

**Zeitschrift:** Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen  
**Herausgeber:** Bundesamt für Landestopografie swisstopo  
**Band:** - (2010)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Das Dilemma mit der Parzelle 419  
**Autor:** Miserez, Jean-Paul  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-871392>

### 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:** 29.01.2026

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

# Das Dilemma mit der Parzelle 419

■ Die Thurgauer Zeitung vom 16. September 2009 berichtet über den Fall der 1587 m<sup>2</sup> grossen eingeschlossenen Parzelle 419, die mangels ausreichender Zufahrtsmöglichkeiten nicht überbaut werden kann – eine Situation, die grosse finanzielle Verluste für die Eigentümerschaft nach sich zieht.

Das Problem von eingeschlossenen Parzellen, die keinen Zugang zum öffentlichen Strassennetz haben, ist nicht selten. Ohne Zufahrts- und Erschliessungsmöglichkeit lässt sich eine solche Parzelle nicht bebauen, selbst wenn sie gemäss Zonenplan mitten in einem Baugebiet liegt. Der Widerstand der Nachbarschaft oder auch die fehlende Kenntnis möglicher Auswege machen die Suche nach einer Lösung sehr schwierig und abschreckend. Eine entscheidende Rolle kommt hier den Beraterinnen und Beratern für Grundeigentumsfragen, insbesondere den Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern, zu: Sie können Auskünfte über die bestehenden technischen und rechtlichen Möglichkeiten erteilen und zwischen den Parteien vermitteln, sodass eine – häufig auch emotional aufgelaufene – Eskalation verhindert werden kann.

Wie lässt sich ein solches Problem, das viel häufiger auftritt, als man meint, lösen?

Wir gehen ausdrücklich auf diesen konkreten Fall ein, da er in der Presse Erwähnung fand. Im Grunde handelt es sich jedoch um einen exemplarischen Fall. Das Ziel des vorliegenden Artikels besteht eher darin herauszufinden, wie Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer zur Lösung eines solchen Problems beitragen können, als eine Situation beurteilen zu wollen, deren Details wir gar nicht kennen.

## Das Privatrecht als Informationsquelle

Da es hier um eine Frage des Grundeigentums geht, begeben wir uns in den Bereich des Privatrechts, in dem die Parteien auf gleichberechtigter Basis miteinander verhandeln und nach einer Einigung suchen. Das Gesetz, insbesondere das Zivilgesetzbuch (ZGB), schreibt hierfür grundlegende Bedingungen und einen allgemeinen Rahmen fest. Es obliegt aber den Parteien sich zu einigen, wobei keine der Parteien die Durchsetzung ihrer Position erzwingen kann. Falls eine Einigung nicht möglich ist, muss das Zivilgericht angerufen werden, das sich um einen Ausgleich bemühen oder per Gerichtsentscheid die aus seiner Sicht ausgewogenste Lösung festschreiben wird. Eine Antwort auf unsere Frage müssen wir also in dem Teil des Zivilgesetzbuchs suchen, der das Grundeigentum regelt.

Der Artikel 694 Absatz 1 ZGB besagt, dass «ein Grundeigentümer, der keinen genügenden Weg von seinem Grundstück auf eine öffentliche Strasse hat, beanspruchen kann, dass ihm die Nachbarn gegen volle Entschädigung einen Notweg einräumen».

Dies trifft offensichtlich auf die Parzelle 419 zu, die keine Verbindung zum öffentlichen Wegnetz hat (vgl. Abbildung). Wie man sofort erkennt, gibt es für diesen Fall eine Lösung, und das Zivilgesetzbuch weist den Weg. Der eingeschlossene Eigentümer bzw. die

Eigentümerin hat eine Art Enteignungsanspruch gegenüber der Nachbarschaft – unter der Bedingung, dass sie diese in vollem Umfang entschädigt. Da das Gesetz keine weiter reichenden Festlegungen enthält, geht es also darum, den Preis auszuhandeln, wofür zweifellos die Meinung und Einschätzung von Fachleuten gefragt ist. Die Höhe dieser Entschädigung wird sicherlich vom Verlauf des erforderlichen Weges abhängen (worauf wir noch zurückkommen werden), aber auch von den Umständen, die zu dieser unangenehmen Situation geführt haben. Ist sie das Ergebnis der Unachtsamkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer zum Zeitpunkt der Parzellierung? Gab es offenkundige Versäumnisse von Seiten Ingenieur-Geometerin, -Geometer, Notarin oder Notar im Hinblick auf deren Informationspflicht? Gab es zum Zeitpunkt der Parzellierung einen ausdrücklichen oder stillschweigenden Verzicht der Eigentümerschaft der Parzelle 419 auf eine Zufahrt? All diese Aspekte können sich zweifellos mehr oder weniger stark auf die Höhe der Entschädigung auswirken, aber der Anspruch auf die erforderliche Durchfahrt wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Als Fachleute der für Grundbesitz relevanten Fragen, Werte und Praktiken können Notarinnen und Notare und/oder Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer bereits in diesem Stadium der Diskussion wichtige Informationen einbringen. Insbesondere können sie Recherchen in den Mutationsurkunden und im Grundbuch anstellen, um die historischen Umstände der Parzellierung zu rekonstruieren und den Zeitpunkt zu ermitteln, zu dem diese besonders missliche Situation eingetreten ist.

