

LU_GERICHTE II 12 15 vom 10. Juli 2012

LU Gerichte, 2012-07-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_II_12_15

FR: LU_GERICHTE II 12 15 du 10 juillet 2012

IT: LU_GERICHTE II 12 15 del 10 luglio 2012

Regeste

Art. 732 Abs. 2 ZGB. Ein Architektenplan ist kein Plan für das Grundbuch. | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Abteilung Rechtsgebiet: Sachenrecht Entscheiddatum: 10.07.2012 Fallnummer: II 12 15 LGVE: 2013 I Nr. 2 Leitsatz: Art. 732 Abs. 2 ZGB. Ein Architektenplan ist kein Plan für das Grundbuch. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Das Bundesgericht hat die dagegen erhobene Beschwerde in Zivilsachen am 1. November 2012 abgewiesen (BGE 138 III 742). Entscheid: Die Beschwerdeführerin wollte zu Gunsten ihres Grundstücks und zu Lasten des Nachbargrundstücks ein Näherbaurecht im Grundbuch eintragen lassen. Sie reichte dem Grundbuchamt hierfür einen Architektenplan ein, worin die im Unterabstand zu erstellende Baute eingezeichnet war. Das Grundbuchamt wies die Anmeldung ab. Aus den Erwägungen:

E. 3

Zu klären ist die (Grundsatz-)Frage, ob ein Architektenplan ein "Plan für das Grundbuch" sein kann, wie ihn der neue Art. 732 Abs. 2 ZGB verlangt. Das Grundbuchamt Luzern West verneint die Frage und verweist auf ein Informationsschreiben der Leitung Gruppe Grundbuch vom 19. Dezember 2011. Darin sei im Zusammenhang mit der Revision des Immobiliarsachenrechts allen Notarinnen und Notaren des Kantons Luzern mitgeteilt worden, dass die Grundbuchämter als Plan für das Grundbuch abschliessend drei Varianten akzeptieren: erstens einen Plan des Geometers (Format A4 oder A3), zweitens einen Ausdruck aus dem GRAVIS (www.grundbuch.lu.ch/gravis_antrag) und drittens einen Ausdruck aus dem Geoportal (www.geo.lu.ch/map/zonenplan). Weiter sei ein Massstab von maximal 1:2000 im Format A4 oder A3 empfohlen und festgehalten worden, dass der Plan von allen Parteien zu unterzeichnen sei. Dieses Informationsschreiben sei auch dem Notar der Beschwerdeführerin bekannt gewesen. Dennoch bejaht die Beschwerdeführerin – primär mit Blick auf ihren konkreten Fall – die Frage nach der Zulässigkeit eines Architektenplans. Sie argumentiert, der von ihr eingereichte Situationsplan 1:1000 entspreche exakt dem Grundbuchplan, wie er im Internet aufgeschaltet sei. Die betroffenen Grundstücke seien mit der Grundbuchnummer aufgeführt und die Grundstücksgrenzen deutlich sichtbar. Der Situationsplan entspreche den Standard-Darstellungsmassstäben des Plans für das Grundbuch auf Papier. Auch die Signaturen entsprächen den Weisungen zur Darstellung des Plans für das Grundbuch des Bundesamts für Landestopografie. Hinzu komme, dass die geplante Lagerhalle massstabgetreu eingezeichnet sei, womit der Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit zusammen mit dem Rechtsgrundausweis für Rechtsnachfolger genaustens bestimmbar seien. Es sei objektiv nicht ersichtlich, inwiefern der Ausdruck aus dem Geoportal mit der eigenhändigen Situierung der Baute durch die

Parteien oder den Notar mehr Klarheit schaffen könne als die mit der öffentlichen Urkunde vom 19. Januar 2012 unterzeichneten und eingereichten Pläne. Im Gegenteil sei der eingereichte Situationsplan 1:1000 viel genauer und die Situierung aufgrund der eingezeichneten Flächen und Ausmasse exakt möglich. Zur Untermauerung ihres Standpunkts verweist die Beschwerdeführerin auf die Botschaft des Bundesrats zu Art. 732 Abs. 2 ZGB und auf die Tatsache, dass dem Ausdruck aus dem Geoportal keine rechtliche Gültigkeit zukomme und Massstabsabweichungen möglich seien.

