

# Kontrolle der Geometerdokumente durch Grundbuchverantwortliche?

Autor(en): **user, Meinrad**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): - **(2017)**

Heft 24

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-871221>

## **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.

# Kontrolle der Geometerdokumente durch Grundbuchverantwortliche?

Der Geometer erstellt Mutationsurkunden und weitere Dokumente zur Sicherung des Grundstückverkehrs, die dann ins Grundbuch «aufgenommen» werden. Soweit er diese Dokumente in seiner hoheitlichen Nachführungstätigkeit der amtlichen Vermessung erstellt, hat die Grundbuchverwalterin deren inhaltliche Richtigkeit nicht zu kontrollieren.

## Einleitung

In der Dezemberausgabe 2016 der Fachzeitschrift für das Schweizerische Katasterwesen («cadastre» Nr. 22) finden sich höchst aufschlussreiche Ausführungen über die Darstellung von geometrisch abbildbaren Dienstbarkeiten. Der Autor, René Sonney, beschreibt die Situation im Kanton Freiburg, wo die Geometerinnen und Geometer – mehr als in anderen Kantonen – auch notariell tätig sein und Aufgaben für die Grundbuchführung erfüllen dürfen. Sie können Fuss- und Fahrwegrechte oder andere Dienstbarkeiten mit geringer Belastung öffentlich beurkunden, namentlich, wenn die Dienstbarkeit nur einen Teil der Grundstücksfläche belastet (Art. 732 Abs. 2 ZGB<sup>1</sup>). Der Autor lässt eine Politikerin, die sich mit den rechtlichen Grundlagen bei der kantonalen Umsetzung befasst hat (RA Emmanuelle Kälin Murith, Notarin), und die Grundbuchverwalterin des Saanebezirks (Monique Gobet) zu Wort kommen. Die Ausführungen zeigen, dass die Tätigkeit der Geometerinnen und Geometer bei der örtlichen Zuweisung von Berechtigungen und Belastungen auf Teilflächen einer Liegenschaft geschätzt wird, ja sogar unabdingbar erachtet wird, wenn die Rechte im Grundbuch gesichert geführt werden sollen (Antwort Gobet in «cadastre» Nr. 22, S. 7).

Den Ausführungen ist auch zu entnehmen, dass Grundbuchverantwortliche offenbar Angaben bzw. Einzeichnungen der Liegenschaftsbelastungen im Plan für das Grundbuch vor dem Eintrag ins Grundbuch kontrollieren. Damit ist die Frage angesprochen, wie weit Grundbuchverantwortliche Unterlagen prüfen und allenfalls zurückweisen müssen bzw. dürfen, wenn sie von einer Fachstelle stammen. Dieser Frage ist zunächst in allgemeiner Weise nachzugehen (Prüfungsumfang im Allgemeinen). Anschliessend werden drei Sonderfälle betrachtet: Angaben aus dem Vermessungswerk (Dokumente des Vermessungswerks), Dienstbarkeitsdarstellungen auf dem Plan für das Grundbuch (Dienstbarkeitsdarstellungen) und Dokumentation der individuellen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die im Grundbuch anzumerken sind (Dokumentation von ÖREB-Verfügungen).

## Prüfungsumfang im Allgemeinen

Der Eintrag im Grundbuch kann nur auf der Grundlage eines Ausweises über das Verfügungsrecht und eines Rechtsgrundes erfolgen (Art. 965 Abs. 1 ZGB). Der Rechtsgrundaussweis ist darauf hin zu überprüfen, ob die gesetzlich vorgeschriebene Form eingehalten ist (Art. 965 Abs. 3 ZGB). Es ist in der juristischen Literatur unklar, ob es bei der Prüfung der Form bleibt oder ob die Grundbuchverwalterin darüber hinaus auch die materielle Richtigkeit prüfen darf.