Am wichtigsten ist jedoch die Frage, wo die erforderliche Passage verlaufen wird. Das ZGB enthält auch hierzu eine klare und relativ detaillierte Aussage, und zwar im Artikel 694, Absatz 2: «Dieser Anspruch richtet sich in erster Linie gegen den Nachbarn, dem die Gewährung des Notweges der früheren Eigentums- und Wegeverhältnisse wegen am ehesten zugemutet werden darf, und im Weiteren gegen denjenigen, für den der Notweg am wenigsten schädlich ist». Und im Absatz 3 wird ergänzend ausgeführt, «dass bei der Festsetzung des Notweges auf die beidseitigen Interessen Rücksicht zu nehmen ist.»

Um den Verlauf festzulegen, sind also zwei Kriterien massgebend. Zunächst ist hier die *historische Entstehung der Situation aus der Vergangenheit* zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielsweise die Existenz eines ehemaligen Weges (selbst wenn er nicht mehr genutzt wird) oder die gewohnheitsrechtliche Nutzung einer niemals formell anerkannten Durchfahrt von Belang sein. Möglicherweise stösst man dabei auch auf Nachlässigkeiten bei früheren Transaktionen und auf die Lösung, die sich vernünftigerweise schon seinerzeit angeboten hätte. Vielleicht findet man in den alten (oder gar den aktuellen) Grundbuchplänen Hinweise, die darauf schliessen lassen, dass frühere Wegverläufe existiert haben.

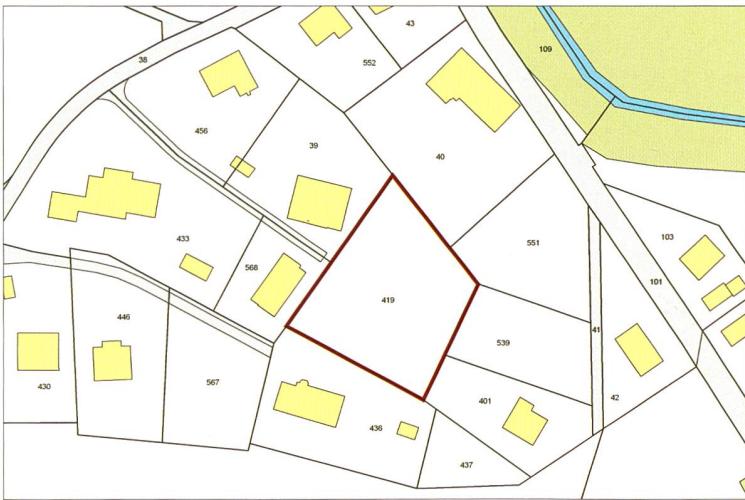


Abbildung: Ohne Zugang zum öffentlichen Wegnetz ist die Parzelle 419 unbebaubar.

Ebenso wahrscheinlich ist jedoch, dass die Durchfahrt, die früher ausreichte, um zu Fuss oder mit einem Gespann zur Parzelle zu gelangen, für moderne Fahrzeuge nicht mehr geeignet ist. Das zweite Kriterium ist topografischer Art: Welchen Verlauf wählt man, um möglichst wenige Unannehmlichkeiten für die Nachbarn zu verursachen? Hierbei sind die grundstücksrelevanten Aspekte und der Wert der Grundstücke ebenso zu beachten wie Lärmprobleme und Gefahren, welche die so geschaffene Durchfahrt nach sich ziehen.

Auch hier können der Ingenieur-Geometer und die -Geometerin einen wichtigen Beitrag leisten, um die historisch gewachsene Situation zu rekonstruieren. Sie sind es, welche die Vermessungsunterlagen führen und wissen, wie man verlässliche Spuren ausfindig macht. Dank ihrer ingenieurtechnischen Ausbildung können sie in der Phase der Vermessung die Grundstückskonfiguration im Auge behalten, unterschiedliche Varianten untersuchen sowie deren Auswirkungen und Kosten beurteilen.

