Die Freiburger Praxis im Umgang mit Dienstbarkeiten

Autor(en): **Faoro, Gérald**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen**

Band (Jahr): **- (2011)**

Heft 5

PDF erstellt am: **28.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-871371

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Die Freiburger Praxis im Umgang mit Dienstbarkeiten

Im Kanton Freiburg ist seit langem jede/r im Geometerregister eingetragene Geometerin resp. Geometer per Gesetz zuständig für die Behandlung der Dienstbarkeiten: sowohl bei Neuvermessungen, die zur Einrichtung von Übergangskatastern führen, als auch bei Nachführungen. Ihr unter zusätzlichen bestimmten Bedingungen ausgehändigtes kantonales Patent, die sie als «amtliche Geometerin resp. amtlichen Geometer» ausweisen, erlaubt ihnen bestimmte öffentliche Beurkundungen auszufertigen. Aufgrund der Neufassung des Artikels 732 Zivilgesetzbuch (ZGB) müssen die kantonalen Vorschriften angepasst werden.

Der Autor wurde gebeten, über die gegenwärtige Praxis im Kanton Freiburg zu berichten und so den einen oder anderen weiteren Gedankenanstoss geben. Tatsächlich scheinen die im Feld tätigen Geometerinnen und Geometer am besten geeignet zu sein, die exakten räumlichen Zuordnungen für die Ausübung des Rechts zu gewährleisten.

Einführung und kantonale Besonderheiten bei der Nachführung

Bevor gezeigt wird, wie die Dienstbarkeiten tagtäglich im Kanton Freiburg gehandhabt werden, wird im Folgenden kurz das Vorgehen bei Nachführungen (Mutationen) beschrieben: Zu jeder Mutation wird nicht nur eine einfache Tabelle mit den Flächenverschnitten (plus und minus) und deren Resultat erstellt, sondern auch ein richtiger Bericht, das so genannte «Mutationsverbal» mit entsprechenden Angaben zu den Gründen der Änderung.
Dieses Mutationsverbal wird von den Eigentümern unterzeichnet; damit wird die Eintragung ins Grundbuch beantragt. Die Geometerin resp. der Geometer bescheinigt zudem mit seiner resp. ihrer Unterschrift, das Dokument nach dem Willen der Parteien erstellt zu haben.
In diesem Mutationsverbal wird jedes Grundstück auf einer Doppelseite präsentiert: links die Situation vor der Mutation und rechts der Mutationsvorschlag. Eine oder mehrere Seiten des Dokuments sind der Darlegung der Änderungsgründe vorbehalten, wobei der Text eine Zusammenfassung der jeweiligen Vorgänge enthalten sollte (siehe Abb.). Das Dokument ist im Prinzip dem Verkaufsvertrag des Notars beigelegt.
Im Kanton Freiburg – wie überall in der Schweiz – sind zur selbstständigen Ausführung von Arbeiten der amtlichen Vermessung nur Personen berechtigt, die das eidgenössische Staatsexamen erfolgreich bestanden haben und im Register der Ingenieur-Geometerinnen und Ingenieur-Geometer (nachfolgend Geometerin resp. Geometer) eingetragen sind. In bestimmten, in den Artikeln 33 bis 37 des kantonalen Gesetzes über die amtliche Vermessung[1] genau definierten Fällen stellt das Mutationsverbal selbst eine öffentliche Beurkundung dar.
Der Status einer amtlichen Geometerin resp. eines amtlichen Geometers im Kanton Freiburg, basierend auf einem kantonalen Patent, erlaubt ihnen die Ausfertigung öffentlicher Beurkundungen.
Es ist daher selbstverständlich, dass er resp. sie anlässlich der Ausfertigung des Mutationsverbals auch Vorschläge zum Übertrag, zur Anpassung oder zur Tilgung von Dienstbarkeiten auf den Dokumenten macht. Aufgrund der oft zahlreichen, von den Notaren bei den vertraglichen Festlegungen mit Bleistift auf den Plänen des Mutationsverbals eingefügten Ergänzungen wurden 1989 die kantonalen Rechtsgrundlagen entsprechend geändert (Art. 19, 58, 81 und 82). Ausser im Falle von Flurbereinigungen, bei denen der Besitzstand vollständig rekonstruiert wird, kommen die Geometerinnen und Geometer im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten in erster Linie noch zum Einsatz bei
a) der Hinterlegung des Übergangskatasters und
b) der laufenden Nachführung.

