

**DEPARTEMENT
VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES**
Abteilung Register und Personenstand

Inkrafttreten: 1. November 2013 / Änderungen: 1. Juli 2014

WEISUNG

Anforderungen an Dienstbarkeitspläne im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB

1. Ausgangslage

Im Rahmen der am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Änderungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) wurde Art. 732 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB, SR 210) neu gefasst:

"Art. 732

¹ Das Rechtsgeschäft über Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

² 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."

Das Bundesgericht hat in BGE 138 III 742 (Urteil 5A_593/2012 vom 1. November 2012) festgehalten, dass ein privat erstellter Plan, insbesondere auch ein Architektenplan, nicht die Anforderungen an einen Auszug des "Planes für das Grundbuch" i.S.v. Art. 732 Abs. 2 ZGB erfüllt. Unter Bezug auf die Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) vom 27. Juni 2007 (vgl. BBl 2007 5310 Ziffer 2.2.1.1.) hat das Bundesgericht bestätigt, dass auch ein direkt aus den Registerdaten der amtlichen Vermessung generierter und über das kantonale Publikationsportal ausgedruckter Plan als Auszug des Planes für das Grundbuch genügt.

Nachfolgend wird näher bestimmt, welche Anforderungen ein Plan erfüllen muss, damit er von den Grundbuchämtern als Auszug des Planes für das Grundbuch für die Eintragung einer Dienstbarkeit akzeptiert wird.

2. Grundlagen

- Art. 732 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB, SR 210)
- Art. 70 der Grundbuchverordnung (GBV, SR 211.432.1)
- Art. 7 der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV, SR 211.432.2)
- § 44 der Beurkundungs- und Beglaubigungsverordnung (BeurV, SAR 295.211)
- BGE 138 III 742 (Bundesgerichtsurteil 5A_593/2012 vom 1. November 2012)
- Produktedeklaration für die Daten aus der amtlichen Vermessung (<www.ag.ch/geoportal> unter: Der Kanton nach Organisation/Departement Volkswirtschaft und Inneres/Grundbuch und Vermessung/Amtliche Vermessung/Dokumente und Grundlagen/Datenabgabe)

3. Auszug des Planes für das Grundbuch

Die Grundbuchämter akzeptieren folgende Pläne als Auszug des Planes für das Grundbuch im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB, wobei die Kopie einer Kopie nicht zulässig ist:

3.1. Katasterplankopie und Orientierungskopie des Nachführungsgeometers

Sowohl die Katasterplankopie (mit Beglaubigung; siehe Beilage 1) als auch die Orientierungskopie (ohne Beglaubigung; siehe Beilage 2) werden vom Nachführungsgeometer erstellt und können in allen Fällen als Dienstbarkeitspläne verwendet werden.

3.2. Mutationsplan, bei gleichzeitiger Anmeldung einer Grenzmutation und einer Dienstbarkeit

Erfolgt eine Dienstbarkeitserrichtung in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Grenzmutation und wird beides gleichzeitig angemeldet, so kann die Dienstbarkeit als Alternative zu einer Katasterplankopie oder Orientierungskopie gemäss Ziffer 3.1. auch auf einer Farbkopie des originalen Mutationsplans eingezeichnet werden. Die Farbkopie hat 1:1 mit dem originalen Mutationsplan übereinzustimmen und darf insbesondere keinen Verzug aufweisen.

3.3. Ausdruck aus dem Geoportal (Publikationsportal)

Der Ausdruck (AGIS-Plan; siehe Beilage 3) wird aus dem Geoportal des Kantons Aargau erstellt (Massstab 1:500 oder 1:1000). Der Zugang zum Geoportal erfolgt über folgende Links:

www.ag.ch/geoportal

oder

www.ag.ch/vermessungsamt

Für den Ausdruck des Plans ist die auf der Homepage des Kantons Aargau aufgeschaltete Wegleitung betreffend Dienstbarkeitspläne zu beachten (<www.ag.ch> unter: Der Kanton nach Organisation/Departement Volkswirtschaft und Inneres/Grundbuch und Vermessung/Amtliche Vermessung/Dokumente und Grundlagen/Vermessungsamt).

