Zeitschrift: Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen
Herausgeber: Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Band: - (2010)
Heft: 4

Artikel: Grunddienstbarkeiten in der amtlichen Vermessung
Autor: Miserez, Jean-Paul
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-871403

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

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

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

Download PDF: 07.07.2025

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

Grunddienstbarkeiten in der amtlichen Vermessung

Die Grunddienstbarkeiten stehen in engem Zusammenhang mit dem Grundeigentum, das Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer in der Informationsebene Liegenschaften der amtlichen Vermessung (AV) verwalten. Sofern sich diese Dienstbarkeiten räumlich zuordnen lassen, wäre es folgerichtig, dass die Bestimmung der örtlichen Lage durch diese Fachleute erfolgt. Mit dem neuen Artikel 732 des Zivilgesetzbuchs (ZGB), der 2012 in Kraft treten wird, eröffnet sich nun die Möglichkeit der Darstellung von Dienstbarkeiten auf einem Plan. Deshalb möchten wir bestimmte rechtliche Aspekte in Erinnerung rufen und einige neue Aspekte beleuchten.

Grundlegende Definitionen

Eine Dienstbarkeit ist ein beschränktes dingliches Recht, das seinem Inhaber bzw. seiner Inhaberin die Nutzung und/oder die Nutzniessung einer Sache[1] ermöglicht. Dabei handelt es sich um die Belastung eines Grundstücks, die darin besteht, dass sein Besitzer verpflichtet ist, entweder bestimmte Handlungen bei Nutzung zu tolerieren oder sich selbst dieser Handlungen zu enthalten[2].
Es empfiehlt sich, die Artikel 730 und 744 des Zivilgesetzbuchs genauer zu lesen, in denen die Grunddienstbarkeiten detailliert und sehr anschaulich definiert werden. Es sei jedoch daran erinnert, dass im Rahmen der im September 2009 vom Parlament verabschiedeten Revision des Zivilgesetzbuchs[3] Änderungen im Bereich der Dienstbarkeiten vorgenommen wurden. Gemäss dem neuen Artikel 732 ist das Rechtsgeschäft über Errichtung einer Grunddienstbarkeit nur dann gültig, wenn es öffentlich beurkundet wurde, während hierfür bislang die Schriftform genügte. In diesem Artikel wird auch die zeichnerische Darstellung der Dienstbarkeit auf einem Auszug des Plans für das Grundbuch eingeführt – ein Punkt, auf den wir später noch zurückkommen werden. Die Artikel 743 und 744 sind nun zu einem einzigen Artikel 743 zusammengefasst, der vorsieht, dass Dienstbarkeiten, die nur bestimmte geteilte Grundstücke betreffen, von Amts wegen und nicht mehr auf Ersuchen der Eigentümerinnen und Eigentümer gelöscht werden können. Diese Änderungen werden voraussichtlich im Jahr 2012 in Kraft treten.

Auf einen Teil des Grundstücks beschränkte Ausübung

Professor P.-H. Steinauer zufolge ist das mit einer Dienstbarkeit belastete Grundstück als Ganzes davon betroffen, selbst wenn sich die Ausübung der Dienstbarkeit nur auf einen bestimmten Ort bezieht (etwa im Falle einer Durchleitungsdienstbarkeit). Gleichwohl verweist er im Hinblick auf die Art und Weise der Präzisierung des Inhalts von Dienstbarkeiten, die sich nur auf einen Teil des Grundstücks auswirken, auf zwei Beiträge von Michel Mooser[4], Notar, zur Beschreibung der Stelle einer Dienstbarkeit.
Notar Mooser weist darauf hin, dass die Beschreibung einer örtlichen Beschränkung des Geltungsbereichs des Rechts auf einem Plan insbesondere folgende Vorzüge aufweist:

- Sie sorgt für eine raumbezogene Festschreibung der Rechte und Pflichten der Parteien, zunächst für die Eigentümer, aber auch für die Berechtigten, wodurch die Auslegung des Rechts erleichtert wird.
- Im Falle von Grundstücksteilungen (Art. 743 und 744 ZGB) ermöglicht dies eine klare Festlegung, auf welche neu entstandenen Parzellen die Dienstbarkeiten (Rechte oder Pflichten) übertragen werden müssen.
- Bei einer Verlegung der Stelle der Dienstbarkeit (Art. 742 ZGB) haben der Eigentümer und die Eigentümerin die Möglichkeit klar zu definieren, an welchen, für ihre Ausübung nicht weniger geeigneten Ort die Dienstbarkeit verlegt werden kann.