E. 4

Der erwähnte neue Art. 732 Abs. 2 ZGB lautet: "Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Rechtsgrundaussweis nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen." Der Plan für das Grundbuch trägt folglich dazu bei, den Umfang einer Dienstbarkeit zu klären. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Dienstbarkeit allein durch Worte nicht präzise genug umschrieben werden kann. Art. 732 Abs. 2 ZGB soll bei späteren Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien oder ihren Rechtsnachfolgern Klarheit über die örtliche Lage der Dienstbarkeit schaffen und bei einer Parzellierung des Grundstücks eine korrekte Bereinigung ermöglichen. Der Plan dient somit der Rechtssicherheit (vgl. Roland Pfäffli, Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht, in: Revision des Immobiliarsachenrechts: Weiterbildungstagung des Verbandes bernischer Notare und des Instituts für Notariatsrecht und Notarielle Praxis an der Universität Bern vom 26./27.10.2011 [Hrsg. Stephan Wolf], S. 121). Gemäss Art. 70 Abs. 3 der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) ist die örtliche Lage (Anm.: der Dienstbarkeit) im Planauszug von den Parteien geometrisch eindeutig darzustellen, falls dem Rechtsgrundaussweis ein Auszug des Plans für das Grundbuch beizufügen ist. Art. 2 lit. f GBV definiert den Plan für das Grundbuch als Auszug aus den Daten der amtlichen Vermessung nach Art. 7 der Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV; SR 211.432.2). Der erwähnte Art. 7 Abs. 1 VAV lautet wie folgt: Der Plan für das Grundbuch ist ein aus den Daten der amtlichen Vermessung erstellter analoger oder digitaler graphischer Auszug, der als Bestandteil des Grundbuches die Liegenschaften sowie die flächenmässig ausgeschiedenen selbstständigen und dauernden Rechte und Bergwerke abgrenzt; ihm kommen die Rechtswirkungen von Eintragungen im Grundbuch zu.

E. 4.1

Aus dem klaren Gesetzestext – ZGB, GBV und VAV widersprechen sich gegenseitig nicht – geht hervor, dass der Plan für das Grundbuch aus den Daten der amtlichen Vermessung besteht. Der Plan des Geometers, der Plan im GRAVIS und derjenige im Geoportal erfüllen diese Voraussetzung. Der Architektenplan tut dies hingegen nicht zwingend. Zwar lässt sich der Architekt wohl meist vom Geometer die Daten der amtlichen Vermessung digital zustellen. Der Sinn dahinter ist freilich, dass der Architekt diese Daten bearbeiten und mit seinem Bauprojekt ergänzen kann. Dementsprechend ist es dem Architekten (oder einem Dritten) hier möglich, die ursprünglichen Daten der amtlichen Vermessung – absichtlich oder unabsichtlich – zu verändern. Wird hingegen ein Ausdruck aus GRAVIS oder dem Geoportal getätigt, besteht diese Gefahr der Datenveränderung nicht.

E. 4.2

Gemäss Art. 950 Abs. 1 ZGB erfolgt die Aufnahme und Beschreibung der einzelnen Grundstücke im Grundbuch auf der Grundlage der amtlichen Vermessung, namentlich eines

Plans für das Grundbuch (vgl. auch Art. 17 lit. a und Art. 21 GBV). Die amtliche Vermessung hält als Bestandteil des Grundbuchs die genauen Grenzverläufe der Grundstücke fest. Dass die Daten der amtlichen Vermessung nicht – oder nur amtlich – verändert werden, ist vor allem deshalb wichtig, weil dem Plan für das Grundbuch die Rechtswirkungen von Grundbucheintragungen zukommen (Art. 7 Abs. 1 VAV letzter Satz). Demzufolge unterliegen (mindestens) die hier eingetragenen Grundstücksgrenzen den Wirkungen einer öffentlichen Urkunde im Sinne von Art. 9 ZGB (Rey, Basler Komm., 3. Aufl., Art. 668 ZGB N 8). Damit trägt die amtliche Vermessung einerseits zur Sicherung des Grundeigentums resp. zum Schutz der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) bei. Sie stellt andererseits aber auch sicher, dass das Grundbuch seine Aufgaben wahrnehmen und der Rechtsverkehr mit Grundstücken gewährleistet werden kann (Pfäffli/Byland, 100 Jahre Amtliche Vermessung in der Schweiz, in: Jusletter vom 14.05.2012, Rz 1).

E. 4.3

Grundbuchvermessungen dürfen denn auch nur an eidgenössisch patentierte Ingenieur-Geometer und an qualifizierte Vermessungsfachleute vergeben werden. Zudem bestellen die Kantone eine Vermessungsaufsicht unter der Leitung eines Ingenieur-Geometers mit eidgenössischem Patent. Die Oberaufsicht obliegt dem Bund (vgl. Dieter Zobl, Grundbuchrecht, 2. Aufl., Zürich 2004, 8 N 87 f.). Daraus wird deutlich, dass die mit der Durchführung der amtlichen Vermessung betrauten Ingenieur-Geometer im öffentlichen Interesse eine hoheitliche Tätigkeit ausüben und in diesem Rahmen als Personen öffentlichen Glaubens zu betrachten sind (vgl. auch www.cadastre.ch, u.a. zum – dem Anwaltsregister ähnlichen – Geometerregister). Dies trifft auf den Architekten gerade nicht zu. Er ist rein privatrechtlich tätig.

E. 4.4

Aus diesen Überlegungen folgt, dass die Pläne eines Architekten nicht mit denjenigen eines Ingenieur-Geometers gleichgesetzt werden können.