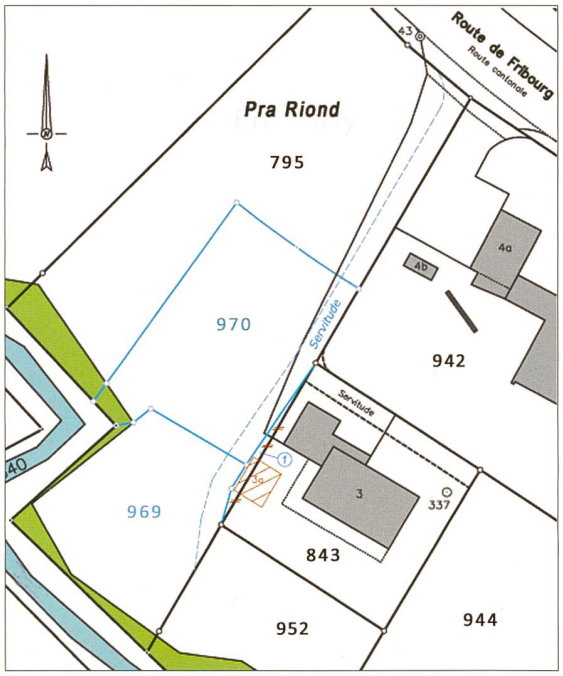
Mutationsverbal
Grenzen von Liegenschaften oder Dienstbarkeiten, die im Plan des Grundbuches dargestellt sind, können nur aufgrund eines Mutationsverbals geändert werden, das von einer patentierten Geometerin oder einem patentierten Geometer erstellt wurde. Die Geometerinnen und Geometer bescheinigen, dass sie das Mutationsverbal nach dem Willen der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer erstellt haben. Diese anerkennen das Mutationsverbal mit ihrer Unterschrift.

Übergangskataster
Es handelt sich um den nach der Neuvermessung erstellten Kataster (Blätter der Liegenschaftsbeschreibungen); er wird dem Grundbuchverwalter übergeben und dient als Grundlage für das eidgenössische Grundbuch.

a) Hinterlegung des Übergangskatasters beim Grundbuch im Anschluss an eine Neuvermessung

Die Neuvermessung liegt zeitlich in der Regel vor der Einführung des eidgenössischen Grundbuchs. Sobald die öffentliche Auflage abgeschlossen ist, werden die Unterlagen der Neuvermessung dem Grundbuchamt zwecks Anerkennung vorgelegt. Dabei handelt es sich insbesondere um die neuen Pläne und den Übergangskataster.

[1] Gesetz vom 7. November 2003 über die amtliche Vermessung (AVG) des Kantons Freiburg



Begründung, Vereinbarung, Anerkennung, Anmeldung

Begründung

Mit dem vorliegenden Verbal wird der Artikel 795 geteilt in Artikel 795, 969 und 970. Ebenfalls wird die Grenze zwischen Artikel 795 und 843 an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.
Das Grundstück 795 (vor der Abänderung) befindet vollständig in der Bauzone, gemäss dem Detailbebauungsplan "Pra Riond", genehmigt am 29. Oktober 2007 durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion.

Die Verschreibung erfolgt durch den Notar.

