. WDxxx1, WDxxx2 und WDxxx3 befinden und die Voraussetzungen gemäss ZGB Art. 740a somit gegeben sind.
- 1.2 Die Erstellungskosten der gemeinsam genutzten Erdwärmesonde(n), Leitungen und weiteren für deren Betrieb und Nutzung notwendigen Komponenten sowie die Kosten für deren Unterhalt, Erneuerung und Reparaturen tragen die jeweiligen Grundeigentümerschaften der Grundstücke Kat. Nrn. WDxxx1, WDxxx2 und WDxxx3 im Verhältnis des Interesses.
- 1.3 Die dezentralen Anlageteile (z.B. Wärmepumpe), die nur einer Grundeigentümerschaft dienen, sind von derjenigen Grundeigentümerschaft zu erstellen, unterhalten, reparieren und erneuern, der sie dienen.

- 1.4 Die jeweiligen Grundeigentümerschaften der Grundstücke Kat. Nrn. WDxxx2 und WDxxx3 haben, soweit nötig, ein Zugangsrecht zu den im Plan rot eingezeichneten Leitungen, Erdwärmesonde(n) und weiteren für deren Betrieb und Nutzung notwendigen Komponenten.

B.

Die Parteien B und C vereinbaren die Begründung der folgenden Grunddienstbarkeit:

EREID [xxx]

**Fortbestands- und Mitbenützungsrecht an der Zuleitung zur Erdwärmesonde und Anschlussrecht, mit Zugangsrecht und Nebenleistungspflicht**

zugunsten

Kat. Nr. WDxxx3

Blatt xxx3

zulasten

Kat. Nr. WDxxx2

Blatt xxx2

- 1.1 Die jeweilige Grundeigentümerschaft des Grundstücks Kat. Nr. WDxxx2 räumt der jeweiligen Grundeigentümerschaft des Grundstücks Kat. Nrn. WDxxx3 das Recht ein, die im Situationsplan – Beilage und integrierender Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages – blau eingezeichneten Zuleitungen auf Grundstück Kat. Nr. WDxxx2 mitzubedenutzen, wobei sich diese Bauten im Miteigentum zu je 1/2 der Grundstücke Kat. Nrn. WDxxx2 und WDxxx3 befinden und die Voraussetzungen gemäss ZGB Art. 740a somit gegeben sind.
- 1.2 Die Erstellungskosten der gemeinsam genutzten Leitungen und weiteren für deren Betrieb und Nutzung notwendigen Komponenten sowie die Kosten für deren Unterhalt, Erneuerung und Reparaturen tragen die jeweiligen Grundeigentümerschaften der Grundstücke Kat. Nrn. WDxxx2 und WDxxx3 im Verhältnis des Interesses.
- 1.3 Die dezentralen Anlageteile (z.B. Wärmepumpe), die nur einer Grundeigentümerschaft dienen, sind von derjenigen Grundeigentümerschaft zu erstellen, unterhalten, reparieren und erneuern, der sie dienen.
- 1.4 Die jeweilige Grundeigentümerschaft des Grundstücks Kat. Nr. WDxxx3 hat, soweit nötig, ein Zugangsrecht zu den im Plan blau eingezeichneten Leitungen, Erdwärmesonde(n) und weiteren für deren Betrieb und Nutzung notwendigen Komponenten.

## 2. Vormerkung

Stadtquartier: [xxx]

Die Parteien A, B und C vereinbaren die Begründung der folgenden Vormerkung:

EREID [xxx]

### **Ausschluss des Verzichts auf die Dienstbarkeit**

Die Parteien vereinbaren gemäss Art. 740a Abs. 2 ZGB, dass das Recht, durch Verzicht auf die Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 1 Buchstaben A und B vorn aus der Gemeinschaft auszuschneiden, für die Dauer von 30 Jahren ausgeschlossen wird, was bei den berechtigten und belasteten Grundstücken wie folgt vorgemerkt wird.

Zu Dienstbarkeiten EREID [xxx] und EREID [xxx]: Ausschluss des Verzichts auf die Dienstbarkeiten EREID [xxx] und EREID [xxx], befristet bis [Datum].

## **3. Bemerkung**

Stadtquartier: [xxx]

Die Parteien A, B und C vereinbaren die Begründung der folgenden Rechteverbindung, welche im Grundbuch zu bemerken ist:

EREID [xxx]

### **Rechteverbindung**

Bemerkung: Rechteverbindung unter den Dienstbarkeiten Ziffer 1 EREID [xxx] und EREID [xxx] und der Vormerkung Ziffer 2 EREID [xxx].

