



Pläne im Grundbuch

Neue Anforderungen an Plandokumente

Nicht selten lassen sich Widerstände gegen Bauvorhaben einvernehmlich dadurch aus dem Weg räumen, dass nachbarliche Verhältnisse geordnet und mit einer Dienstbarkeit gesichert werden. Die Beispiele sind zahlreich: Ein Wegrecht wird eingeräumt, das nie förmlich bestanden hat, aber seit langem faktisch ausgeübt worden ist; es wird das Recht auf die Benützung eines Abstellplatzes auf dem Baugrundstück bestellt; ein gegenseitiges Näher- oder Grenzpfanzrecht wird vereinbart,

oder ein Pflanzverbot soll die Aussicht schützen; ein mit Dulden des Nachbarn über die Grenze gebautes Biotop darf weiterhin bestehen und eingezäunt bleiben und auch erneuert werden.

Schon bisher war es üblich, solche Dienstbarkeiten mit einem planlichen Beleg in das Grundbuch eintragen zu lassen. Mit einem Plan kann nachvollziehbar dargestellt werden, wo und in welcher Ausdehnung das Recht auf dem belasteten Grundstück gilt. Die Anforderungen an einen Planbeleg waren früher nicht näher spezifiziert, sie konnten Geometerpläne oder Architektenpläne und andere private Pläne sein. Dies hat sich mit der Revision des Sachenrechts, die anfangs 2012 in Kraft getreten ist, geändert: Seither müssen nicht nur alle Grunddienstbarkeiten öffentlich beurkundet werden (während davor ein schriftlicher Vertrag ausgereicht hatte), sondern es gibt mit dem neuen Art. 732 Abs. 2 ZGB erstmals im Gesetz eine Vorschrift über die planliche Darstellung von Dienstbarkeiten: «Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Rechtsgrundausweis nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen.»

Auszug aus der amtlichen Vermessung

Damit wird einerseits also der Plan zur Pflicht, wo Worte nicht ausreichen, und sind andererseits die Anforderungen an die Qualität eines solchen Dienstbarkeitsplans definiert worden: Nicht nur die in freier Skizze gefertigten Darstellungen, sondern auch professionelle Pläne beispielsweise von Architektinnen und Architekten sind nicht mehr ausreichend. Das hat das Bundesgericht in einem neueren Entscheid festgehalten. Der «Plan für das Grundbuch» ist nämlich mit der Grundbuchverordnung und der Verordnung über die amtliche Vermessung bestimmt als «ein aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellter analoger oder digitaler graphischer Auszug». Die Strenge rechtfertigt sich nicht zuletzt damit, dass dieser Plan am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilhat, was bedeutet, dass sich der Gutgläubige auf die

Richtigkeit dieses Plans abstützen und verlassen darf.

Allerdings muss der Auszug aus der amtlichen Vermessung nicht ein vom Geometer ausgestellter und unterzeichneter Plan sein (wie das früher einige Kantone verlangt hatten): Er darf auch aus dem Internet heruntergeladen werden. Massgebend ist, dass es sich um einen aktuellen amtlichen Plan handelt, der die genauen Grenzverläufe der Grundstücke, deren Katastrernummern und die Lage der Gebäude festhält. Die Pflicht zur Verwendung der Daten aus der amtlichen Vermessung entlastet den Grundbuchverwalter von der Aufgabe, die Richtigkeit des Plans zu überprüfen, was die Grenzverläufe und die Lage der Gebäude angeht.

Nicht vom Geometer eingetragen werden müssen nun aber die dienstbarkeitsspezifischen Einzeichnungen, beispielsweise die farbige Unterlegung der Wegrechtsfläche, des Abstellplatzes, des Pflanzverbotsbereichs oder der Situierung des Biotops. Allerdings haben diese Einzeichnungen eben auch nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs Teil; sie unterliegen also der Auslegung, wenn sie nicht klar sind.

Weitere Vorschriften

Neben Art. 732 Abs. 2 ZGB gibt es allenfalls noch weitere Vorschriften zu beachten. So wird im Kanton Zürich im Hinblick auf die elektronische Dokumentenverwaltung im informatisierten Grundbuch verlangt, dass Akten das Format DIN A3 nicht überschreiten dürfen. Bei der Arbeit mit grundbuchrelevanten Plänen empfiehlt es sich zur Vermeidung von Leerläufen grundsätzlich, beispielsweise durch Vorabsprache mit dem Grundbuchamt rechtzeitig abzusichern, dass die Planbelege den gesetzlichen Vorschriften und den Gepflogenheiten des (jeweiligen) Grundbuchamtes entsprechen. Das gilt übrigens auch für Pläne, die von ihrer Bestimmung her keine «Pläne für das Grundbuch» im vorbeschriebenen Sinn sind und die es neben jenen durchaus auch weiterhin gibt (beispielsweise die Aufteilungspläne im Stockwerkeigentum).

Dominik Bachmann