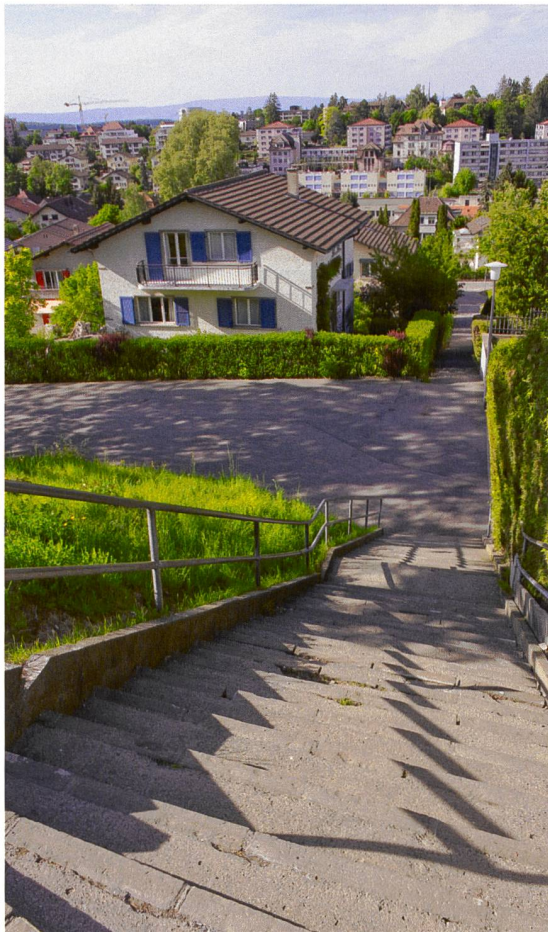
Diese dogmatische Diskussion soll hier nicht nachvollzogen oder gar gelöst werden. Es stehen dabei Fragen der Zuständigkeit und Zusammenarbeit zur Diskussion, wie sie auch in anderen Fachbereichen bereits entschieden sind. So ist etwa die Kontrollkompetenz der Grundbuchverwalterin resp. des Grundbuchverwalters in folgenden Bereichen anerkanntermassen eingeschränkt: bei der Frage der Einhaltung der Lex Friedrich (Erwerb von Wohneigentum durch Ausländerinnen und Ausländer), bei der Zulässigkeit einer Betriebsaufteilung nach dem bäuerlichen Bodenrecht oder bei Eigentumsübergang beim Eintrag einer Fusion ins Handelsregister. Hier hat die Grundbuchverwalterin resp. der Grundbuchverwalter die Entscheide der Sachbehörden ohne weiteres Hinterfragen zu akzeptieren und die Rechtslage ins Grundbuch einzutragen.

Thema der vorliegenden Überlegungen ist die Prüfungspflicht bei Grundbucheinträgen, die sich auf Entscheide oder Unterlagen aus dem Geoinformationsbereich stützen.

## Dokumente des Vermessungswerks

Seit der Einführung des schweizerischen Sachenrechts im Jahr 1912 besteht eine enge Zusammenarbeit zwischen der Grundbuch- bzw. amtlichen Vermessung und dem Grundbuch. Die Abgrenzung der Liegenschaften und die Darstellung der Grenzen im Plan für das Grundbuch waren und sind die urchtümlichen Aufgaben der Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer. Sie sind – früher noch mehr als heute – notwendige Ergänzungen der Angaben im Grundbuch, damit die Grundstücke auch

<sup>1</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 1. Dezember 1907, SR 210



individualisiert werden können<sup>2</sup>. Da der Plan für das Grundbuch die Angaben aus der Informationsebene Liegenschaften umfasst, ist er von einer speziell befähigten Ingenieur-Geometerin resp. -Geometer zu erstellen. Diese müssen ihre Fähigkeiten durch ein Staatsexamen (Art. 41 GeolG<sup>3</sup>) und den Eintrag im Geometerregister (Art. 17 ff. Geometerverordnung<sup>4</sup>) nachweisen und die Voraussetzungen während der Tätigkeit dauernd erfüllen.<sup>5</sup> Durch das Genehmigungsverfahren nach der Erst-

<sup>2</sup> Meinrad Huser, Schweizerische Vermessungsrecht unter besonderer Berücksichtigung des Geoinformationsrechts und des Grundbuchrechts, Beiträge aus dem Institut für Schweizerisches und Internationales Bau-recht Bd 28, Zürich/Basel/Genf 2014, Rz. 491.

