

Merkblatt betreffend Anforderungen an Pläne

1. Rechtliche Situation

Art. 732 Abs. 2 ZGB verlangt für diejenigen Fälle, in welchen sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und die örtliche Lage im Rechtsgrundausweis nicht genügend bestimmbar umschrieben ist, die zeichnerische Darstellung in einem **Auszug des Planes für das Grundbuch**.

Aus dem Entscheid des Bundesgerichts (BGE) 138 III 742 geht hervor, dass als Plan für das Grundbuch ein graphischer Auszug aus dem Grunddatensatz, der die Grundstücke voneinander abgrenzt und am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilhat, bezeichnet werde. Es sei kein eigentlicher, vom Geometer ausgestellter und unterzeichneter Plan erforderlich, sondern es genüge ein **Auszug aus dem Plan für das Grundbuch, auf welchem die Grundstücksgrenzen und die Lage der Gebäude sichtbar** sind. M.a.W. reiche ein Plan des Nachführungsgeometers mit sichtbaren Grundstücksgrenzen und Grundstücksnummern aus.

Ein Architektenplan stimme hingegen nicht zwingend mit den Daten der amtlichen Vermessung überein. Insbesondere, selbst wenn der Architekt die Rohdaten online direkt in sein eigenes System übernommen habe, sei nicht sichergestellt, dass diese in der Folge nicht verändert worden seien. Aus dem vorstehend Gesagten ergebe sich deshalb, dass ein Architektenplan nicht als Plan für das Grundbuch i.S.v. Art. 732 Abs. 2 ZGB taue.

2. Konsequenzen

Aufgrund der bundesgerichtlichen Feststellungen und unter Berücksichtigung der materiellen Prüfungsbefugnis des Grundbuchverwalters sowie der Zumutbarkeit der Abgleichung der Übereinstimmung der eingezeichneten Grenzverläufe mit dem Vermessungswerk durch die Urkundsperson akzeptiert das Notariat Goldau folgende **drei Arten von Plänen**:

- Auszug aus dem Grundbuchplan (dieser wird von uns auf Verlangen ausgestellt). Auf diesem können die Parteien die Dienstbarkeit direkt von Hand einzeichnen;
- Vom Geometer gezeichneter Plan, auf welchem dieser die Dienstbarkeit einzeichnet. Der Geometer geht aus der Legende als Planverfasser hervor;
- Anderer (privater) Plan (bspw. aus dem webGIS generiert) mit selbst eingezeichneter Dienstbarkeit. Auf diesem Plan bestätigt ein anerkannter (Nachführungs-)Geometer, dass die Liegenschaftsgrenzen der betroffenen Parzellen mit dem Datensatz der amtlichen Vermessung übereinstimmen.

Falls diese Variante gewählt wird, müssen Sie den beauftragten (Nachführungs-)Geometer darüber informieren, dass der Plan für die Begründung einer Dienstbarkeit benötigt wird.