Da beide Parteien Gelegenheit haben, im Beisein einer Fachperson (Notarin/Notar oder Ingenieur-Geometerin/Ingenieur-Geometer) Einsicht in einen Plan zu nehmen und sich dabei beraten zu lassen, können sie das betreffende Recht auf Anhieb auch inhaltlich präzise definieren. So vermeidet man zweifellos bedauerliche Missverständnisse bei der Ausübung des jeweiligen Rechts. Die so definierte Stelle wird unabänderlich bleiben oder eine Verschiebung erfordern und auf diese Weise eine erneute Verhandlung anhand des Plans nach sich ziehen. Mooser schätzt, dass sich eine klare räumliche Eingrenzung des Inhalts der Dienstbarkeit als nützlich oder gar unerlässlich erweisen wird, und zwar auf folgenden Gebieten:

- Wegrecht,
- Durchleitungsdienstbarkeiten,
- Baurechte, wenn die bauberechtigte Person nur auf einem Teil des Grundstücks bauen darf,
- Recht auf Überbau (Art. 674 ZGB),
- Benützungsrecht (Art. 781 ZGB),
- Beschränkungen des Baurechts, die sich auf einen Teil einer Liegenschaft beziehen.

[1] P.-H. Steinauer, Les droits réels, Band II, S. 294

[2] Cl. Convers, Les servitudes et les charges foncières

[3] Artikel in «cadastre» 2 vom April 2010, S. 28 ff.

[4] M. Mooser, La description de l'assiette d'une servitude, notamment en rapport avec la mensuration cadastrale, Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik VPK 1989, S. 673 ff.
La description de l'assiette d'une servitude, Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, ZBGR 1991, S. 257 ff.

Die Beschreibung der Örtlichkeit

Die Örtlichkeit lässt sich auf zweierlei unterschiedliche Weise beschreiben:

- durch Worte, beispielsweise indem man sagt: «auf eine Breite von 5 m entlang der nördlichen Grenze». Man erkennt sofort die Mehrdeutigkeiten, zu denen dies führen kann: Ist der Begriff «nördliche Grenze» – je nach Ausrichtung der Parzelle – hinreichend genau? Was wird bei einer späteren Mutation geschehen, bei der sich diese nördliche Grenze verschiebt? Ist die Breite von 5 m tatsächlich über die gesamte Länge dieselbe, und verläuft sie parallel zur Grenze der Liegenschaft?
- durch einen Plan, und Mooser fügt hinzu, dass dies häufig wünschenswert oder sogar notwendig ist, um zu einer klaren Abgrenzung zu gelangen.

In der Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) vom 27. Juni 2007 steht zum Thema des im neuen Artikel 732 ZGB genannten Plans der Stelle der Dienstbarkeit geschrieben:

Ein eigentlicher, vom Geometer ausgestellter und unterzeichneter Plan, wie dies heute in der Praxis in einigen Kantonen verlangt wird, ist jedoch nicht erforderlich. Es genügt ein Auszug aus dem Plan für das Grundbuch, der beispielsweise aus dem Internet heruntergeladen wurde und auf welchem die Grundstücksgrenzen und die Lage der Gebäude sichtbar sind. Im unvermessenen Gebiet genügt eine Planskizze. Mit der neuen Regelung soll bei späteren Meinungsverschiedenheiten zwischen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern Klarheit über die örtliche Lage der Dienstbarkeit geschaffen und bei einer Parzellierung des Grundstücks eine korrekte Bereinigung ermöglicht werden.

Selbst wenn die amtliche Vermessung die Grundlage der Eintragung und Beschreibung jedes Grundstücks im Grundbuch verkörpert (Art. 950 ZGB), kann man hier eine gewisse Zurückhaltung erkennen, die Dienste einer Ingenieur-Geometerin oder eines Ingenieur-Geometers in Anspruch zu nehmen.