<sup>3</sup> Bundesgesetz über Geoinformation (GeolG) vom 5. Oktober 2007, SR 510.62

<sup>4</sup> Verordnung über die Ingenieur-Geometerinnen und Ingenieur-Geometer (Geometerverordnung, GeomV), vom 21. Mai 2008 (SR 211.432.261)

<sup>5</sup> Der Eintrag bleibt bestehen, solange die Geometerin resp. der Geometer fähig ist, den Geometerberuf eigen-verantwortlich auszuüben (Art. 17 lit. d Geometerverordnung) und ihr resp. ihm die Berufsausübung namentlich nicht durch disziplinarische Massnahmen aberkannt wurde (Art. 22 ff. Geometerverordnung).

erhebung und Erneuerung (Art. 29 Abs. 2 VAV<sup>6</sup>) und der fachkompetenten Nachführung erhält das Vermessungswerk die erhöhte Beweiskraft öffentlicher Urkunden (Art. 9 ZGB).

Das Vermessungswerk ist ein eigenständiges Register, das mit dem Grundbuch nicht verknüpft ist<sup>7</sup> und dessen Angaben auch nicht zum Bestandteil des Grundbuchs oder dessen Belegen werden. Insoweit kommt die Grundbuchverwalterin resp. der Grundbuchverwalter mit den Rechtstatsachen des Vermessungswerks nicht in Kontakt und muss auch keine Kontrolle durchführen.

Beschreibende Angaben der amtlichen Vermessung – wie etwa die Flächengrösse – sind Teil des Vermessungswerks und finden sich auch im Grundbuch (Hauptbuchblatt). Sie werden von der Grundbuchverwalterin resp. dem Grundbuchverwalter aus dem Liegenschaftsbeschrieb übertragen oder fliessen über die kleine Schnittstelle direkt ins Grundbuch. Die Grundbuchverwalterin resp. der Grundbuchverwalter wird durchaus organisatorische Kontrollen vornehmen<sup>8</sup>, den Inhalt prüft sie resp. er aber nicht. Dieses Verhalten ist richtig: Die von der Vermessung gelieferten Dokumente (etwa die Mutationsurkunden) sind eigene Rechtsdokumente; ihnen kommt – wie gesehen – erhöhte Beweiskraft zu. Dies wird kaum bestritten, gehen der Grundbuchverwalterin resp. dem Grundbuchverwalter die fachlichen Kompetenzen für diese Prüfung offensichtlich ab.

Soweit also die Geometerin resp. der Geometer seine Tätigkeit im Rahmen der amtlichen Vermessung ausübt, sind ihre resp. seine Leistungen und Werke keiner nachträglichen Prüfung unterworfen, auch wenn sie als Beilagen für den Grundbucheintrag mitgeliefert werden.

### Dienstbarkeitsdarstellungen

Die Lage von Dienstbarkeiten, die wie etwa Wegrechte nur einen Teil der Grundstücksfläche belasten, müssen – sofern sie nicht in Worten bestimmt werden können – im Plan für das Grundbuch eingezeichnet werden (Art. 732 Abs. 2 ZGB).

Es ist unbestritten, dass die Grundbuchverwalterin resp. der Grundbuchverwalter, die materielle Richtigkeit des Plans für das Grundbuch nicht nachkontrollieren muss; der Plan ist Teil des Vermessungswerks und wurde unter der Verantwortung der Nachführungsgeometerin resp. des Nachführungsgeometers à jour gehalten.

<sup>6</sup> Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV) vom 18. November 1992, SR 211.432.2

<sup>7</sup> Huser, Vermessungsrecht, Rz. 532 ff.

<sup>8</sup> Huser, Vermessungsrecht, Rz. 797 ff.