Ein gemäss Wegleitung erstellter Ausdruck aus dem Geoportal kann nur als Auszug des Planes für das Grundbuch im Sinne von Art. 732 Abs. 2 ZGB verwendet werden, wenn er weder digital noch manuell verändert oder bearbeitet worden ist. Dieser Ausdruck darf einzig mit der manuellen Einzeichnung der Dienstbarkeit ergänzt werden.

3.4. Privat erstellter, vom Nachführungsgeometer beglaubigter Plan (z.B. Architektenplan)

Ein privat erstellter Plan wird akzeptiert, wenn der Nachführungsgeometer Inhalt und Darstellung auf Übereinstimmung mit der amtlichen Vermessung überprüft und den Plan beglaubigt hat. Die Darstellung eines privat erstellten Plans richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften für den Plan für das Grundbuch. Diesbezüglich wird auf die Produktedeklaration für die Daten aus der amtlichen Vermessung und auf das Portal der amtlichen Vermessung verwiesen (siehe <www.cadastre.ch/legende>).

4. Generelle Anforderungen an die Pläne

4.1. Anforderungen gemäss § 44 BeurV

"§ 44 Planbeilagen

¹ Planbeilagen, die integrierender Bestandteil einer öffentlichen Urkunde bilden, sind grundsätzlich höchstens im Format DIN A3 und auf alterungsbeständigem Papier zu erstellen.

² Farbliche Einzeichnungen in den Planbeilagen müssen in haltbarer Farbe vorgenommen werden.

³ Planbeilagen sind zu datieren, zu stempeln und von den Urkundsparteien sowie der Urkundsperson zu unterzeichnen."

Hinsichtlich § 44 Abs. 2 BeurV ist zu beachten, dass insbesondere Einzeichnungen mit Leuchtmarker nicht zulässig sind.

4.2. Weitere Anforderungen

- a. Ein Dienstbarkeitsplan muss im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung aktuell sein und einen gängigen Massstab (1:500 oder 1:1000) aufweisen.
- b. Auf dem Dienstbarkeitsplan müssen Gemeinidenamen, Massstab, Nordrichtung, Grundstücksgrenzen und Grundstücksnummern sowie die Lage der Gebäude deutlich zu erkennen sein.
- c. Wenn eine Dienstbarkeit auf einem Plan mit gängigem Massstab nicht genügend detailliert dargestellt werden kann, ist sie auf einem vom Nachführungsgeometer gemäss Ziffer 3.1. erstellten oder gemäss Ziffer 3.4. beglaubigten Plan (Massstab 1:50, 1:100, 1:200 oder 1:250) massstabsgetreu einzuzeichnen (siehe Beilage 4).
- d. Sofern das belastete Grundstück im Plan nicht vollständig abgebildet wird, ist die örtliche Lage der Dienstbarkeit zusätzlich in der Gesamtansicht des belasteten Grundstücks auf einer Katasterplankopie/Orientierungskopie des Nachführungsgeometers gemäss Ziffer 3.1. oder auf einem Ausdruck aus dem Geoportal (AGIS-Plan) gemäss Ziffer 3.3. darzustellen (siehe Beilage 5, Planausschnitt mit Gesamtansicht).
- e. Der Umfang bzw. das flächenmässige Ausmass der Dienstbarkeit muss sich aus der Umschreibung (Wortlaut) des Rechtsgrundausweises und/oder aus dem Plan widerspruchsfrei klar ergeben. Aus Gründen der Übersichtlichkeit hat sich der Dienstbarkeitsplan auf die Daten aus der amtlichen Vermessung und die Einzeichnung der Dienstbarkeit zu beschränken.

