Zeitschrift: Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement = Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire = Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

Herausgeber: geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und Landmanagement

Band: 111 (2013)

Heft: 3

Rubrik: Forum = Tribune

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: 13.07.2025

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

Aktueller Entscheid des Bundesgerichts: Architektenplan genügt nicht für den Grundbucheintrag

1. Einleitung

Am 1. Januar 1912 ist das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) in Kraft getreten. Es regelt die privatrechtlichen Beziehungen in unserer Gesellschaft. Das ZGB im engeren Sinne beinhaltet vier Teile: Personenrecht, Familienrecht, Erbrecht und Sachenrecht. Der fünfte Teil des ZGB ist das Obligationenrecht (OR), welches die schuldrechtlichen Verhältnisse regelt.

Der vierte Teil des ZGB, das Sachenrecht, befasst sich neben den beweglichen Sachen vorwiegend mit den Grundstücken und dem Grundbuch. In der Schweiz gibt es zirka vier Millionen Grundstücke. Die Aufnahme der Grundstücke im Grundbuch erfolgt auf der Grundlage der amtlichen Vermessung.

Sinn und Zweck des Grundbuchs ist die Sicherung der darin registrierten Eintragungen zum Schutz der Berechtigten. Zudem kann sich jeder Gutgläubige auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen.

Die Schweiz hat (wie auch Deutschland, Österreich und das Fürstentum Liechtenstein) eine der besten Grundbuchführungen der Welt. Jedes registrierte Grundstück existiert in der Realität. Aus diesem Grund haben die Gläubiger von Krediten und Hypotheken (Banken, Versicherungen usw.) ein uneingeschränktes Vertrauen in die Grundbuchführung: Sie wissen, dass ein Grundstück im Rahmen eines Betreibungsverfahrens tatsächlich verwertbar ist, sollte dies nötig werden.

2. Dienstbarkeiten

Der Inhalt einer Dienstbarkeit (Servitut) besteht darin, dass ein Grundeigentümer die Ausübung bestimmter Eigentumsbefugnisse unterlässt (z.B. weniger hoch baut als nach öffentlichem Recht zulässig) oder dass er gewisse Eingriffe in seine Eigentumsrechte duldet (z.B. dem Nachbarn ein Wegrecht gewährt). Solche Rechte bzw. Lasten sind nur dann gegenüber dem jeweiligen belasteten bzw. berechtigten Eigentümer durchsetzbar, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Ob das Recht auch tatsächlich ausgeübt wird oder nicht, ist irrelevant. Das Bundesgericht hat vor einigen Jahren entschieden, dass eine Dienstbarkeit (Wohnrecht), auch wenn sie während 45 Jahren nicht ausgeübt worden ist, nach wie vor besteht und somit ausgeübt werden kann. In Frankreich wäre dies beispielsweise nicht möglich. Dort bestimmt das Gesetz, dass eine Dienstbarkeit erlischt, sofern diese während 30 Jahren nicht ausgeübt wird.

In den letzten Jahren mussten sich die Gerichte mit vielen Fragen hinsichtlich der Auslegung von Dienstbarkeiten auseinandersetzen. Mit der Teilrevision des Immobiliarsachenrechts (Inkraftsetzung am 1.1.2012) wurde deshalb auch das Dienstbarkeitsrecht den veränderten Verhältnissen angepasst.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist für die Errichtung einer Dienstbarkeit neu in allen Fällen die öffentliche Beurkundung vorgeschrieben. Im Weiteren muss dem Grundbuchamt nun ein Auszug aus dem «Plan für das Grundbuch» eingereicht werden, sofern sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und die örtliche Lage im Dienstbarkeitsvertrag nicht genügend bestimmbar umschrieben wird (Art. 732 Abs. 2 ZGB).

3. Aktueller Fall

a. Sachverhalt

Bereits einen Monat nach der Inkraftsetzung der neuen Bestimmung war streitig, was unter dem Begriff «Plan für das Grundbuch» zu verstehen ist, und zwar bei folgendem Sachverhalt:

Die X AG ist Eigentümerin eines Grundstücks im Kanton Luzern. In einem öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag vom 19. Januar 2012 räumten ihr die Eigentümer des Nachbargrundstücks ein Näherbaurecht ein. Inhalt dieser Dienstbarkeit ist das Recht zur Erstellung einer Baute auf einer Länge von 37,64 Metern im Abstand von 3,745 bis 3,985 Metern zur Grundstücksgrenze.

Am 23. Januar 2012 ersuchte die X AG das zuständige Grundbuchamt, das Näherbaurecht im Grundbuch einzutragen, und zwar zu Gunsten ihres und zu Lasten des Nachbargrundstücks. Dabei reichte sie dem Grundbuchamt einen Architektenplan ein, worin die im Unterabstand zu erstellende Baute eingezeichnet war.

Mit Verfügung vom 7. Februar 2012 wies das Grundbuchamt die Anmeldung ab mit der Begründung, der eingereichte Architektenplan stelle keinen Plan für das Grundbuch im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB dar.

Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Obergericht des Kantons Luzern mit Urteil vom 10. Juli 2012 ab. Daraufhin gelangte die X AG am 20. August 2012 an das Bundesgericht.

b. Entscheid des Bundesgerichts

Dem Entscheid Nr. 5A_593/2012 des Bundesgerichts vom 1. November 2012 ist Folgendes zu entnehmen:

Was ein «Plan für das Grundbuch» ist, wird verbindlich in Art. 7 Abs. 1 der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV) definiert. Es handelt sich um einen aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellten analogen oder digitalen graphischen Auszug, der als Bestandteil des Grundbuchs die Liegenschaften sowie die flächenmässig ausgeschiedenen selbstständigen und dauernden Rechte und Bergwerke abgrenzt; ihm kommen die Rechtswirkungen von Eintragungen im Grundbuch zu.

Der Plan für das Grundbuch ist mithin ein graphischer Auszug aus dem Grunddatensatz, der die Grundstücke voneinander abgrenzt und am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilhat. In der Botschaft des Bundesrates zur Sachenrechtsrevision wird darauf hingewiesen, dass kein eigentlicher, vom Geometer ausgestellter und unterzeichneter Plan erforderlich ist. Es soll vielmehr ein Auszug aus dem Plan für das Grundbuch, der beispielsweise aus dem Internet heruntergeladen wurde und auf welchem die Grundstücksgrenzen und die Lage der Gebäude sichtbar sind, genügen. Wichtig ist, dass es sich um einen aktuellen Plan handeln muss, wobei die Einzeichnung der Dienstbarkeit nicht zwingend vom Nachführungsgeometer vorgenommen werden muss. Diese privaten Einzeichnungen finden keinen Eingang ins Vermessungswerk und sie bilden auch nicht Gegenstand des öffentlichen Glaubens. Bei einem privaten Plan, worunter auch ein Architektenplan fällt, müssten die Urkundsperson (Notar) und der Grundbuchverwalter die Übereinstimmung der im Plan eingezeichneten Grenzverläufe auf ihre tatsächliche Übereinstimmung mit dem Vermessungswerk abgleichen.

Selbst wenn der Architekt die Rohdaten online direkt in sein eigenes System übernommen hat, ist nicht sichergestellt, dass diese in der Folge nicht verändert worden sind. Das ist nicht der Fall, wenn der Plan direkt aus den Registerdaten der amtlichen Vermessung generiert und über das Publikumsportal ausgedruckt wird. Theoretisch wäre auch hier eine anschliessende Manipulation möglich; indes würde es sich um eine bewusste Änderung

handeln, während es bei den ins eigene System gelesenen Daten ohne Weiteres zu unbeabsichtigten Veränderungen kommen kann.

Das Bundesgericht kam demnach zum Schluss, dass der Architektenplan nicht als «Plan für das Grundbuch» im Sinn von Art. 732 Abs. 2 ZGB taugt. Es wies die Beschwerde der X AG ab. Die Abweisungsverfügung des Grundbuchverwalters war folglich rechtens.

c. Bemerkungen

Der aktuelle Geometerplan (im Original oder als Ausdruck aus dem Internet) dient der Rechtssicherheit. Einerseits wird bei der Auslegung einer Dienstbarkeit – nebst dem Grundbucheintrag (Stichwort) – stets der Erwerbsgrund (Dienstbarkeitsvertrag samt Planbeilage) herangezogen (Art. 738 ZGB). Andererseits ist bei einer späteren Parzellierung des Grundstücks die Bereinigung der Dienstbarkeiten anhand des Mutationsplans und des Dienstbarkeitsplans vorzunehmen (Art. 974a ZGB).
Im Kanton Luzern ist hinsichtlich des Plans für das Grundbuch das Informationsschreiben der «Leitung Gruppe Grundbuch» vom 19. Dezember 2011 massgebend. 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».

Dr. iur. Roland Pfäffli, Notar, Grundbuchverwalter von Thun.

MLaw Mascha Santschi Kallay, Rechtsanwältin, Meggen LU.

Sie fahren gut mit Vermessungs-Software von rmDATA. Nutzen Sie *jetzt* die attraktiven Einstiegs-Angebote!

- Vermessungs-Software vom Netzausgleich bis zur Punktberechnung
- Ingenieurgeodäsie und Kataster – alle Projekte mit einer Software
- Zahlreiche Schweizer Firmen vertrauen bereits auf rmDATA
- Setzen auch Sie auf die hohe Qualität Ihrer Auswertungen!

Übrigens: rmDATA Software ist nun swisstopo für Aufgaben der AVS zugelassen!

Die beste Software für erfolgreiche Kunden
Vermessung · Geoinformation · Geodatenmanagement

member of rmDATAGroup

rmDATA GmbH | Technologiezentrum Pinkafeld | Industriestrasse 6 | 7423 Pinkafeld | Tel: +43 3357 43333 | office@rmdata.at | www.rmdata.at