Anerkennung

Die unterzeichneten Eigentümer anerkennen und genehmigen:

- Die blaue Nummer 1, Fläche von 20 m2, geht von Artikel **795** an Artikel **843**.
- Die Neugründung des Art. 969 von 611 m2, wovon 63 m2 Wald.
- Die Neugründung des Art. 970 von 717 m2, wovon 15 m2 Wald.
- Die Feststellung des Wegverlaufs des Wegrechtes zu Gunsten der Art. 843, 944, 952 und zu Lasten Art. 795 laut Plan (Weg von 3m Breite).
- Die Behandlung der bestehenden Dienstbarkeiten gemäss Verbal.
- Die Kosten für die Erstellung des Verbals und Grundbuchgebühren gehen zu Lasten von Art. 795, an Hr. Peter BEISPIEL.

gemäss vorliegendem Verbal.

Freiburg, den **16. Dezember 2008**

Für die Art. 942, 795, 969, 970 : BEISPIEL Peter *Unterschrift*

Für die Art. 843, 952 : MUSTER Hans *Unterschrift*

Das vorliegende Verbal wurde gemäss dem Willen der Eigentümer in Freiburg am 12.12.2008 durch den unterzeichneten Geometer erstellt.
Er ersucht um die erforderlichen Eintragungen in das Grundbuch.

Stempel und Unterschrift

Beispiel: Partieller Auszug aus einem «Verbal» (Liegenschaften 795, 969 und 952)
Plan, Darlegung der Gründe und Anerkennung

Gemäss kantonalen Durchführungsbestimmungen (Art. 22) enthält dieser Übergangskataster insbesondere:

a) *die Übereinstimmung zwischen den alten und den neuen Grundstücknummern;*
b) *den Wortlaut der bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten und die Vorschläge zur Behandlung der Dienstbarkeiten.*

Artikel 58 des kantonalen Gesetzes enthält ausserdem folgende Präzisierungen:

1 *Stellen die Geometerinnen und Geometer fest, dass die auf dem neuen Plan dargestellten Objekte nicht mit dem Ausübungsort einer Dienstbarkeit, die sich wahrscheinlich auf diese Objekte bezieht, übereinstimmen, so schlagen sie die Änderung des Ausübungsortes dieser Dienstbarkeit vor.*
2 *Rechtfertigen es die Umstände, insbesondere wenn Dienstbarkeiten auf Parzellen übertragen wurden, wo sie nicht ausgeübt werden, so können die Geometerinnen und Geometer Vorschläge zur Errichtung, Änderung und Löschung von Dienstbarkeiten machen.*

Wie man sieht, zählt die Behandlung der Dienstbarkeiten zu den gewohnten Aufgaben der Geometerinnen und Geometer im Kanton Freiburg. Da sie persönlich anwesend sind, kennen sie die alte und neue Katastersituation bestens, und sie können den Übertrag der Dienstbarkeit problemlos vornehmen. Aus diesen Gründen können die Geometerinnen und Geometer Vorschläge zur Verfahrensweise bei der Anerkennung der Rechte machen, die ebenfalls im Gesetz über das Grundbuch vorgesehen ist. Diese Vorschläge betreffen im Wesentlichen die Änderung des Ausübungsorts der jeweiligen Dienstbarkeiten, insbesondere der Dienstbarkeiten, die sich auf Objekte beziehen, welche auf dem Plan für das Grundbuch ausgewiesen sind (beispielsweise Wege bzw. Durchfahrten). Sie können aber auch Empfehlungen zur Einrichtung neuer oder zur Löschung bestehender Dienstbarkeiten abgeben, wobei selbstverständlich die anspruchsberechtigten Eigentümer das letzte Wort haben. Diesen Vorgang nennt man «Anerkennung»: die Eigentümer werden aufgefordert, ihren neuen Besitzstand (Plan und Übergangskataster) anzuerkennen zwecks späterer Bestätigung im Grundbuch.