Bei Unklarheiten in Bezug auf die Gestaltung des Dienstbarkeitsplans empfiehlt es sich, das zuständige Grundbuchamt oder den zuständigen Nachführungsgeometer vorgängig zur Dienstbarkeitserrichtung zu kontaktieren.

5. Inkrafttreten

Diese Weisung tritt per **1. November 2013** in Kraft.

6. Anpassung bestehender Kreisschreiben

Ziffer II/5 des Kreisschreibens des Departements des Innern über die Begründung und Eintragung von Dienstbarkeiten und Grundlasten (unter Berücksichtigung öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkungen oder Leistungspflichten) vom 21. August 1995 wird aufgehoben.

Aarau, 24. Oktober 2013

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Der Chef:

Andreas Bamert-Rizzo

Beilagen:

- Beilage 1: Plan gemäss Ziffer 3.1. (Katasterplankopie)
- Beilage 2: Plan gemäss Ziffer 3.1. (Orientierungskopie)
- Beilage 3: Plan gemäss Ziffer 3.3.
- Beilage 4: Plan gemäss Ziffer 4.2. lit. c
- Beilage 5: Pläne gemäss Ziffer 4.2. lit. d

Geht an:

- Urkundspersonen
- Sektion Landerwerb, Abteilung Tiefbau (BVU)
- Vermessungsamt
- Nachführungsgeometer
- Sektion Grundbuch und Notariat
- Grundbuchämter

Aarau

Beilage 1

1:500

Plannummer: 112

Parzellennummer: 172



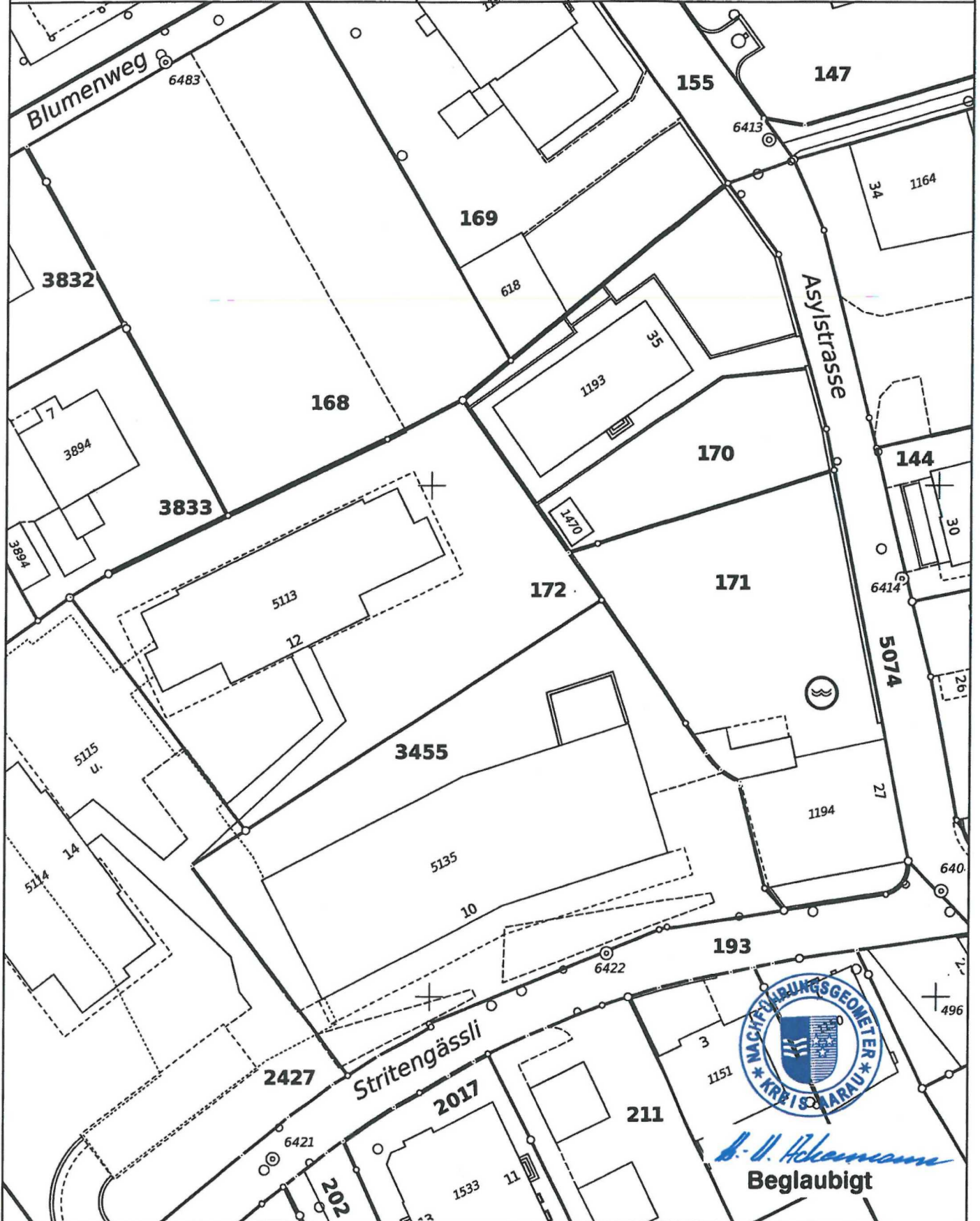
KANTON AARGAU
Nachführungsgeometer
Kreis Aarau

