



## NEWSLETTER

2012/01

### **Grundbuchpraxis beim neuen Recht: Errichtung/Änderung von Dienstbarkeiten und Dienstbarkeitsplan**

#### **Formerfordernis für Errichtung**

Das neue Immobiliarsachenrecht hat die Pflicht zur öffentlichen Beurkundung ausgeweitet: Jedes Rechtsgeschäft zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit, also auch die Errichtung einer Eigentümergrunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 732 Abs. 1 ZGB). Auch die Errichtung oder die Übertragung einer Personaldienstbarkeit sind künftig öffentlich zu beurkunden (Art. 781 Abs. 2 und 3 ZGB).

Ausnahme:

Erfolgt die Errichtung einer Dienstbarkeit im Rahmen eines Erbteilungsvertrages, genügt ein schriftlicher Vertrag. Beruht der Anspruch auf Einräumung einer Dienstbarkeit unmittelbar auf dem Gesetz, wie dies beispielsweise beim Notwegrecht der Fall ist (Art. 694 ZGB), genügt bei einer rechtsgeschäftlichen (in der Praxis eher seltenen) Vereinbarung ebenfalls die Schriftlichkeit. In diesem Fall muss sich der Anspruch auf Eintragung aus dem Rechtsgrundausweis ergeben (Art. 70 Abs. 2 Grundbuchverordnung, abgekürzt GBV).

#### **Formerfordernis für spätere Änderungen**

Wird nach dem 31. Dezember 2011 eine Dienstbarkeit geändert, so gelten die Formvorschriften nach dem neuen Recht. Dies bedeutet, dass beispielsweise Dienstbarkeitspläne, die nachträglich zu den Grundbuchakten zu nehmen sind oder materielle Ausdehnungen des Rechts infolge Vergrösserung des berechtigten Grundstücks in aller Regel öffentlich zu beurkunden sind.

#### **Dienstbarkeitsplan**

Bei einer örtlich begrenzten Dienstbarkeit ist dem Rechtsgrundausweis ein Plan beizufügen, sofern sich die Dienstbarkeit nicht genügend bestimmbar umschreiben lässt (Art. 732 Abs. 2 ZGB/Art. 70 Abs. 3 GBV). Der Plan ist Bestandteil des Rechtsgrundausweises.

Das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug akzeptiert in allen Fällen folgende Dokumente als Dienstbarkeitsplan:

##### **a. Auszug aus dem Plan für das Grundbuch, versehen mit der Originalunterschrift des Nachführungsgeometers**

Ein solcher Plan des Nachführungsgeometers kann in allen Fällen verwendet werden.

Ist auf einem Grundstück, auf dem eine Dienstbarkeit begründet werden soll, eine Grenzmutation pendent, so muss für die Umschreibung der Dienstbarkeitsfläche immer ein Plan mit der Originalunterschrift des Nachführungsgeometers zu verwenden. Zwei Varianten sind zu unterscheiden:

▪ **Dienstbarkeitsbegründung erfolgt gleichzeitig mit der Erledigung der Grenzmutation**

Erfolgt eine Dienstbarkeitsbegründung in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Grenzmutation und werden die Begründung der Dienstbarkeit und der grundbuchliche Vollzug der Grenzmutation gleichzeitig zur Grundbucheintragung angemeldet, so kann als Dienstbarkeitsplan ein zusätzlicher Ausdruck des Mutationsplans der Geometer-Messurkunde verwendet werden. Dieser Vertragsplan hat ebenfalls die Original-Unterschrift des Nachführungsgeometers aufzuweisen. Die Grundeigentümer können in einem solchen Fall einfach zusätzliche Vertragsplanexemplare bestellen. Bei dieser Variante bleiben im Plan sowohl die bestehenden Grenzen (schwarz) wie auch die künftigen Grenzen (rot) eingezeichnet.

▪ **Grenzmutation ist auch nach der Dienstbarkeitsbegründung pendent**

Erfolgt eine Dienstbarkeitsbegründung ohne dass die pendente Grenzmutation erledigt und somit zusammen mit der Dienstbarkeitsbegründung zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet wird, so ist ein Plan zu erstellen, aus welchem nur die aktuellen, nicht aber die künftigen (pendenten) Grenzen ersichtlich sind. Dieses Vorgehen ist sachgerecht, weil der Vollzug der pendenten Grenzmutation im Moment der Anmeldung nicht gesichert ist. Bei den Grundbuchakten wird damit kein Plan sein, der auf eine nicht vollzogene Mutation verweist. Dieser Dienstbarkeitsplan hat ebenfalls die Original-Unterschrift des Nachführungsgeometers aufzuweisen.

**b. Ausdruck "Dienstbarkeitsplan" über Internet**

Das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug hat eine spezielle Planvorlage "Dienstbarkeitsplan" eingerichtet. Diese Planvorlage kann über die Homepage des GVA Zug ([www.zug.ch/gva](http://www.zug.ch/gva)) unter dem Thema "Dienstbarkeitsplan" kostenlos erstellt werden. Der Ausdruck eines solchen Plans kann als Dienstbarkeitsplan verwendet werden, sofern auf den Grundstücken, welche von der einzutragenden Dienstbarkeit betroffen sind, keine pendente Grenzmutation dargestellt ist. Ansonsten ist ein Plan gemäss vorstehender lit. a zu verwenden. Für die Grundbucheintragung wird ein über das Internet erstellter Dienstbarkeitsplan nur dann akzeptiert, wenn er nach der Wegleitung, erstellt wurde, die auf der Homepage des Grundbuch- und vermessungsamtes Zug aufgeschaltet ist (vgl. auch Beilage).

In allen Fällen gilt: Der verwendete Plan muss zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung aktuell sein. Es ist ein Massstab zu wählen, bei welchem eine Orientierung auf Grund des Plans möglich ist (z.B. ersichtliche Grundstücksgrenzen oder Lage von Gebäuden). Die örtliche Lage der Dienstbarkeit ist von den Parteien geometrisch eindeutig darzustellen. Zur Klarstellung des flächenmässigen Ausmasses der Dienstbarkeit und damit zur Verbesserung der Rechtssicherheit empfehlen das Grundbuch- und Notariatsinspektorat Zug sowie das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug dringend, auf dem Plan oder im Begründungstext entsprechende Angaben zu machen (z.B. "Die Breite des Weges beträgt 2,50 Meter".)

Seite 3/3

Zug, 13. Januar 2012

GRUNDBUCH- UND VERMESSUNGSAMT  
sign. Dr. Meinrad Huser

Fragen von allgemeinem Interesse aus unserem Geschäftsbereich, die Sie im Newsletter gerne beantwortet hätten, richten Sie bitte an [info.gva@zg.ch](mailto:info.gva@zg.ch).