Zeitschrift: Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen
Herausgeber: Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Band: - (2013)
Heft: 11

Artikel: Bundesgericht: ein Architektenplan ist kein Plan für das Grundbuch
Autor: Pfäffli, Roland / Kallay, Mascha Santschi
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-871253

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

Bundesgericht: Ein Architektenplan ist kein Plan für das Grundbuch

Ein Eigentümer reicht für den Eintrag eines Näherbaurechts im Grundbuch einen Architektenplan ein. Dieser wird sowohl vom Grundbuchamt wie später vom Obergericht des Kantons Luzern nicht als Plan für das Grundbuch anerkannt. Das Bundesgericht bestätigt das kantonale Urteil.

Einführung

Am 1. Januar 2012 trat eine Teilrevision des Immobiliarsachenrechts zusammen mit der total revidierten Grundbuchverordnung in Kraft. Im Vordergrund der Gesetzesänderung stand die Einführung des Register-Schuldbriefs, basierend auf einer Motion vom 19. März 1988 von Ständerat Fritz Schiesser (FDP/Glarus). Der Motionär verlangte vom Bundesrat eine Vorlage, mit welcher der Schuldbrief als (papierloses) Registerpfand ausgestaltet wird. Gleichzeitig konnten weitere parlamentarische Vorstösse in die Vorlage eingebracht werden. Zudem wurde die Gelegenheit benutzt, verschiedene Institute des Sachenrechts, insbesondere im Dienstbarkeitsrecht, den heutigen Verhältnissen anzupassen. Dabei wurde auch den Anliegen aus der Praxis Rechnung getragen.

Wesentliche Änderung im Dienstbarkeitsrecht

Die wesentliche Änderung im Dienstbarkeitsrecht bezieht sich auf die Errichtungsform und die erforderliche Planbeilage.
Gemäss Artikel 732 Absatz 1 ZGB[1] bedarf jedes Rechtsgeschäft zur Errichtung einer Dienstbarkeit der öffentlichen Beurkundung. Bis Ende 2011 galt diese Formvorschrift nur für das Wohnrecht, die Nutzniessung, das selbstständige und dauernde Baurecht sowie für die Änderung oder Aufhebung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung. Durch die öffentliche Beurkundung soll Rechtssicherheit geschaffen werden. Sie dient auch zur Vorbeugung und Vermeidung von Auslegungsproblemen, welche sich oft erst viele Jahre nach der Dienstbarkeitserrichtung und einem Wechsel der beteiligten Parteien ergeben.
Sofern sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und die örtliche Lage im Rechtsgrundausweis (Dienstbarkeitsvertrag) nicht genügend bestimmbar umschrieben wird, ist dem Grundbuchamt ein Auszug aus dem «Plan für das Grundbuch» einzureichen (Art. 732 Abs. 2 ZGB).

Plan für das Grundbuch

Beim «Plan für das Grundbuch» (erwähnt in Art. 732 Abs. 2 ZGB und Art. 2 lit. f GBV[2]) handelt es sich um einen Fachausdruck, welcher in der Verordnung des Bundesrats über die amtliche Vermessung (VAV)[3] definiert ist.

Gemäss Artikel 7 Absatz 1 VAV ist der «Plan für das Grundbuch» ein aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellter analoger oder digitaler grafischer Auszug, der als Bestandteil des Grundbuchs die Liegenschaften sowie die flächenmässig ausgeschiedenen selbständigen und dauernden Rechte und Bergwerke abgrenzt; ihm kommen die Rechtswirkungen von Eintragungen im Grundbuch zu.

Bundesgericht bestätigt Luzerner Obergericht

Im konkreten Fall aus dem Kanton Luzern wurde dem Grundbuchamt zwecks Errichtung eines Näherbaurechts ein Architektenplan als Grundlage eingereicht. Es stellte sich die Frage, ob dieser Architektenplan den Anforderungen von Artikel 732 Absatz 2 ZGB genügt. Der Grundbuchverwalter verneinte dies und wies die Anmeldung ab. Er stützte sich auf das Informationsschreiben der «Leitung Gruppe Grundbuch» des Kantons Luzern vom 19. Dezember 2011. Gemäss diesem Schreiben gelten – nebst dem traditionellen Geometerplan (Format A4 oder A3) – auch ein Ausdruck aus dem kantonalen Internet-Grundstückinformationssystem «GRAVIS» sowie ein Auszug aus dem – jedermann zugänglichen – «Geoportal» im Internet (beide gestützt auf die Daten des Geometers) als «Plan für das Grundbuch».
Das Obergericht des Kantons Luzern schützte die Abweisungsverfügung des Grundbuchverwalters und anerkannte den Architektenplan somit nicht als Dienstbarkeitsplan. Es führt in den Erwägungen Folgendes aus:

- *«Aus dem klaren Gesetzestext – ZGB, GBV und VAV widersprechen sich gegenseitig nicht – geht hervor, dass der Plan für das Grundbuch aus den Daten der amtlichen Vermessung besteht. Der Plan des Geometers, der Plan im GRAVIS und derjenige im Geoportal erfüllen diese Voraussetzung. Der Architektenplan tut dies hingegen nicht zwingend. Zwar lässt sich der Architekt wohl meist vom Geometer die Daten der amtlichen Vermessung digital zustellen. Der Sinn dahinter ist freilich, dass der Architekt diese Daten bearbeiten und mit seinem Bauprojekt ergänzen kann. Dementsprechend ist es dem Architekten (oder einem Dritten) hier möglich, die ursprünglichen Daten der amtlichen Vermessung – absichtlich oder unabsichtlich – zu verändern. Wird hingegen ein Ausdruck aus GRAVIS oder dem Geoportal getätigt, besteht diese Gefahr der Datenveränderung nicht.»*

[1] Zivilgesetzbuch (ZGB), SR 210

[2] Grundbuchverordnung (GBV), SR 211.432.1

[3] Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV), SR 211.432.2

Bundesgerichtsentscheid 5A_593/2012 vom 1. November 2012 (BGE 138 III 742)

Der Entscheid kann abgerufen werden auf: www.cadastre.ch ⇨ Dokumentation ⇨ Rechtliche Grundlagen ⇨ Bundesgerichtsentscheide.