Gegenwärtig sind im Kanton Freiburg noch mehr als 40 Vermessungsoperate in Bearbeitung. Sie wurden alle ausgeschrieben und zu einem Pauschalpreis vergeben. Die Arbeiten umfassen einzelne Schritte zur Klärung von Dienstbarkeiten und die Teilnahme der zuständigen Geometerin bzw. des Geometers an die von der Grundbuchverwalterin resp. vom Grundbuchverwalter anberaumten Anerkennungssitzungen.

b) Ausfertigung der Nachführungsunterlagen

Bevor sich die Geometerin resp. der Geometer ins Feld begibt, werden die vollständigen Auszüge der betroffenen Grundstücke, einschliesslich des jeweiligen Wortlauts des Beschriebs und des jeweiligen Wortlauts der Dienstbarkeiten zusammengestellt. Bei der Erstellung des Mutationsverbals behandeln sie die Dienstbarkeiten. Konkret übertragen sie äusserst präzise und in zutreffender Weise die Rechte an den Grundstücken und prüfen anschliessend, ob Anlass besteht, bei der Ausfertigung des Mutationsverbals Änderungen oder Ergänzungen vorzuschlagen. Auch für diesen Fall enthalten die kantonalen Vorschriften klare Aussagen, nämlich in den Artikeln 35, 81 und 82 des Gesetzes über die amtliche Vermessung:
Grenzen von Liegenschaften oder Dienstbarkeiten, die im Plan des Grundbuches dargestellt sind, können nur aufgrund eines Mutationsverbals geändert werden, das von einer patentierten Geometerin oder einem patentierten Geometer erstellt wurde.

Das Mutationsverbal setzt sich zusammen aus:

a) *dem Mutationsplan und der Mutationstabelle, die in Anwendung von Artikel 66 TVAV[2] erstellt wurden;*
b) *der Liegenschaftsbeschreibung vor und nach einer Mutation;*

[2] Technische Verordnung des VBS vom 10. Juni 1994 über die amtliche Vermessung (TVAV) SR 211.432.21

Wortlaut der Dienstbarkeiten

GRUNDBUCHBESCHREIBUNG				
Artikel (Plan)	Katasterfolio / Eigentümer / Flurname / Beschreibung	Fläche m2	+ m2	- m2
	Grundstück Nr. 795 (geteilt)			

Dienstbarkeiten / Vor- und Anmerkungen

a) R. Wasserleitung zu Lasten der Art. 397, 344, 321, 399

b) R. Wasserbezugs- und Brunnstubenrecht zu Lasten der Art. 392, 391
ID SR 49 von 27.09.1911

c) L. Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Art. 843, 944, 952
ID V3806 von 26.07.2000

d) L. Diverse Leitungen zu Gunsten Art. Nr. 942
ID NV von 18.11.2002

NEUE GRUNDBUCHBESCHREIBUNG				Seite 1
blaue Nr	von / zu Artikel	Artikel (Plan)	Katasterfolio / Eigentümer / Flurname / Beschreibung	Fläche m2

Dienstbarkeiten / Vor- und Anmerkungen

a) R. Wasserleitung zu Lasten der Art. 397, 344, 321, 399

b) R. Wasserbezugs- und Brunnstubenrecht zu Lasten der Art. 392, 391
ID SR 49 von 27.09.1911

c) L. ***Dienstbarkeit angepasst***
Fuss- und Fahrwegrecht, **laut Plan**, zu Gunsten der Art. 843, 944, 952, **942**, 969, 970

d) L. Diverse Leitungen zu Gunsten Art. Nr. 942
ID NV von 18.11.2002

GRUNDBUCHBESCHREIBUNG				
Artikel (Plan)	Katasterfolio / Eigentümer / Flurname / Beschreibung	Fläche m2	+ m2	- m2
	Neues Grundstück Nr. 969			

NEUE GRUNDBUCHBESCHREIBUNG				Seite 3
blaue Nr	von / zu Artikel	Artikel (Plan)	Katasterfolio / Eigentümer / Flurname / Beschreibung	Fläche m2