Die Rolle der Ingenieur-Geometerin und des Ingenieur-Geometers

In der «Instruktion für die Vermarkung und Parzellarvermessung» vom 10. Juni 1919, die bis zum Inkrafttreten der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV) am 1. Januar 1993 gültig war, fanden sich mehrere Erwähnungen der Dienstbarkeiten in den Aufgaben der Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer. Insbesondere in der Aufzählung der aufzunehmenden Gegenstände (Art. 28 der Instruktion von 1919) wurde gesagt, dass als Gegenstände der Vermessung unter anderem *«die Eigentums- und Dienstbarkeitsgrenzen mit ihren Grenzzeichen»* aufgenommen werden. Oder auch (Art. 39 der Instruktion): *«Sofern Dienstbarkeiten gemäss den festgestellten Normen nicht deutlich genug dargestellt werden können, sollen Spezialpäne erstellt und dem Grundbuch beigegeben werden.»*

Im Detailkonzept zur Reform der amtlichen Vermessung (RAV) vom Mai 1987 schlug man vor, eine für die Stellen von Dienstbarkeiten reservierte Informationsebene anzulegen, merkte dazu jedoch folgendes an: *«Dienstbarkeiten werden grundsätzlich nur bei einer Neuerrichtung im Rahmen der Nachführung erhoben. Die nachträgliche Erhebung bereits bestehender Dienstbarkeiten ist nur bei Bedarf vorgesehen»*. Bei der Anhörung zum Konzept wurde diese Informationsebene ebenso verworfen wie diejenige der öffentlich-rechtlichen Beschränkungen. Deshalb finden die Dienstbarkeiten in der neuen VAV überhaupt keine Erwähnung mehr. Hier hat man leider das Kind mit dem Bade ausgeschüttet! Unbestritten bleibt jedoch, dass die Dienstbarkeiten eine nicht zu vernachlässigende Bedeutung bei der Definition der Rechte und Pflichten eines Grundeigentümers bzw. einer Grundeigentümerin haben, und dass sich die Beschreibung der Stelle des jeweiligen Rechts in vielen Fällen als unverzichtbar erweisen kann. Folglich sind die Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer naturgemäss Partnerinnen bzw. Partner des Notars und der Notarin, wenn es darum geht, den Eigentümerinnen und Eigentümern bei einer möglichst klaren und eindeutigen Festschreibung ihrer Absichten zu helfen. Ihre Aufgabe wird also beratenden Charakter haben und zwar eher in Ausübung ihrer beruflichen Verpflichtung als unter dem Druck des Gesetzes.

Es ist ebenso logisch wie notwendig, dass die Ingenieur-Geometerin und der Ingenieur-Geometer bei jeder Mutation auch im Hinblick auf die Dienstbarkeiten aktiv werden. Dabei müssen sie insbesondere:

- die Auftraggebenden über die Mutation an bestehenden Dienstbarkeiten informieren;
- sie zu ihrer Absicht befragen, bestehende Dienstbarkeiten zu bereinigen oder zu ändern;
- sie auf eventuelle neue Dienstbarkeiten aufmerksam machen, deren Notwendigkeit sich aus der Parzellierung oder aus der vorgesehenen Zuordnung der mutierten Parzellen ergibt;
- sie hinsichtlich des Verlaufs oder der geometrischen Festlegung neuer raumbezogener Dienstbarkeiten beraten.

In einigen Kantonen gehören diese Punkte zu den selbstverständlichen Aufgaben eines Ingenieur-Geometers und einer Ingenieur-Geometerin. Dies ist aber leider nicht in allen Kantonen der Fall.

Hier sei daran erinnert, dass viele Schwierigkeiten bei der Erlangung einer Baubewilligung, die auf einen unzureichenden Zugang zu einer Liegenschaft zurückzuführen sind, durch rechtzeitige Festlegung von Dienstbarkeiten vermieden werden könnten (siehe hierzu den Artikel «Das Dilemma mit der Parzelle 419» in «cadastre» 2 vom April 2010, S. 10 ff.).
Da ab 2012 sämtliche Dienstbarkeiten durch eine Notarin oder einen Notar beurkundet werden müssen, wäre es auch gut, wenn die Ingenieur-Geometerin oder der Ingenieur-Geometer ihnen in Erinnerung ruft, welche Dienstleistungen die AV hierzu beitragen kann, um die Stellen der Dienstbarkeiten klar und eindeutig zu definieren.