Katasterplankopie

Legende: www.cadastre.ch/legende

Datenqualität: Standard AV93

Datum: 22. April 2014



B. U. Heilmann
Beglaubigt

Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.
Achtung! Schutz der Vermessungsfixpunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen \triangle , \odot , \ominus , \otimes) sind umgehend zu melden (Tel. 062 200 28 28).

Aarau
1:500

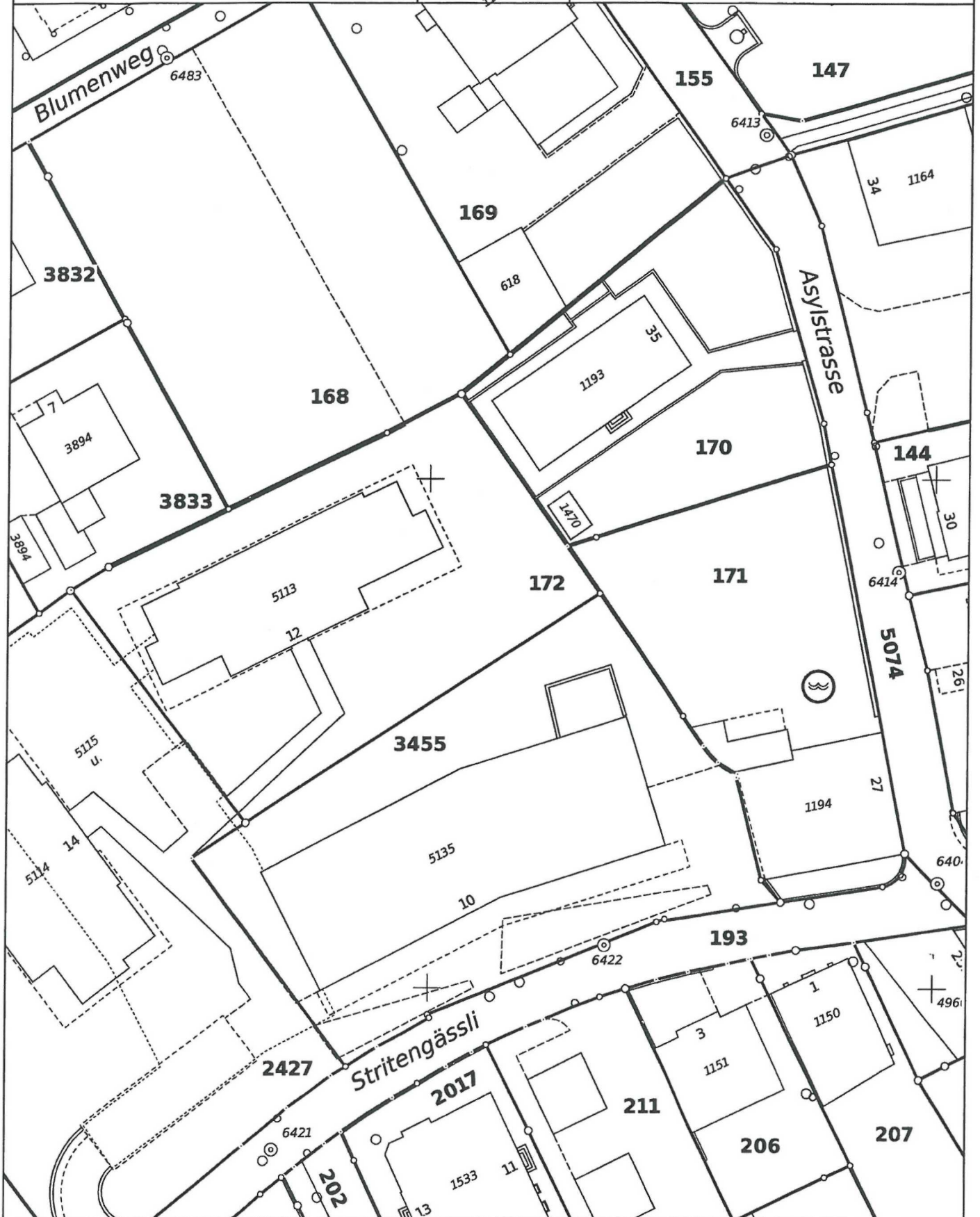
Beilage 2



Abgabestelle:
Nachführungsgeometer
Kreis Aarau

Orientierungskopie

Legende: www.cadastre.ch/legende
Datenqualität: Standard AV93
Datum: 22. April 2014



Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.
Achtung! Schutz der Vermessungsfixpunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen \triangle , \odot , \ominus , \otimes) sind umgehend zu melden (Tel. 062 200 28 28).



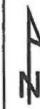
Gemeinde Aarau

Parzelle 172

Beilage 3

15 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
 Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va_avdaten' unter http://www.ag.ch/geoinfra/onlinekarten/dienstdokumentation.aspx?ps_dienst=176.
 Daten des Kantons Aargau, Quelle der Landeskarten: Bundesamt für Landestopografie (5704001666)