E. 5

Daran vermag auch die entsprechende Botschaft des Bundesrats nichts zu ändern, wenn sie ausführt, dass ein eigentlicher, vom Geometer ausgestellter und unterzeichneter Plan, wie er heute in der Praxis in einigen Kantonen verlangt werde, nicht erforderlich sei. So genügt gemäss Botschaft ein Auszug aus dem Plan für das Grundbuch, der beispielsweise aus dem Internet heruntergeladen worden ist und auf dem die Grundstücksgrenzen und die Lage der Gebäude sichtbar sind (Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht] vom 27.06.2007, in: BBl 2007 V 5310). Selbst wenn die Botschaft den Gesetzestext zu relativieren scheint, so erklärt aber auch sie den Architektenplan nicht eindeutig für zulässig. Abgesehen davon besteht bei einem klaren Gesetzeswerk gar kein Raum für eine Auslegung durch undeutliche Materialien.

E. 6

Die Beschwerdeführerin argumentiert, der von ihr eingereichte Architektenplan übertreffe den Auszug aus dem Geoportal in Sachen Genauigkeit und Informationsumfang. An dieser Stelle ist auf die eingeschränkte Überprüfungsbefugnis des Grundbuchverwalters bezüglich des ihm unterbreiteten Rechtsgrunds hinzuweisen (vgl. Art. 965 f. ZGB). So beschränkt sich seine Kognition im Eintragsverfahren nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung auf die Prüfung der grundbuchlichen Voraussetzungen und der

Formerfordernisse (BGE 119 II 16, 124 III 341 E. 2b S. 343 f.; vgl. auch Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 3. Aufl., Zürich 2009, 10 N 533 ff.). Es ist somit nicht Aufgabe eines Grundbuchverwalters, die eingereichten Pläne generell auf ihre inhaltliche Richtigkeit und grafisch genügende Darstellung zu überprüfen. Beim Geometerplan, dem Ausdruck aus dem GRAVIS und dem Ausdruck aus dem Geoportal ist die inhaltlich korrekte Wiedergabe der amtlichen Vermessungsdaten sowie die grafisch eindeutige und einheitliche Darstellung (insb. der Grenzverläufe) sichergestellt. Beim Architektenplan ist dies nicht zwingend der Fall, denn er kann grafisch grundsätzlich frei gestaltet werden. Daran ändert nichts, dass die Parteien die angebehrte Dienstbarkeit selber im Plan einzeichnen dürfen. Im Gegensatz zur Zulässigkeit des Architektenplans ist dieser Umstand in der Grundbuchverordnung ausdrücklich erwähnt (Art. 70 Abs. 3 GBV). Die Einzeichnungen finden zudem keinen Eingang ins Vermessungswerk und bilden auch nicht Gegenstand des öffentlichen Glaubens (Zobl, a.a.O., 13 N 140; Roland Pfäffli, Dienstbarkeiten: Neuerungen mit besonderer Berücksichtigung des Bereinigungsverfahrens, in: ZBGR 91/2010, S. 362 und Fn 33).

E. 7

Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich geltend macht, die Auszüge aus GRAVIS und dem Geoportal hätten keine rechtliche Gültigkeit und es seien Massstabsabweichungen in der Karte möglich, kann sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Daten der amtlichen Vermessung einer ständigen Aktualisierung unterliegen. Auch wenn die Rechtswirkungen nur beim Grunddatensatz greifen, wie er in einem bestimmten Zeitpunkt in einem Planauszug grafisch dargestellt ist (vgl. Rey, a.a.O., Art. 668 ZGB N 8), dürfen die Art, die Anzahl und der Umfang der Nachführungen nicht überbewertet werden. So werden zum einen die durch den Menschen verursachten und dem Ingenieur-Geometer gemeldeten Änderungen laufend nachgeführt. Zum anderen soll eine periodisch stattfindende Nachführung von Zeit zu Zeit all jene Veränderungen festhalten, die sich ereignen, ohne dass der Mensch direkt Einfluss genommen hat (Pfäffli/Byland, a.a.O., Rz 10 f.). Auch das Risiko von Massstabsabweichungen und allfällige Konsequenzen sind als gering einzustufen. Zu Recht macht denn auch keine Seite geltend, dass der Geometer jeden Ausdruck aus GRAVIS oder dem Geoportal nachträglich mit den aktuellsten Originaldaten der amtlichen Vermessung vergleichen und deren Richtigkeit bestätigen müsste. Da die Ausdrücke aus GRAVIS und dem Geoportal bei der Erstellung automatisch datiert werden, ist im Übrigen – nebst der Sichtbarkeit von Grundstücksgrenzen und Grundstücksnummern – auch die Aktualität des Plans für das Grundbuch ohne weiteres überprüfbar (vgl. Pfäffli, Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht, a.a.O., S. 121).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.