Für die Einführung einer Informationsebene «Dienstbarkeiten» in der amtlichen Vermessung

Die provisorischen Pläne werden als Nachweise zusammen mit den anderen Schriftstücken des Antrags auf Eintragung der Dienstbarkeit eingereicht. Diese Pläne werden der Entwicklung der Parzellierung nicht folgen. Dadurch wird es oft schwierig sein, die alten Pläne mit der nötigen Präzision in das neuen Katasterumfeld einzufügen.
Nachstehend ein Beispiel, das noch relativ einfach nachvollziehbar ist.
Für jede eingerichtete Dienstbarkeit muss in den Unterlagen nach den Originalplänen der verschiedenen Dienstbarkeiten gesucht werden, um diese Pläne dann untereinander und mit der aktuellen Situation abzugleichen.
Selbstverständlich wäre es sehr nützlich, eine Datenbank zur Verfügung zu haben, die uns über den Stand sämtlicher Dienstbarkeiten eines bestimmten Gebiets informiert, und die mit einem einzigen Mausklick auch den konstituierenden Text der jeweiligen Dienstbarkeit anzeigen könnte.
Dies ist es, was seinerzeit im Detailkonzept der RAV vorgeschlagen wurde und was beispielsweise die Kantone Genf und Neuenburg inzwischen umgesetzt haben (s. INFO V+D 3/2005, S. 9–11).
Diese beiden Kantone haben alle im Grundbuch registrierten raumbezogenen Dienstbarkeiten erfasst. Dabei handelt es sich um eine besonders aufwändige Angelegenheit, die zwar eine ganze Reihe von Interpretationsfragen aufwirft, aber ebenso erlaubt, aufgetretene Ungereimtheiten zu eliminieren. Die seinerzeit auch im Detailkonzept für die RAV empfohlene Lösung erlaubt eine sehr einfache und rasche Umsetzung: alle neu errichteten Dienstbarkeiten aber auch die Ergebnisse der im Rahmen von Mutationen oder auf Ersuchen der Eigentümerinnen und Eigentümer vorgenommenen Bereinigungen werden systematisch erfasst. So lässt sich Schritt für Schritt eine zuverlässige Datenbasis schaffen, deren Nutzen die Eigen-tümerinnen und Eigentumer sowie die Notarinnen und Notare sicherlich überzeugen und zudem anregen würde, ihr Tempo bei der Ermittlung und Bereinigung alter Dienstbarkeiten zu beschleunigen.
Wir können die Kantone nur dazu ermuntern, diesen dargestellten Weg weiter zu verfolgen. Die Eidgenössische Vermessungsdirektion (V+D) stellt sich im Übrigen gerne für die Mitwirkung in einer Arbeitsgruppe zur Verfügung, wenn es darum geht, kantonale Entwick-

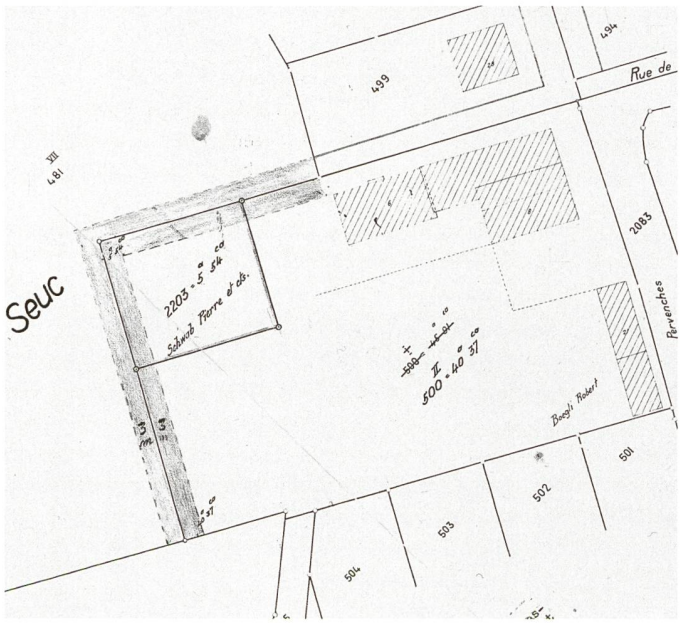

Abb. 1: Plan zur Einrichtung einer Dienstbarkeit aus dem Jahr 1958, der auch 2010 noch gültig ist