1: 500

agis

erstellt 09.04.2014

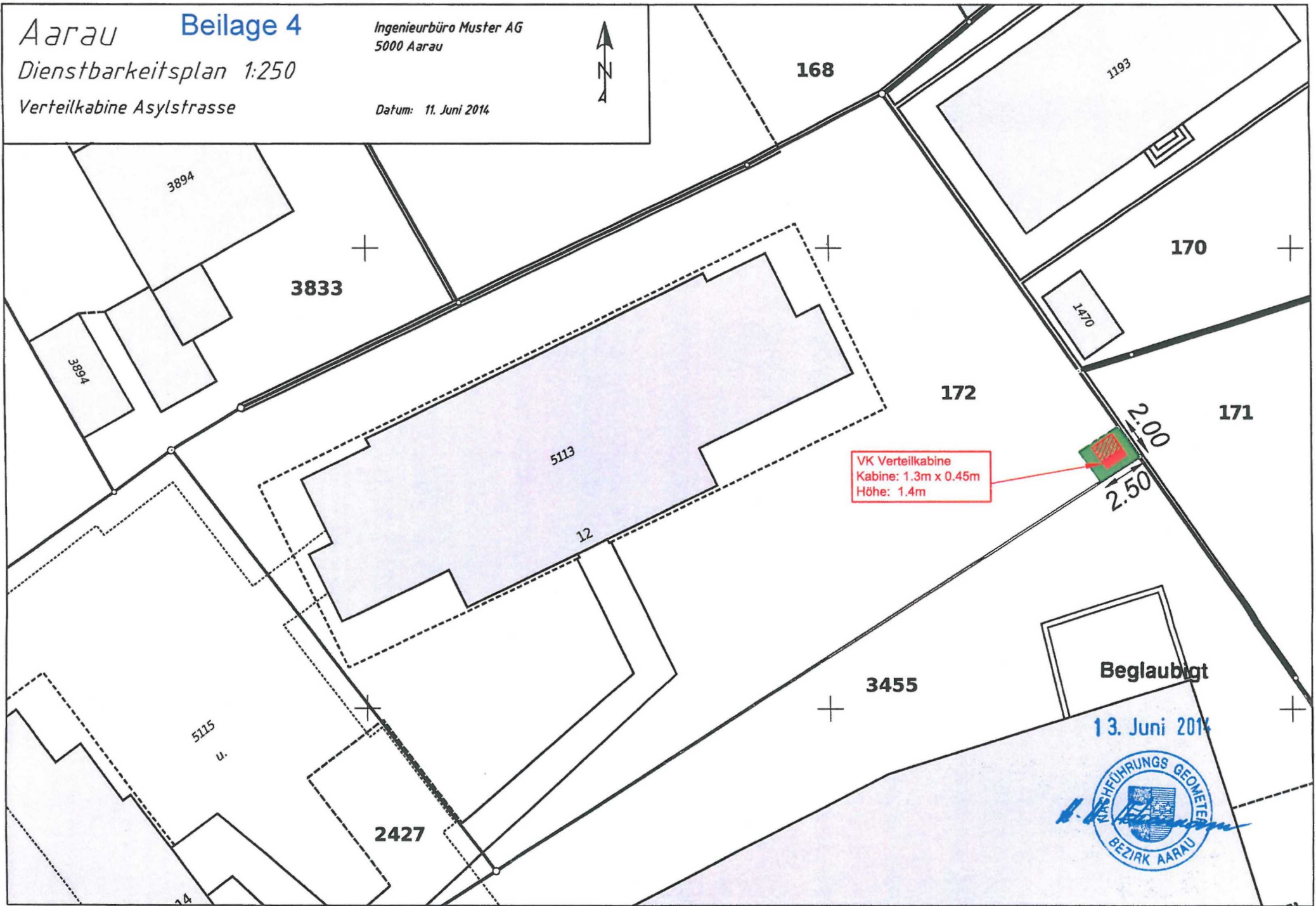
Aarau **Beilage 4**

Dienstbarkeitsplan 1:250

Verteilkabine Asylstrasse

Ingenieurbüro Muster AG
5000 Aarau

Datum: 11. Juni 2014



VK Verteilkabine
Kabine: 1.3m x 0.45m
Höhe: 1.4m

Beglaubigt

13. Juni 2014



Aarau

Dienstbarkeitsplan 1:250

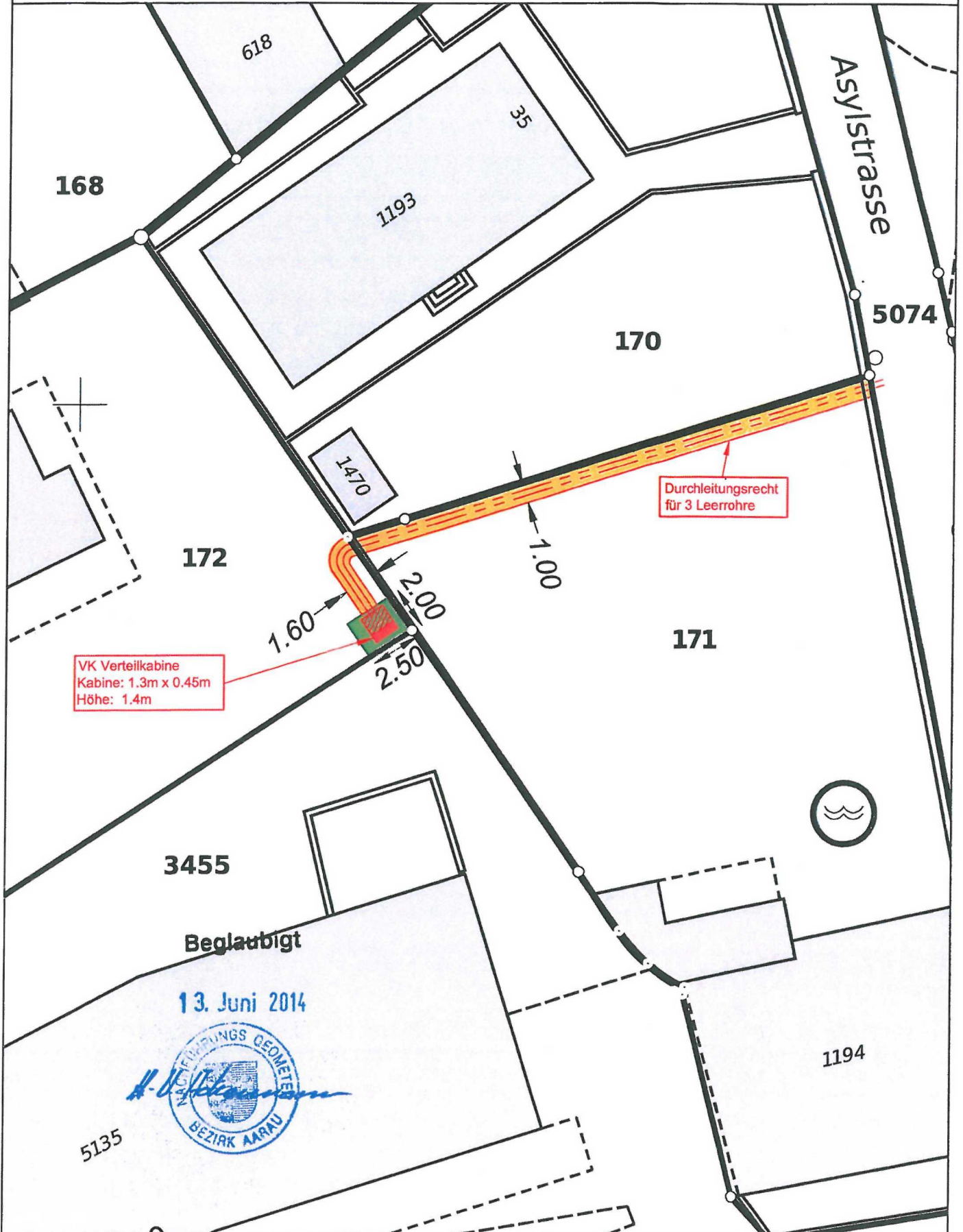