Dienstbarkeiten / Vor- und Anmerkungen

Dienstbarkeiten von Art. 795

a) R. ~~Wasserleitung zu Lasten.~~
- nicht übertragen, betrifft Nr. 969 nicht.

b) R. ~~Wasserbezugs- und Brunnstubenrecht zu Lasten.....~~..
- nicht übertragen, betrifft Nr. 969 nicht.

c) L ***Dienstbarkeit angepasst***
Fuss- und Fahrwegrecht, **laut Plan**, zu Gunsten Art. 952

d) L. Diverse Leitungen zu Gunsten Art. Nr. 942

Neue Dienstbarkeit:

R. **Fuss- und Fahrwegrecht, laut Plan, zu Lasten Art. 795, 970**

Ergänzungen bezüglich Dienstbarkeiten

GRUNDBUCHBESCHREIBUNG				
Artikel (Plan)	Katasterfolio / Eigentümer / Flurname / Beschreibung	Fläche m2	+ m2	- m2
	Grundstück Nr. 952 (ungeändert)			

Dienstbarkeiten / Vor- und Anmerkungen

a) R. Fuss- und Fahrwegrecht, laut Plan, zu Lasten Art. 843
ID 3906 vom 26.07.2000

b) L. Diverse Leitungen zu Gunsten Art. Nr. 942
ID 3907 vom 26.07.2000

c) R. Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Art. 942
ID V3806 vom 26.07.2000

d) R. Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Art. 795
ID V3806 vom 26.07.2000

NEUE GRUNDBUCHBESCHREIBUNG				Seite 10
blaue Nr	von / zu Artikel	Artikel (Plan)	Katasterfolio / Eigentümer / Flurname / Beschreibung	Fläche m2

Dienstbarkeiten / Vor- und Anmerkungen

a) R. ~~Fuss- und Fahrwegrecht, laut Plan..~~
- Löschen, betrifft Art. 969 nicht mehr.

b) L. Diverse Leitungen zu Gunsten Art. Nr. 942
ID 3907 vom 26.07.2000

c) R. ~~Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten..~~..
- Löschen, betrifft Art. 969 nicht mehr.

d) R ***Dienstbarkeit angepasst***
Fuss- und Fahrwegrecht, **laut Plan**, zu Lasten Art. 795, 969, 970.

c) dem Bestand der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen sowie den Vorschlägen für die Übertragung dieser Angaben;
d) den allfälligen Begehren betreffend Löschung oder Änderung dieser Angaben.

Die Geometerinnen und Geometer bescheinigen, dass sie das Mutationsverbal nach dem Willen der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer erstellt haben. Diese anerkennen das Mutationsverbal mit ihrer Unterschrift. Geht aus den örtlichen Verhältnissen oder aus dem Plan eindeutig hervor, dass Dienstbarkeiten auf den geänderten oder neu gebildeten Liegenschaften nicht ausgeübt werden oder nicht mehr ausgeübt werden können, so schlagen die Geometerinnen und Geometer den Eigentümerinnen oder den Eigentümern dieser Liegenschaften vor, die Löschung nach den Artikeln 743 und 744 des Zivilgesetzbuches zu verlangen. Die Begehren werden auf dem Mutationsverbal aufgeführt. Die Geometerin oder der Geometer bescheinigt auf dem Mutationsverbal, dass die gemäss den erwähnten Artikeln erforderlichen Bedingungen erfüllt sind.