## **4. Weitere Vertragsbestimmungen**

- 4.1 Die Dienstbarkeiten sind sofort ins Grundbuch einzutragen.
- 4.2 Dieser Vertrag wird in fünf Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet (je 1 Exemplar für die Parteien der drei Grundstücke, das Grundbuchamt und die unterzeichnende Notarsperson).
- 4.3 Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien gemeinsam, je zu einem Drittel, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch.
- 4.4 Für die Einräumung der Dienstbarkeiten müssen die Grundeigentümerschaften der Grundstücke Kat. Nrn. WDxxx2 und WDxxx3 keine Entschädigung leisten.
- 4.5 Die Parteien erklären, soweit verheiratet, nicht einem Güterstand zu unterstehen, der sich einschränkend auf ihr Verfügungsrecht auswirkt.
- 4.6 Die Parteien erklären, dass der Situationsplan zu den Dienstbarkeitsbegründungen integrierender Bestandteil dieses Vertrages ist.

- 4.7 Die erstmaligen Erstellungskosten der gemeinsam genutzten Erdwärmesonde(n), Leitungen und weiteren für deren Betrieb und Nutzung notwendigen Komponenten sowie die Kosten für deren Unterhalt, Erneuerung und Reparaturen tragen die jeweiligen Grundeigentümerschaften der Grundstücke Kat. Nrn. WDxxx1, WDxxx2 und WDxxx3 zu je 1/3.

Beispiel

Zürich, [Datum]

Die Grundeigentümerschaften:

Herr A

---

Frau A

---

Herr B

---

Frau C

---

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Zürich, [Datum]

**NOTARIAT [xxx]**

[Name Notarsperson], [Position]

## Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

**Herr A.** geb. [xxx], M, Bürgerorte: [xxx], Zivilstand: verheiratet, Beispielstrasse 1, 8000 Zürich

**Frau A.** geb. [xxx], F, Bürgerorte: [xxx], Zivilstand: verheiratet, Beispielstrasse 1, 8000 Zürich

Als Miteigentümer zu je  $\frac{1}{2}$  der Liegenschaft Kat. Nr. WDxxx1,  
nachfolgend Partei A genannt

**und**

**Herr B.** geb. [xxx], M, Bürgerort: [xxx], Zivilstand: ledig, Beispielstrasse 2, 8000 Zürich

Alleineigentümer der Liegenschaft Kat. Nr. WDxxx2,  
nachfolgend Partei B genannt

**und**

**Frau C.** geb. [xxx], F, Bürgerort: [xxx], Zivilstand: verheiratet, Beispielstrasse 3, 8000 Zürich

Alleineigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. WDxxx3,  
nachfolgend Partei C genannt

Stadtquartier: [xxx]

Grundbuch Blatt xxx1

Grundbuch Blatt xxx2

Grundbuch Blatt xxx3

1. Neue Grunddienstbarkeit EREID [xxx]**Recht zum Entzug von Wärme aus dem Untergrund sowie Fortbestands- und Mitbenützungsrecht an der Erdwärmesonde und Anschlussrecht, mit Zugangsrecht und Nebenleistungspflicht**

zugunsten

Kat. Nrn. WDxxx2

Blatt xxx2

Kat. Nrn. WDxxx3

Blatt xxx3

zulasten

Kat. Nr. WDxxx1

Blatt xxx1

2. Neue Grunddienstbarkeit EREID [xxx]**Fortbestands- und Mitbenützungsrecht an der Zuleitung zur Erdwärmesonde und Anschlussrecht, mit Zugangsrecht und Nebenleistungspflicht**

zugunsten

Kat. Nrn. WDxxx3

Blatt xxx3

zulasten

Kat. Nr. WDxxx2

Blatt xxx2

3. Neue Vormerkung EREID [xxx] bei Blätter xxx1, xxx2 und xxx3

Zu Dienstbarkeiten EREID xxx und EREID xxx: Ausschluss des Verzichts auf die Dienstbarkeiten EREID xxx und EREID xxx, befristet bis xx.xx.xxxx.

4. Neue Bemerkung EREID [xxx] bei Blätter xxx1, xxx2 und xxx3

Rechteverbindung unter den Dienstbarkeiten EREID [xxx] und EREID [xxx] und der Vormerkung EREID [xxx].

gestützt auf die vorstehende Urkunde.

Zürich, [Datum]

Die Grundeigentümerschaften:

Herr A

---

Frau A

---

Herr B

---

Frau C

---