Anhand solcher Informationen können die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer so objektiv wie möglich alle Aspekte des Problems diskutieren und eine Lösung finden, mit der die Interessen beider Parteien möglichst gut gewahrt werden. Bei Bedarf können Notarin, Notar bzw. Ingenieur-Geometerin oder -Geometer moderierend eingreifen, um bei der Suche nach der besten Lösung zu helfen. Wird eine Einigung erzielt, so müssen sie für die Eintragung der Vereinbarung in der amtlichen Vermessung und im Grundbuch sorgen. Festzuhalten ist hierzu, dass der neue Wegverlauf sowohl Gegenstand einer Dienstbarkeit als auch einer Grundabtretung sein kann. Gelangen die Parteien zu keiner gemeinsam getragenen Lösung, so werden sie das Zivilgericht anrufen müssen, wo zunächst versucht wird zu schlichten. Als allerletztes Mittel wird ein Schiedsrichter bzw. eine Schiedsrichterin eingreifen und per Gerichtsentscheid die aus seiner bzw. ihrer Sicht gerechteste Lösung verfügen. Häufig wird das Gericht dann auf Fachleute wie die Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer zurückgreifen, um die objektiven Sachverhalte heranzuziehen, die es ermöglichen, eine Entscheidung zu treffen.

Hierzu ist ausserdem anzumerken, dass Artikel 691 ZGB eine sehr ähnliche Formulierung bezüglich der Verpflichtung enthält, die Durchführung von Leitungen zu dulden.

### **Welche Rolle kommt in einem solchen Fall der Behörde zu?**

Gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Rechts (z.B. Baugesetz oder Baureglement) kann die Behörde verfügen, dass eine nicht erschlossene Parzelle, die nicht an eine öffentliche Strasse angebunden ist, nicht überbaut werden darf. Solange das Problem nicht geregelt ist, kann sie nur die Baubewilligung verweigern. Falls die

Behörde (obwohl sie dazu nicht verpflichtet ist) aktiv zur Lösung des Problems beitragen möchte, dann verfügt sie über zwei Möglichkeiten. Entweder sie betrachtet die herzustellende Befahrbarkeit als eine private Erschliessung und beschränkt sich darauf, die Gesuchstellenden über den Inhalt der Artikel 691 und 694 ZGB in Kenntnis zu setzen. Oder sie stellt sich auf den Standpunkt, dass die einzurichtende Zufahrt ein öffentlicher Weg ist und übernimmt das Projekt in ihre eigene Zuständigkeit. Dann muss eine Rechtsgrundlage geschaffen werden (z.B. in Form eines Spezialplans), um die entsprechenden kommunalen Haushaltsmittel bereitzustellen, um den Erwerb oder die Enteignung der Grundstücke vorzunehmen, und um die Bauarbeiten auszuführen. Die Nachbarn können dann auf dem Wege der Einsprache ihre Missbilligung kundtun und Widerspruch einlegen. Angesichts der bekanntmässen langwierigen und kostenträchtigen Verwaltungsverfahren ist es unwahrscheinlich, dass diese zweite Lösung schneller zum Ziel führt und die Parteien am Ende zufrieden stellt.

### **Schlussfolgerungen**

Das öffentliche Recht bietet den Kantons- und insbesondere den Gemeindebehörden zahlreiche Instrumente für die Raumordnung, wie etwa den Erlass von Nutzungsplänen, Sondervorschriften und -plänen. Mit denen können Privatpersonen Lösungen auferlegt werden, die im Interesse des Gemeinwohls sind. Leider sind diese Verfahren oft langwierig, kompliziert und zudem anfällig für Verschleppungsmanöver seitens mancher Eigentümerinnen und Eigentümer. Diese öffentlich-rechtlichen Prozeduren verdecken häufig die Alternativen, die sich in Gestalt privatrechtlicher Verfahren bieten und auf Verhandlungslösungen zwischen Privatpersonen auf der Grundlage des Zivilgesetzbuchs beruhen. Als Träger eines öffentlichen Amtes haben der Ingenieur-Geometer und die Ingenieur-Geometerin mit ihrem technischen und juristischen Sachverstand und ihrer Verhandlungskompetenz eine wichtige Beraterfunktion bei der Lösung von Problemen im Zusammenhang mit dem Grundstücksgut.

In dem eingangs zitierten Zeitungsartikel wird die Möglichkeit, privatrechtliche Verfahrenswege zu beschreiten, leider an keiner Stelle erwähnt.

Jean-Paul Miserez

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