

Vermessen, Teilen und Vereinigen von Liegenschaften

Autor(en): **Pfäffli, Roland / Santschi Kallay, Mascha**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): - **(2020)**

Heft 33

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-880631>

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.

Vermessen, Teilen und Vereinigen von Liegenschaften

Für die Grenzen einer Liegenschaft sind der Plan für das Grundbuch und die Abgrenzungen auf dem Grundstück massgebend. Dieser Beitrag erklärt, wie vorzugehen ist, wenn eine Liegenschaft geteilt – also parzelliert – oder mit einem anderen Grundstück vereinigt werden soll.

Grenzen

Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich in vertikaler Richtung auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein schützenswertes Interesse besteht (Art. 667 Abs. 1 ZGB¹). Horizontal, also gegenüber den Nachbarn, sind die Pläne für das Grundbuch und die Grenzzeichen auf dem Grundstück für den Umfang des Eigentums verbindlich (Art. 668 Abs. 1 ZGB). Als Grenzzeichen gelten beispielsweise die amtlichen Granitmarksteine oder Metallbolzen.

Widersprechen sich die Pläne für das Grundbuch und Grenzzeichen auf einem Grundstück, so wird die Richtigkeit der Pläne für das Grundbuch vermutet (Art. 668 Abs. 2 ZGB). Jede Grundeigentümerin und jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, auf das Begehren des Nachbarn zur Feststellung einer ungewissen Grenze mitzuwirken, sei es bei der Berichtigung von Plänen für das Grundbuch oder beim Anbringen von Grenzzeichen (Art. 669 ZGB).

Das Beseitigen, Verrücken oder Unkenntlich machen von Grenzsteinen, Grenzzeichen oder Vermessungszeichen ist strafrechtlich verboten und wird von Amtes wegen verfolgt (Art. 256, 257 und 268 StGB²).

Amtliche Vermessung

Für die Durchführung der amtlichen Vermessung sind die Kantone zuständig. Die Vermessungsarbeiten werden durch patentierte Ingenieur-Geometerinnen und -Geometer ausgeführt, die im Register für Ingenieur-Geometerinnen und Ingenieur-Geometer eingetragen sind. Die Liegenschaften werden nach dem Datenmodell des Bundes im sogenannten Plan für das Grundbuch festgehalten.

Plan für das Grundbuch

Der Plan für das Grundbuch ist ein aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellter analoger oder digitaler grafischer Auszug, der als Bestandteil des Grundbuches die Liegenschaften sowie die flächenmässig ausgeschiedenen selbstständigen und dauernden Rechte und Bergwerke abgrenzt; ihm kommen die Rechtswirkungen von Eintragungen im Grundbuch zu (Art. 7 Abs. 1 VAV³).

¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), SR 210

² Schweizerisches Strafgesetzbuch (StGB), SR 311.0

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

Der Plan für das Grundbuch hat auch eine entscheidende Bedeutung bei der Begründung von Dienstbarkeiten. Beschränkt sich nämlich die Ausübung einer Dienstbarkeit (beispielsweise eines Wegrechts) auf nur einen Teil des Grundstücks und ist die Lage im öffentlich beurkundeten Vertrag nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist dem Grundbuchamt ein Plan für das Grundbuch mit der Einzeichnung der entsprechenden Belastung einzureichen (Art. 732 Abs. 2 ZGB).

Ein Grundstückplan, der beispielsweise eine Architektin oder ein Architekt erstellt hat, ist kein Plan für das Grundbuch und kann somit gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht als Dienstbarkeitsplan dienen⁴.

Teilung und Vereinigung einer Liegenschaft

Mit der Teilung (Parzellierung) von Liegenschaften ist die zuständige Ingenieur-Geometerin oder der zuständige Ingenieur-Geometer zu beauftragen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn mit dem Nachbarn eine neue Grenzziehung festgelegt wird oder wenn für den Ausbau einer Strasse die angrenzenden Grundeigentümer Land abgeben müssen. Dasselbe gilt, wenn von einem grösseren Grundstück einzelne Liegenschaften abgetrennt werden, beispielsweise als Bauland.

Sollen zwei oder mehrere benachbarte Liegenschaften vereinigt werden, so ist gleich vorzugehen wie bei einer Teilung. Eine Vereinigung von Grundstücken ist nur dann möglich, wenn die Liegenschaften der gleichen Eigentümerin oder dem gleichen Eigentümer gehören und die Grundstücke aneinandergrenzen.