Verteilkabine Asylstrasse

Ingenieurbüro Muster AG
5000 Aarau

Datum: 11. Juni 2014



Beilage 5



VK Verteilkabine
Kabine: 1.3m x 0.45m
Höhe: 1.4m

Durchleitungsrecht
für 3 Leerrohre

3455

Beglaubigt

13. Juni 2014



5135

1194

Aarau
1:500

Beilage 5

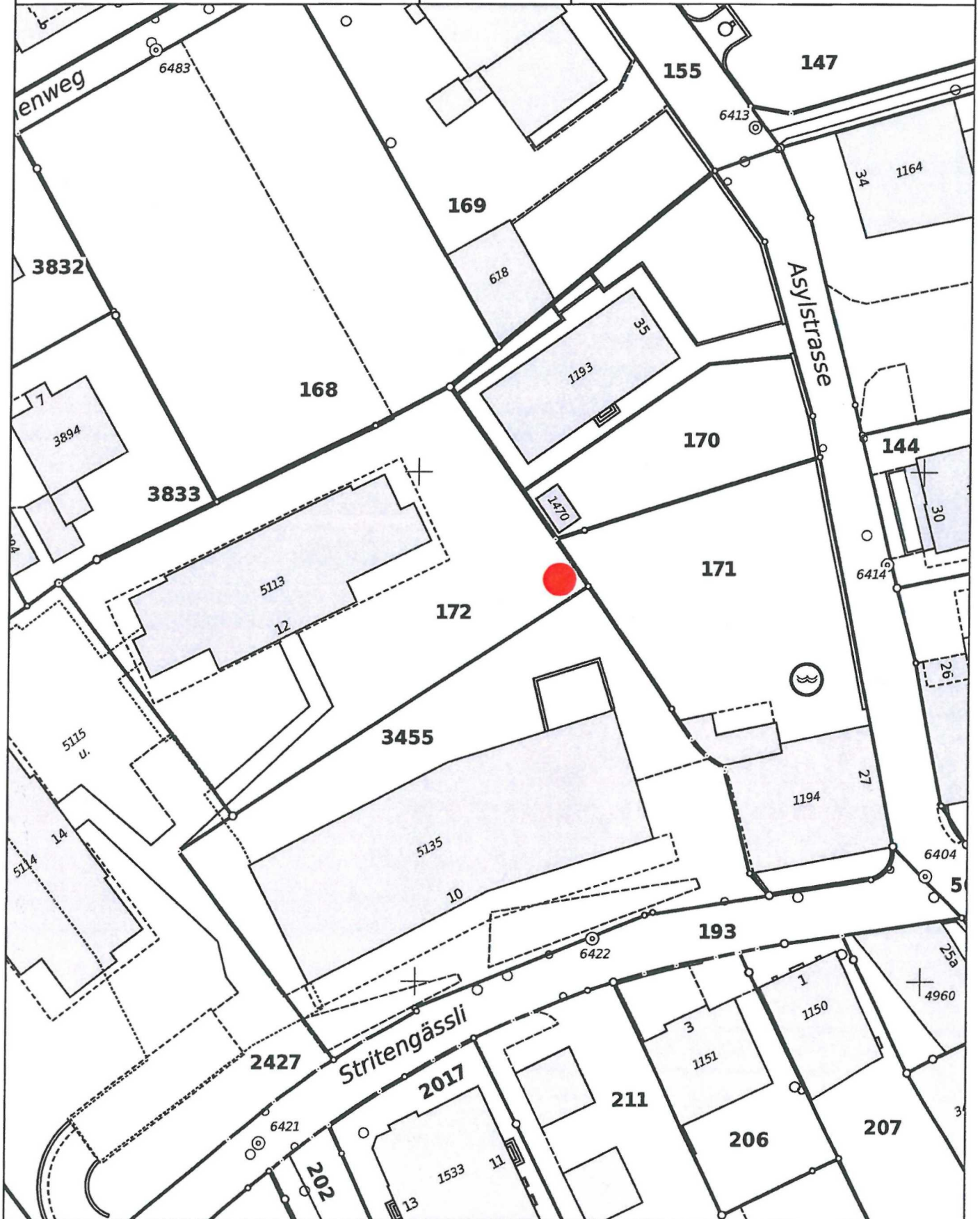


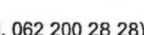
Abgabestelle:

Nachführungsgeometer
Kreis Aarau

Orientierungskopie

Legende: www.cadastre.ch/legende
Datenqualität: Standard AV93
Datum: 23. April 2014



Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.
Achtung! Schutz der Vermessungsfixpunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen ) sind umgehend zu melden (Tel. 062 200 28 28).