

Zeitschrift:	Cadastre : Fachzeitschrift für das schweizerische Katasterwesen
Herausgeber:	Bundesamt für Landestopografie swisstopo
Band:	- (2021)
Heft:	36
Artikel:	Unverzichtbarkeit von Dienstbarkeitsplänen : ein Rechtsgutachten schafft Klarheit
Autor:	Käser, Christoph
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-919704

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>

Unverzichtbarkeit von Dienstbarkeitsplänen: ein Rechtsgutachten schafft Klarheit

Betreffend Dienstbarkeitsplänen und deren Aufnahme in die amtliche Vermessung hat das Bundesamt für Landestopografie swisstopo ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses liegt nun vor. Darin werden die entsprechenden bestehenden und neu vorgesehenen Rechtsvorschriften und Bundesgerichtsentscheide im Hinblick auf Rechtssicherheit und Transparenz sowie aus grundbuchrechtlicher Sicht analysiert.

Die Dienstbarkeiten und die Dienstbarkeitspläne sind für den Rechtsverkehr im Immobiliensektor von grosser Bedeutung: Nahezu alle Liegenschaften sind mit einer oder mehreren Dienstbarkeiten belastet; diese Dienstbarkeiten sind regelmässig in ihrer Ausübung eingeschränkt. Seit Inkrafttreten der Immobiliarsachenrechtsrevision am 1. Januar 2012 müssen sämtliche in ihrer Ausübung eingeschränkten Dienstbarkeiten zwingend von einem Dienstbarkeitsplan flankiert werden.

Der grossen Bedeutung von Dienstbarkeiten trägt im Nachgang zur Immobiliarsachenrechtsrevision nun auch das Bundesamt für Landestopografie swisstopo gebührend Rechnung. Die Strategie und der Massnahmenplan der amtlichen Vermessung für die Jahre 2020–2023 sieht unter anderem vor, dass neu obligatorisch auch Dienstbarkeitslinien in den Daten der amtlichen Vermessung dargestellt werden sollen.

Aus dem Massnahmenplan der amtlichen Vermessung 2020–2023:

Massnahme G: Umgang mit Dienstbarkeiten in der amtlichen Vermessung ermöglichen. Es werden in der AV die Voraussetzungen zur schweizweit einheitlichen Einführung geometrisch ausscheidbarer Dienstbarkeiten geschaffen, die minimalen Datenmodelle definiert und deren harmonisierter Umgang ermöglicht.

In der laufenden Teilrevision der Verordnung über die amtliche Vermessung¹ ist vorgesehen, die Dienstbarkeitsgrenzen explizit als Bestandteil der amtlichen Vermessung aufzunehmen. In Bezug auf den Plan für das Grundbuch spannt die Revision quasi den Bogen zu den Vorschriften, die im Rahmen der Immobiliarsachenrechtsrevision eingeführt wurden und den damaligen Bestrebungen des Gesetzgebers. Um abzuklären, wie sich diese vorgesehenen Erweiterungen auf Grundbuchrecht, Rechtssicherheit und Transparenz auswirkt, wurde Dr. Amir Noah Moshe, Basel, beauftragt, ein Rechtsgutachten zu erstellen.

Im Gutachten «Die Unverzichtbarkeit von akkurate Dienstbarkeitsplänen und -grenzen sowie deren freie Zugänglichkeit durch die obligatorische Aufnahme in die amtliche Vermessung» wird zuerst das aktuelle gesetzliche Regelwerk analysiert. Eine Schwachstelle bildet dabei die teilweise ungenügende Darstellung und Exaktheit der Dienstbarkeitsgrenzen auf dem Plan für das Grundbuch, der beim Grundbuch analog eingereicht wird. Nicht minder problematisch ist im Hinblick auf ein vom Gesetzgeber angestrebtes modernes und transparentes Bodeninformationssystem der Umstand, dass die beim Grundbuch eingereichten Dienstbarkeitspläne nach erfolgter Prüfung nicht publiziert, sondern bloss im Archiv abgelegt werden. Dabei zieht Dr. Moshe auch Vergleiche mit dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster). Ferner wird die vom Bundesgericht ins Leben gerufene Rechtsfigur der «Natürlichen Publizität» beleuchtet, mittels welcher das Bundesgericht in den vergangenen Jahren in mehreren Entscheiden versuchte, die mangelnde Publizität des Grundbuchs in Bezug auf Dienstbarkeiten, die in ihrer Ausübung örtlich eingeschränkt sind, zu kompensieren.

Damit zukünftig Dienstbarkeitspläne auf einfachem und rechtssicherem Weg in die Daten der amtlichen Vermessung überführt werden können, sollen für die Benutzerinnen und Benutzer in den offiziellen kantonalen Geoportalen ein geeignetes Hilfsmittel zur Verfügung gestellt werden. Damit soll es ihnen zukünftig problemlos möglich sein, Dienstbarkeitslinien, die den Anforderungen an Darstellung und Exaktheit entsprechen, auf dem Plan für das Grundbuch grafisch selber zu erfassen. In der Folge kann der so erstellte Dienstbarkeitsplan über die zukünftige Schnittstelle in die Daten der amtlichen Vermessung überführt und beim Grundbuch, sei es analog oder elektronisch, eingereicht werden. Die definitive Aufnahme der Dienstbarkeitslinien in die Daten der amtlichen Vermessung erfolgt erst in dem Zeitpunkt, in dem das betreffende Grundbuchgeschäft im Hauptbuch durch den Grundbuchverwalter für rechtsgültig erklärt worden ist.

¹ Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV), SR 211.432.2

Das Gutachten weist auch auf ein geplantes Pilotprojekt hin, im Zuge dessen konkret technische, prozess-technische und rechtliche Fragestellungen aus der Praxis untersucht werden sollen.

Zum Schluss folgt eine Beurteilung der vorgesehenen neuen Rechtsvorschriften im Hinblick darauf, ob sie allen Bürgerinnen und Bürgern zu mehr Rechtssicherheit und Transparenz verhelfen.

Fazit des Gutachtens

Die zukünftige eindeutige Darstellung von Dienstbarkeitsgrenzen in der amtlichen Vermessung generiert eine deutlich ausgebauten Rechtssicherheit und Transparenz. Zudem werden die Dienstbarkeitsgrenzen durch die zukünftige Darstellung in der amtlichen Vermessung nicht nur Bestandteil dieser amtlichen Vermessung, sondern ebenso des Grundbuchs und partizipieren dadurch am öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Ferner werden durch diese geplanten Änderungen grundbuchrechtliche Tatbestände wie etwa jene der Verlegung und Bereinigung von Dienstbarkeiten und der Löschung bedeutungslos gewordener Dienstbarkeiten vereinfacht und dadurch attraktiver gemacht.

Das Gutachten von Dr. Amir Noah Moshe bildet eine wichtige Grundlage für die anstehenden Entscheide mit den weiteren Beteiligten wie Grundbuchverwaltungen, Notariate aber auch für die Immobilienwirtschaft und die Grundeigentümerschaft selbst, um zukünftig exaktere Grundlagen zu den Dienstbarkeiten und damit einen Mehrwert gegenüber der heutigen Rechtssituation zu erhalten.

Christoph Käser, dipl. ing. ETH
Geodäsie und Eidgenössische Vermessungsdirektion
swisstopo, Wabern
christoph.kaeser@swisstopo.ch

Bezug des Rechtsgutachtens

Das 110 Seiten starke Rechtsgutachten liegt in Deutsch vor, die Zusammenfassung in Deutsch und Französisch. Beide sind abrufbar unter: www.cadastre.ch → Service & Publikation → Publikationen