Fläche einer Liegenschaft

Die durch die Grundstückvermessung berechnete Fläche wird im Grundbuch in der Rubrik «Grundstückbeschreibung» aufgeführt. Beim Kauf einer Liegenschaft wird nicht die tatsächliche Fläche des Grundstücks verkauft, sondern die entsprechende Projektionsfläche. Gestützt darauf berechnet sich bei unbebauten Liegenschaften in vielen Fällen auch der Kaufpreis.

Beispiel: Sofern eine Liegenschaft mit einem Neigungswinkel von 20 Grad eine tatsächliche Fläche von 10 Aren aufweist, beträgt die nach den Vorschriften der amtli-

⁴ Urteil Nr. 5A_593/2012 des Bundesgerichts vom 1. November 2012 (BGE 138 III 742)

Abb.: Das Grenzzeichen manifestiert in der Realität, was im Grundbuch festgehalten ist.



chen Vermessung berechnete Projektionsfläche lediglich 9,40 Aren. Diese Fläche wird im Grundbuch eingetragen. Daraus wird ersichtlich: Je steiler das Gelände ist, desto grösser der Flächengewinn.

Berechnungsgrundlage

In der Vermessung wird nicht die tatsächliche Fläche einer Liegenschaft ermittelt, sondern die Projektionsfläche. Diese wird wie folgt berechnet:

$$\text{Tatsächliche Fläche (TF)} \times \text{Kosinus des Neigungswinkels} = \text{Projektionsfläche (PF)}$$

In unserem Beispiel ergibt sich somit folgende Berechnung: 10 Aren (TF) \times 0,9397 = 9,397 Aren (PF) oder aufgerundet 9,40 Aren. Diese Fläche ist massgebend und wird im Grundbuch eingetragen.

Bereinigung

Bei einer Teilung (Parzellierung) sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten zu bereinigen. Dem Grundbuchamt muss daher zu jedem Grundbucheintrag ein konkreter Antrag gestellt werden. Wenn beispielsweise eine Dienstbarkeitslast (Wegrecht) nach dem Begründungsbeleg nur die neu entstehende Liegenschaft betrifft, ist hinsichtlich des Restgrundstücks ein Löschantrag zu stellen. Wenn ein Grundpfandrecht künftig nur noch das Restgrundstück belasten soll, muss dem Grundbuchamt eine Pfandentlassungsbewilligung der Gläubigerin (Bank) vorgelegt werden.

Vorsicht

Die erwähnten Bereinigungsgrundsätze gelten auch bei der Vereinigung von Liegenschaften. Hier ist speziell zu beachten, dass eine Dienstbarkeit, die bisher nur eine Liegenschaft berechtigt, nur dann auf das zu vereinigende Grundstück ausgedehnt werden kann, wenn keine Mehrbelastung entsteht. Bei einem Wegrecht muss man beispielsweise die Zustimmung des Belasteten einholen, falls eine zusätzliche Fläche berechtigt werden soll. In

der Praxis kommt es vor, dass Liegenschaften nicht vereinigt werden können, weil diese Zustimmungserklärung fehlt. Es empfiehlt sich daher, vor der Erteilung des Vermessungsauftrags zu prüfen, ob die Vereinigung überhaupt möglich ist.

Form

Wird ein Grundstück parzelliert, so ist dies in schriftlicher Form möglich. Allerdings muss man für die Bereinigung der bestehenden Rechte und Lasten oft eine Fachperson beiziehen. Ist hingegen mit der Parzellierung gleichzeitig eine Eigentumsänderung verbunden, so bedarf es stets einer öffentlichen Beurkundung. Dieselben Grundsätze gelten auch bei der Vereinigung von Liegenschaften.

Fazit

Seit dem Jahr 1912, als das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) in Kraft gesetzt worden ist, bildet die amtliche Vermessung einen Bestandteil des Grundbuchs. Sie hält die Grenzverläufe der Grundstücke fest und schafft damit die Basis zur Sicherung des Grundeigentums.

Grundbuch und amtliche Vermessung sind wichtige Voraussetzungen unseres Staates zur Sicherung privater Rechte über Grund und Boden. Damit das Grundbuch seine Aufgaben wahrnehmen kann, der Rechtsverkehr mit Grundstücken funktioniert und der Schutz der Eigentumsgarantie gewährleistet ist, sind zuverlässige Daten der amtlichen Vermessung unabdingbar.

Die amtliche Vermessung bildet zusammen mit dem Grundbuch und mit dem «Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen» (ÖREB-Kataster) das schweizerische Katastersystem.

Roland Pfäffli, Prof. Dr. iur., Notar
Konsulent bei Von Graffenried Recht, Bern
roland.pfaeffli@bluewin.ch

Mascha Santschi Kallay, Dr. iur., Rechtsanwältin
Konsulentin bei epartners Rechtsanwälte AG, Zürich
mascha.santschi@epartners.ch