Abb. 2: Auszug aus der Informationsebene Liegenschaften des AV-Geoportals im Jahr 2010

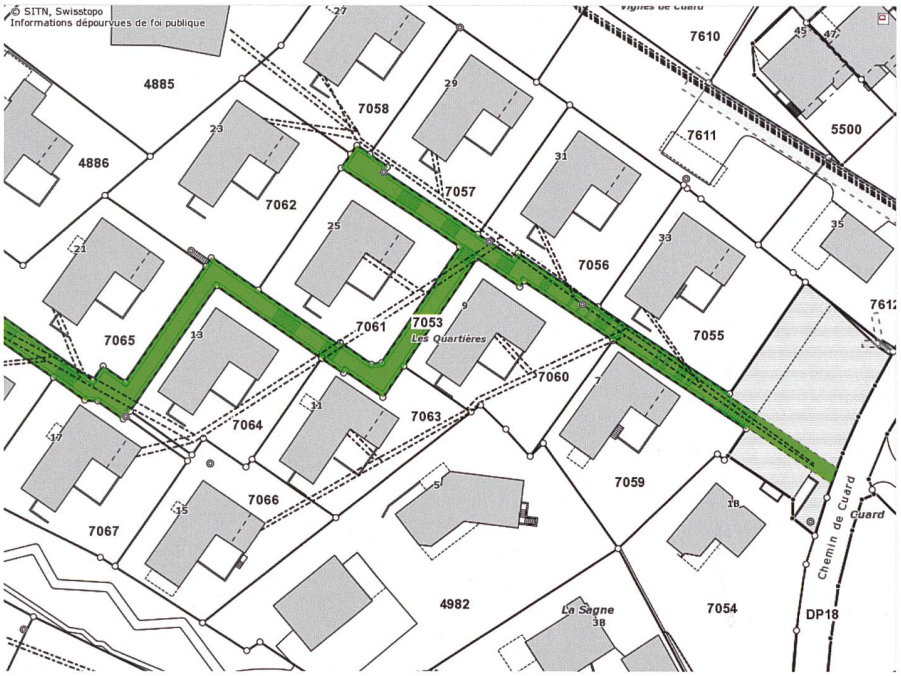

Abb. 3: Auszug aus dem Landinformationssystem des Kantons Neuenburg (Système d'Information du Territoire Neuchâtelois, SITN, www.sitn.ne.ch), das auf der Datenbasis der amtlichen Vermessung beruht

Communes

Nom	Numéro cantonal	Numéro fédéral	Site web	Statistiques	Image
BEVAIX	20	6402	Cliquer ici	Cliquer ici	

Etat MO

Commune	Type	N° du lot	Validité
Bevaix	Mensuration officielle MO93 AVEC servitudes	1	En vigueur

Passages

Numéro servitude	Classe	Type de servitude
RS1915	C1	Passage à pied

Biens-fonds officiels

N° de bien-fonds	Cadastre	Type	Surface m2	Propriétaire
7053	BEVAIX (20)	PARCELLE	1506	Cliquer ici

Couverture du sol

Nature	Type de couverture
accès, place	dure

lungen zu koordinieren oder eine Empfehlung und/oder ein Datenmodell zu erarbeiten. Selbstverständlich sind wir auch gerne bereit, über eine künftige Aufnahme der Dienstbarkeiten ins Bundesdatenmodell der AV zu diskutieren.

Abschliessend möchten wir nicht versäumen darauf hinzuweisen, dass es in einer Zeit, in der man mit grossem Aufwand die eindeutige und amtliche Information über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vorantreibt, bedauerlich ist festzustellen, dass der planlichen Darstellung der privatrechtlichen Beschränkungen in Gestalt raumbezogener Dienstbarkeiten so wenig Bedeutung beigemessen wurde. Aber natürlich ist es niemals zu spät, Dinge zu verbessern und einen wichtigen Beitrag dafür zu leisten, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen besseren Einblick in die Details ihres Grundvermögens haben.

Jean-Paul Miserez
Eidgenössische Vermessungsdirektion
swisstopo, Wabern
jean-paul.miserez@swisstopo.ch