Es gehört ebenso eindeutig zu den Aufgaben einer Geometerin resp. eines Geometers, zweckdienliche Vorschläge zu machen. So zum Beispiel die Löschung von Dienstbarkeiten, wenn bei der Änderung oder Teilung eines Grundstücks die Dienstbarkeiten auf einem geteilten oder geänderten Grundstück nicht ausgeübt werden resp. nicht ausgeübt werden können. Die Eigentümer haben jedoch das letzte Wort. Die im Mutationsverbal geäusserten Begehren sind hingegen Sache der betroffenen Eigentümer. Häufig ist ein Dienstbarkeitsplan hilfreich resp. nötig, um den jeweiligen Ausübungsort klar und eindeutig abgrenzen zu können. Die Ausübung wird unmittelbar auf dem Mutationsplan eingezeichnet und auch auf den Plan für das Grundbuch übertragen, respektive in den Datenbankeinträgen spricht man von «Dienstbarkeit laut Plan». Je nach konkretem Fall ist die Dienstbarkeit Gegenstand eines zusätzlichen Plans, der in die Belege des Grundbuchs Eingang findet; dann spricht man von «Dienstbarkeit laut Spezialplan». Steht das Mutationsverbal im Zusammenhang mit einem Verkauf, der durch eine Notarin oder einen Notar beurkundet wird, können diese natürlich noch dessen Formulierung verändern.
Die Geometerinnen und Geometer sind seit langem mit Dienstbarkeiten konfrontiert. Wenn es zu einer Mutation kommt (beispielsweise bei Parzellierungen, bei der öffentlichen Auflage von Bauvorhaben, beim Bau einer neuen Durchfahrt oder bei der Beseitigung eines öffentlichen Weges), sind sie von Anfang beratend und in ihrer Funktion als Ingenieurin bzw. Ingenieur in die Überlegungen zu den jeweiligen Projekten eingebunden. Niemand ist besser als sie in der Lage, die jeweilige Situation klar einzuschätzen; seit vielen Jahren schon engagieren sich die Geometerinnen und Geometer im Kanton Freiburg dafür, die Dienstbarkeiten auf den Plänen der amtlichen Vermessung einzutragen.
Als Erweiterung des Datenmodells Bund (DM.01-AV-CH, Version 24) wurde dem Freiburger Datenmodell (DM01AVFR24d) das Thema «Dienstbarkeit» hinzugefügt.

Konsequenzen aus der Umsetzung des neuen Bundesrechts, Änderung des ZGB

Der neue Artikel 732 ZGB besagt, dass Rechtsgeschäfte über Errichtung einer Dienstbarkeit nur gültig sind, wenn sie in öffentlich beurkundeter Form vorliegen. Bereits jetzt haben die amtlichen Geometerinnen und der amtlichen Geometer im Kanton Freiburg, also die Inhaber eines Patents, mit gesetzlich geregelten Vergabebedingungen ähnlich denjenigen für Notare, das Recht und die Befugnisse, öffentliche Urkunden für bestimmte Eigentumsübertragungen kleineren Umfangs auszufertigen. Dabei handelt es sich insbesondere um Bereinigungen und Anpassungen von Grenzverläufen, um eine Verringerung der Anzahl Grenzpunkte oder um Massnahmen im Bereich der Melioration und des Strassenausbaus.
Wenn die räumliche Zuordnung des Rechts für dessen Ausübung von Nutzen oder gar notwendig ist, kann niemand besser als die Geometerin resp. der Geometer den betroffenen Parteien dienen. Und wer von deren praktischer Erfahrung im Feld und ihrer erwiesenen Sachkenntnis auf diesem Gebiet auch weiterhin profitieren möchte, muss deren Zuständigkeitsbereich auf die Behandlung der Dienstbarkeiten ausweiten.
Im Übrigen können alle Kantone von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, da es in ihrer Zuständigkeit liegt, die Modalitäten der öffentlichen Beurkundung für ihre jeweiligen Hoheitsgebiete festzulegen (Art. 55 Schlusstitel ZGB). Man sollte darüber nachdenken und bei der Anpassung der kantonalen Gesetzgebung an die Änderungen des Zivilgesetzbuchs die notwendigen Vorschläge vorlegen.

Gérald Faoro
Ehemaliger Kantonsgeometer des Kantons Freiburg, Cottens
gerald@faoro.name