- *«Gemäss Art. 950 Abs. 1 ZGB erfolgt die Aufnahme und Beschreibung der einzelnen Grundstücke im Grundbuch auf der Grundlage der amtlichen Vermessung, namentlich eines Plans für das Grundbuch (vgl. auch Art. 17 lit. a und Art. 21 GBV). Die amtliche Vermessung hält als Bestandteil des Grundbuchs die genauen Grenzverläufe der Grundstücke fest. Dass die Daten der amtlichen Vermessung nicht – oder nur amtlich – verändert werden, ist vor allem deshalb wichtig, weil dem Plan für das Grundbuch die Rechtswirkungen von Grundbucheintragungen zukommen (Art. 7 Abs. 1 VAV letzter Satz). Demzufolge unterliegen (mindestens) die hier eingetragenen Grundstücksgrenzen den Wirkungen einer öffentlichen Urkunde im Sinne von Art. 9 ZGB (vgl. Rey, Basler Kommentar, 3. Auflage, Note 8 zu Art. 668 ZGB). Damit trägt die amtliche Vermessung einerseits zur Sicherung des Grundeigentums resp. zum Schutz der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) bei. Sie stellt andererseits aber auch sicher, dass das Grundbuch seine Aufgaben wahrnehmen und der Rechtsverkehr mit Grundstücken gewährleistet werden kann (vgl. Pfäffli/Byland, 100 Jahre Amtliche Vermessung in der Schweiz, in: Jusletter vom 14.05.2012, Rz 1).»*
- *«Grundbuchvermessungen dürfen denn auch nur an eidgenössisch patentierte Ingenieur-Geometer und an qualifizierte Vermessungsfachleute vergeben werden. Zudem bestellen die Kantone eine Vermessungsaufsicht unter der Leitung eines Ingenieur-Geometers mit eidgenössischem Patent. Die Oberaufsicht obliegt dem Bund (vgl. Dieter Zobl, Grundbuchrecht, 2. Auflage, Zürich 2004, § 8 Noten 87 f.). Daraus wird deutlich, dass die mit der Durchführung der amtlichen Vermessung betrauten Ingenieur-Geometer im öffentlichen Interesse eine hoheitliche Tätigkeit ausüben und in diesem Rahmen als Personen öffentlichen Glaubens zu betrachten sind (vgl. auch www.cadastre.ch, u.a. zum – dem Anwaltsregister ähnlichen – Geometerregister). Dies trifft auf den Architekten gerade nicht zu. Er ist rein privatrechtlich tätig.»*

Das Bundesgericht hat das Urteil des Luzerner Obergerichts bestätigt und festgehalten, dass ein privat erstellter Plan, wie beispielsweise ein Architektenplan, den Anforderungen von Artikel 732 Absatz 2 ZGB nicht genügt (s. Kasten).

Schlussbemerkungen

Das Urteil des Bundesgerichts ist zu begrüssen. Wichtig ist, dass es sich beim «Plan für das Grundbuch» um einen aktuellen Plan des Nachführungsgeometers bzw. der Nachführungsgeometerin handelt, auf dem die Grundstückgrenzen und Grundstücknummern sichtbar sind. Dieser Plan kann im Original oder als ausgedruckte, unmittelbar auf den Daten des Ingenieur-Geometers bzw. der Ingenieur-Geometerin basierende Version eingereicht werden. Die Einzeichnung der Dienstbarkeit in diesem Plan muss nicht zwingend der Nachführungsgeometer oder die Nachführungsgeometerin vornehmen. Es handelt sich bei dieser Einzeichnung um Angaben, welche nicht im Vermessungswerk eingetragen werden. Die geometrisch eindeutige Darstellung der Dienstbarkeit durch die Parteien genügt (Art. 70 Abs. 3 GBV).

Die zwingende Planbeilage zu einem Dienstbarkeitsvertrag hatte sich in der Praxis bereits vor der Gesetzesrevision vielerorts durchgesetzt (Beispiele: Die Justizdirektion des Kantons Bern erliess bereits im Jahr 1982 eine entsprechende Weisung; im Kanton Waadt besteht diesbezüglich eine kantonale Gesetzesbestimmung). Der einzureichende Plan bezweckt einerseits, dass bei der Auslegung der Dienstbarkeit Meinungsverschiedenheiten beseitigt werden können. Andererseits schafft er ideale Voraussetzung für eine korrekte Bereinigung der Dienstbarkeit bei einer nachfolgenden Parzellierung des belasteten oder berechtigten Grundstücks. Da bei einer Parzellierung stets ein Mutationsplan der Nachführungsgeometerin oder des Nachführungsgeometers vorliegt, kann anhand des Dienstbarkeitsplans die in Artikel 974a ZGB geforderte Bereinigung der Dienstbarkeiten optimal vorgenommen werden.

Roland Pfäffli
Dr. iur., Notar, Grundbuchverwalter, Thun
roland.pfaeffli@jgk.be.ch

Mascha Santschi Kallay
MLaw, Rechtsanwältin, Meggen LU
mascha.santschi@lu.ch