Hingegen ist die Abgrenzung der Dienstbarkeitsfläche durchaus der Kontrolle der Grundbuchverwalterin resp. des Grundbuchverwalters zugänglich, wenn die Fläche durch irgendjemanden mit groben Strichen festgehalten wird. Unklarheiten über den Umfang der belasteten Flächen bestehen auch dann, wenn das zeichnerische Vorgehen auf dem offiziellen Plan für das Grundbuch erfolgte. Diesen Fall hat die Grundbuchverwalterin des Saanebezirks wohl und richtigerweise vor Augen gehalten, als sie das Geschäft wegen Unklarheit der örtlichen Lage zurückwies («cadastre» Nr. 22, S. 7).

Dienstbarkeitsflächen mit eindeutig bestimmbarer Lage könnten aber auch im Plan für das Grundbuch dargestellt sein. Das kantonale Recht müsste dies ausdrücklich vorsehen (Art. 7 Abs. 3 VAV)<sup>9</sup>. In diesem Fall wären die Flächen nach den Vorgaben der amtlichen Vermessung festgelegt und die Grundbuchführerin resp. der Grundbuchführer hätte sich nicht mehr um deren Richtigkeit kümmern müssen. Die Kantone haben von dieser Möglichkeit aber kaum Gebrauch gemacht.

### Dokumentation von ÖREB-Verfügungen

Bestimmte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sind im Grundbuch anzumerken (Art. 962 ZGB). Dies dann, wenn es sich um dauerhafte Beschränkungen im konkreten Einzelfall aus einem genauer festgelegten Rechtsbereich handelt (Art. 129 GBV<sup>10</sup>, etwa Strassenabstände oder eine Baubeschränkung wegen Ausnutzungsübertragung). Diese Beschränkungen entstehen auf der Grundlage des öffentlichen Rechts in der Regel durch Verfügung oder durch Vorbehalte in einer Baubewilligung. Die Behörde hat diese Beschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen<sup>11</sup>. Sie entstehen in der Regel mit Rechtskraft der Verfügung (nicht angefochten oder Beschwerde abgewiesen).

Die Prüfungspflicht der Grundbuchverwalterin resp. des Grundbuchverwalters beschränkt sich hier auf die Frage, ob die verfügende Behörde zuständig war (Art. 85 GBV). Eine Rechtskraftbescheinigung oder eine Bestätigung der verfügenden Behörde wird das Grundbuch durchaus verlangen können – mehr nicht<sup>12</sup>.

### Schlussbemerkung

Die kurze Übersicht lässt folgenden Schluss zu: Die Grundbuchverwalterin resp. der Grundbuchverwalter hat Dokumente der Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer beim Eintrag im Grundbuch als Beilagen zu einem Rechtsgeschäft (Darstellung der Dienstbarkeitsfläche) umfassend zu prüfen. Die Prüfung hat sich aber auf formelle Mängel zu beschränken (ohne jede inhaltliche Kontrolle), wenn die Dokumente Ergebnisse einer hoheitlichen Tätigkeit sind<sup>13</sup>, die den patentierten, im Berufsregister eingetragenen Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern ausschliesslich zustehen (Art. 44 Abs. 2 VAV).

Meinrad Huser, Dr. iur.  
Huser Bau- und Immobilienrecht, Zug  
meinrad.huser@fibermail.ch

<sup>9</sup> Siehe dazu Huser, Vermessungsrecht, Rz. 480; Meinrad Huser, Darstellung von Grenzen zur Sicherung dinglicher Rechte, in ZBGR 4/2013, 238 ff., insbes. 248 ff.

<sup>10</sup> Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011, SR 211.432.1

<sup>11</sup> Siehe dazu Meinrad Huser, Baubeschränkungen und Grundbuch, in BR/DC 4/2016, 197 ff., 201 f.

<sup>12</sup> Dazu Huser, Baubeschränkungen, 205 f.

<sup>13</sup> Huser, Vermessungsrecht, Rz. 247 und 249